



PUTUSAN

Nomor 86/Pdt.G/2023/PN Blb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- I. **1. Hendra Rudiana**, lahir di Bandung tanggal 7 April 1969, umur 53 tahun, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Manglayang RT003 RW002 Desa Cihanjuang Rahayu, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I.a**;
- 2. Heru Sentana**, lahir di Bandung tanggal 6 Maret 1973, umur 49 tahun, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Kp. Caringin RT004 RW002 Desa Margajaya, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I.b**;
- 3. Budiana Hariadi**, lahir di Bandung tanggal 10 Desember 1975, umur 47 tahun, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Komplek Cibaligo Permai Nomor 135 RT003 RW010 Desa Cihanjuang, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I.c**;
- 4. Andina Permatasari**, lahir di Bandung tanggal 28 Maret 1989, umur 33 tahun, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Komplek Cibaligo Permai Nomor 135 RT003 RW010 Desa Cihanjuang, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I.d**;

Bahwa Penggugat I.a, I.b, I.c dan I.d adalah merupakan ahli waris dari Endang Sudjali (alm), yang dalam hal ini selaku pembeli sebidang tanah yang terletak di Desa Cihanjuang, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, setempat dikenal dengan Komplek Cibaligo Permai (dahulu bernama Komplek Psikologi Angkatan Darat/Psyad) Cihanjuang, berikut bangunan rumah KPR BTN yang berdiri di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 419 Desa Cihanjuang, Nama Persil Kav. No. 135 Gambar Situasi Nomor 14103/1981 seluas 195 m<sup>2</sup> (seratus Sembilan puluh lima meter persegi) atas nama pemegang hak August Harly Anthon, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;

Halaman 1 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2023/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**II. 1. Andrie Mulyana**, lahir di Bandung tanggal 19 Maret 1975, umur 48 tahun, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Komplek Cibaligo Permai Nomor 92 RT002 RW010 Desa Cihanjuang, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II.a**;

**2. Indrie Melani**, lahir di Bandung tanggal 9 September 1978, umur 45 tahun, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan karyawan swasta, beralamat di komplek Cibaligo Permai Nomor 117 RT004 RW010 Desa Cihanjuang, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II.b**;

Bahwa Penggugat II.a dan Penggugat II.b adalah merupakan ahli waris dari Herman Sahirman (alm), untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

Penggugat I dan Penggugat II selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**; Para Penggugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Iskandar Khalil, S.H., M.H., dan Muhammad Syarif, S.H.**, Advokat pada Kantor Firma Hukum As-Sakinah yang beralamat di Jalan Cibaligo No. 74 Kelurahan Cipamokolan, Kecamatan Rancasari, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 27 Maret 2023 register nomor W11.U6-426-HT.04.10.Tahun 2023;

## Melawan:

**1. August Harly Anthon**, laki-laki, umur 70 tahun, alamat terakhir di Komplek Cibaligo Permai Nomor 135 RT003 RW010 Desa Cihanjuang, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat, sedangkan sekarang tidak diketahui lagi domisili dan keberadaan yang bersangkutan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

**2. Dirut PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cq Pimpinan Cabang PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandung**, beralamat di Jalan Jawa No. 7, Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

**3. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat**, beralamat di Jalan Raya Ciburuy-Padalarang No. 334 Ciburuy, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, Jawa Barat 40553, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Halaman 2 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2023/PN Bib



Tergugat I s/d Tergugat III selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 27 Maret 2023 dalam register perkara nomor 86/Pdt.G/2023/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I adalah ahli waris dari ENDANG SUDJALI (alm) berdasarkan Surat Keterangan Susunan Ahli Waris Nomor: 474.3/78/WRS/Kec. Parongpong tanggal 11 Juli 2022, dan Penggugat II adalah ahli waris dari HERMAN SAHIRMAN (alm) berdasarkan Surat Keterangan Waris Nomor : 474.3/167/WRS/Kec. Parongpong tanggal 31 Desember 2009, **maka dari itu haruslah dinyatakan bahwa Penggugat I adalah ahli waris yang sah dari ENDANG SUDJALI dan Penggugat II adalah ahli waris yang sah dari HERMAN SAHIRMAN**;
2. Bahwa hubungan antara almarhum ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) dan almarhum HERMAN SAHIRMAN (ayah dari Penggugat II) adalah bersuadara (kakak adik) dari pasangan suami isteri yang sah;
3. Bahwa Tergugat I merupakan debitur yang mendapatkan fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR) dari Tergugat II dengan nomor rekening 006.20035.K.05047.C atas sebidang tanah berikut bangunan rumah KPR BTN type 60/195 yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 419, Desa Cihanjuang), dengan jumlah kredit Rp 4.050.000,- (empat juta lima puluh ribu rupiah), dengan angsuran perbulan sebanyak Rp 41.870,- (empat puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh rupiah), selama 180 (seratus delapan puluh bulan) terhitung sejak tanggal 12 Januari 1981 hingga 15 Maret 1996;
4. Bahwa oleh karena Tergugat I kesulitan untuk membayar angsuran kredit kepemilikan rumah (KPR) yang diberikan oleh Tergugat II, dan diwaktu yang bersamaan Ayah Penggugat I juga sedang mencari rumah untuk ditinggali keluarga, maka Tergugat I mengikatkan diri untuk menjual tanah berikut

Halaman 3 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2023/PN Blb



bangunan rumah KPR type 60/195 yang belum lunas dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 419, Desa Cihanjuang tersebut kepada ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I). **maka dari itu sudah seharusnya dinyatakan bahwa bangunan rumah KPR BTN type 60/195 berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 419, Desa Cihanjuang, Nama Persil Kav. No. 135, Gambar Situasi Nomor 14103/1981 seluas 195 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh lima meter persegi) dinyatakan sebagai objek jual beli antara ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) dengan Tergugat I;**

5. Bahwa pada tanggal tiga puluh Juli tahun seribu sembilan ratus delapan puluh satu (30-07-1981) ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) telah membeli dari Tergugat I berupa : sebidang tanah yang terletak di Desa Cihanjuang, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, setempat dikenal dengan Komplek Cibaligo Permai Cihanjuang (dahulu bernama Komplek Psikologi Angkatan Darat/PSYAD), berikut bangunan rumah KPR BTN type 60/195 yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 419, Desa Cihanjuang, Nama Persil Kav. No. 135, Gambar Situasi Nomor 14103/1981 seluas 195 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh lima meter persegi) atas nama AUGUST HARLY ANTHON (Tergugat I), dimana ketika jual beli ini dilangsungkan status tanah dan rumah tersebut di atas kreditnya masih belum lunas;
6. Bahwa oleh karena saat itu ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) sedang melaksanakan kedinasan, maka ENDANG SUDJALI tidak mengurus langsung jual beli dengan Tergugat I, tetapi minta bantuan/melalui adiknya yang bernama HERMAN SAHIRMAN (ayah dari Penggugat II) untuk mengurus jual beli dengan Tergugat I, termasuk juga melakukan pembayaran uang muka, pembayaran cicilan KPR hingga lunas menggunakan nama HERMAN SAHIRMAN (ayah dari Penggugat II);
7. Bahwa jual beli sebagaimana tersebut pada posisi angka 5 di atas dilakukan dengan pengembalian DP dan angsuran Tergugat I yang telah berlalu senilai **Rp 1.500.000,-** (satu juta lima ratus ribu rupiah) dengan empat kali pembayaran sebagaimana kwitansi penerimaan uang yang dibuat oleh Tergugat I, yaitu :
  - 1) tanggal 30 Juli 1981, sebanyak Rp 50.000,- (lima puluh ribu rupiah);
  - 2) tanggal 05 Agustus 1981, sebanyak Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);
  - 3) tanggal 13 Agustus 1981, sebanyak Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah);



4) tanggal 10 September 1981, sebanyak Rp 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah);

Dengan kewajiban untuk melanjutkan angsuran sampai kredit BTN atas nama Tergugat I lunas adalah berada di tangan pihak ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I), **maka dari itu harusla dinyatakan bahwa jual beli antara ENDANG SUDJALI (alm) melalui adik kandungnya yang bernama HERMAN SAHIRMAN (alm) dengan Tergugat I yang dilakukan pada tanggal tiga puluh Juli tahun seribu sembilan ratus delapan puluh satu (30-07-1981) terhadap objek jual beli adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;**

8. Bahwa setelah terjadinya transaksi jual beli antara ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) yang diwakili oleh HERMAN SAHIRMAN (ayah dari Penggugat II) dengan Tergugat I maka semenjak itu sampai sekarang objek jual beli telah dikuasai sepenuhnya oleh ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) serta isteri dan anak-anaknya (Penggugat I) dan Ayah dari Penggugat I pun telah merenovasi bangunan dari objek jual beli tersebut hingga sekarang telah menjadi 1 ½ lantai dengan type 200/195 dan selama Ayah Penggugat I (ENDANG SUDJALI) dan kami Penggugat I para ahli waris ENDANG SUDJALI menguasai objek jual beli tersebut sama sekali tidak ada pihak lain yang berkeberatan, **maka dari itu sudah seharusnya dinyatakan bahwa yang menjadi pembeli atas objek jual beli tersebut adalah Ayah dari Panggugat I (ENDANG SUDJALI);**
9. Bahwa mengingat pada saat itu tanah dan rumah KPR BTN tersebut belum lunas, maka jual beli atas objek jual beli antara ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) dengan Tergugat I dilakukan berdasarkan kesepakatan dan saling percaya, secara dibawah tangan dan tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, dengan janji dari pihak Tergugat I bahwa yang bersangkutan nantinya akan melaporkan kepada Tergugat II dan nantinya pada saat jadwal pelunasan kredit (15 Maret 1996) akan menghubungi Ayah dari Penggugat I dan Penggugat II, dan mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor : 419 Desa Cihanjuang di Tergugat II serta akan melakukan jual beli dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT) sehingga almarhum ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) dan almarhum HERMAN SAHIRMAN (ayah dari Penggugat II) percaya sepenuhnya kepada Tergugat I;
10. Bahwa setelah jual beli berlangsung atas objek jual beli, maka ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) telah melaksanakan seluruh kewajibannya sebagai pihak pembeli, diantaranya: membayar angsuran KPR kepada Tergugat II hingga lunas, pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan PBB), dan



pembayaran fasilitas berupa listrik dari PLN dan air PDAM telah beralih menjadi kewajiban dan tanggung jawab ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) dengan bantuan dan menggunakan nama HERMAN SAHIRMAN (ayah dari Penggugat II), **maka dari itu sudah seharusnya dinyatakan bahwa Ayah dari Penggugat I adalah sebagai pembeli yang beritikad baik;**

11. Bahwa setelah pelunasan KPR kepada Tergugat II, ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) melalui adik kandungnya yang bernama HERMAN SAHIRMAN (ayah dari Penggugat II) berkeinginan untuk mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor : 419, Desa Cihanjuang yang masih terdaftar atas nama Tergugat I di Bank BTN Cabang Bandung (Tergugat II), dan selanjutnya akan melakukan jual beli dihadapan pejabat yang berwenang untuk kemudian melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Kab. Bandung Barat (Tergugat III), akan tetapi Tergugat II tidak bersedia menyerahkan Sertifikat Hak Milik dimaksud kepada ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) ataupun kepada HERMAN SAHIRMAN (ayah dari Penggugat II) dengan alasan sertifikat hak milik tersebut masih terdaftar atas nama Tergugat I sehingga harus diambil langsung oleh Tergugat I, dan Tergugat II menyarankan agar ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) mencari keberadaan Tergugat I;
12. Bahwa sebelum sempat menemukan keberadaan Tergugat I, baik HERMAN SAHIRMAN (ayah dari Penggugat II) maupun ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) telah meninggal dunia terlebih dahulu, HERMAN SAHIRMAN (ayah dari Penggugat II) meninggal dunia pada tanggal 29 Januari 2002 dan ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) meninggal dunia pada tanggal 16 Mei 2013, sehingga keinginan untuk melakukan mengambil buku asli sertifikat hak milik atas objek jual beli di kantor Tergugat II dan keinginan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut di kantor Tergugat III belum terlaksana;
13. Bahwa setelah ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) dan HERMAN SAHIRMAN (ayah dari Penggugat II) meninggal dunia, Penggugat I selaku ahli waris dari almarhum ENDANG SUDJALI dan Penggugat II selaku ahli waris dari almarhum HERMAN SAHIRMAN telah beberapa kali mendatangi Tergugat II untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 419, Desa Cihanjuang yang masih terdaftar atas nama Tergugat I namun ditolak oleh Tergugat II dengan alasan harus diambil langsung oleh pemegang hak yaitu AUGUST HARLY ANTHON sehingga sampai saat ini



sertifikat Hak Milik Nomor : 419, Desa Cihanjuang tersebut masih disimpan oleh Tergugat II;

14. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II semenjak meninggalnya ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) dan HERMAN SAHIRMAN (ayah dari Penggugat II) (semenjak 2013) telah berusaha mencari semaksimal mungkin informasi tentang keberadaan Tergugat I, namun sampai saat ini kami tidak berhasil menemukannya dan sebetulnya yang bersangkutan sudah mengetahui bahwa angsuran kredit terhadap objek jual beli tersebut jadwal lunasnya adalah sampai tanggal 15 Maret 1996, akan tetapi Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji/cidera janji/wanprestasi dengan perbuatan Tergugat I tidak melaporkan jual beli atas objek jual beli kepada Tergugat II dan tidak menghubungi Ayah dari Penggugat I dan Penggugat II, dan mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor : 419 Desa Cihanjuang di Tergugat II serta melakukan jual beli dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT), sehingga dengan demikian Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Ayah Penggugat I (ENDANG SUDJALI), **maka dari itu sudah seharusnya dinyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi dalam perkara ini, karena tidak melaksanakan kewajibannya untuk melaporkan jual beli atas objek jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat I kepada Tergugat II dan menghubungi Ayah dari Penggugat I dan Penggugat II, dan mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor : 419 Desa Cihanjuang di Tergugat II serta melakukan jual beli dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT), dan Tergugat II haruslah diperintah untuk menyerahkan buku sertifikat atas objek jual beli (Sertifikat Hak Milik Nomor : 419 Desa Cihanjuang) kepada Penggugat I secara seketika dan tanpa syarat, dan Tergugat III pun harus diperintah untuk membalik namakan buku sertifikat atas objek jual beli (Sertifikat Hak Milik Nomor : 419 Desa Cihanjuang) dari nama Tergugat I ke atas nama Penggugat I secara seketika dan tanpa syarat;**
15. Bahwa oleh karena Penggugat I dan Penggugat II merasa kesulitan untuk mencari keberadaan Tergugat I, untuk menuntut kewajibannya melaporkan jual beli atas objek jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat I kepada Tergugat II dan menghubungi Ayah dari Penggugat I dan Penggugat II, dan mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor : 419 Desa Cihanjuang di Tergugat II serta melakukan jual beli dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT), maka Penggugat I dan Penggugat II memandang perlu untuk mencari payung hukum dengan mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan dalil-dalil yang telah Penggugat uraikan di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA, untuk dapat memanggil kami para pihak pada suatu hari yang akan ditentukan kemudian, dan selanjutnya Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan memberikan/menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut:

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhannya.
2. Menyatakan Penggugat I adalah ahli waris yang sah dari ENDANG SUDJALI (alm) dan menyatakan Penggugat II adalah ahli waris yang sah dari HERMAN SAHIRMAN (alm);
3. Menyatakan bahwa bangunan rumah KPR BTN type 60/195 berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 419, Desa Cihanjuang, Nama Persil Kav. No. 135, Gambar Situasi Nomor 14103/1981 seluas 195 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh lima meter persegi) adalah merupakan sebagai objek jual beli antara ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) dengan Tergugat I;
4. Menyatakan bahwa jual beli antara ENDANG SUDJALI (alm) melalui adik kandungnya yang bernama HERMAN SAHIRMAN (alm) dengan Tergugat I yang dilakukan pada tanggal tiga puluh Juli tahun seribu sembilan ratus delapan puluh satu (30-07-1981) terhadap objek jual beli adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan bahwa yang menjadi pihak pembeli atas objek jual beli adalah Ayah dari Penggugat I (ENDANG SUDJALI);
6. Menyatakan bahwa Ayah dari Penggugat I adalah sebagai pembeli yang beritikad baik;
7. Menyatakan bahwa Ayah Penggugat I (ENDANG SUDJALI) telah melaksanakan seluruh kewajibannya dalam jual beli terhadap objek jual beli dengan Tergugat I;
8. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi dalam perkara ini, karena tidak melaksanakan kewajibannya untuk melaporkan jual beli atas objek jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat I kepada Tergugat II dan menghubungi Ayah dari Penggugat I dan Penggugat II pada saat jadwal lunasnya kredit tanggal 15 Maret 1996, untuk mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor : 419 Desa Cihanjuang di Tergugat II serta melakukan jual beli dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT), dan

Halaman 8 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2023/PN Bib

#### 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)



9. Memerintahkan Tergugat II untuk menyerahkan buku sertifikat atas objek jual beli (Sertifikat Hak Milik Nomor : 419 Desa Cihanjuang) kepada Penggugat I secara seketika dan tanpa syarat;
10. Memerintahkan Tergugat III pun untuk membalik namakan buku sertifikat atas objek jual beli (Sertifikat Hak Milik Nomor : 419 Desa Cihanjuang) dari nama Tergugat I ke atas nama Penggugat I secara seketika dan tanpa syarat;
11. Memerintahkan kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
12. Menghukum Tergugat I untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida :

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat I dan Penggugat II hadir kuasanya tersebut dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tidak pernah hadir atau menyuruh wakilnya yang sah untuk menghadiri sidang walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan Surat Panggilan Sidang yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung masing-masing Nomor 86/Pdt.G/2023/PN Bib tanggal 28 Maret 2023, tanggal 5 April 2023, tanggal 15 Mei 2023, dan tanggal 26 Mei 2023, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Tergugat tidak menggunakan haknya untuk membela dan mempertahankan kepentingannya sehingga persidangan dapat dilanjutkan tanpa hadirnya Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatannya tersebut, Para Penggugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Para Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

- Fotokopi Surat Keterangan Susunan Ahli Waris Nomor 474.3/78/WRS/Kec. Parongpong yang dikeluarkan oleh Camat Parongpong tanggal 11 Juli 2022, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-1a;
- Fotokopi Surat Keterangan Susunan Ahli Waris Nomor 474.3/167/WRS/Kec. Parongpong yang dikeluarkan oleh Camat Parongpong tanggal 31 Desember 2009, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-1b;

Halaman 9 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2023/PN Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi Surat Nikah No. 5820/66 tanggal 16 April 1968 atas nama Endang Sudjali yang dikeluarkan oleh Kantor urusan Agama Kecamatan Karees, Kota Bandung, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-2a;
- Fotokopi Surat Kenal Lahir Nomor 5001/1972 tanggal 20 Desember 1972 atas nama Herman Sahirman yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kota Bandung, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-2b;
- Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 419 Desa Cihanjuang atas nama August Harly Anthon, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-3;
- Fotokopi kuitansi penerimaan uang masing-masing tanggal 30 Juli 1981, tanggal 5 Agustus 1981, tanggal 13 Agustus 1981 dan tanggal 10 September 1981, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-4;
- Fotokopi kuitansi pembayaran cicilan KPR tanggal 18 Juni 1981, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-5a;
- Fotokopi pelunasan KPR dipercepat tanggal 15 Maret 1996, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-5b;
- Fotokopi bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2014, 2015, 2017, 2019, 2021 atas nama Endang Sudjali, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-6a;
- Fotokopi bukti pembayaran listrik bulan Februari 2022-Juni 2023, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-6b;
- Fotokopi Surat Keterangan tanggal 10 April 2008, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-7;

Fotokopi bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-7 tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dipersidangan telah disesuaikan dengan pembandingnya/aslinya, sehingga secara formil dapat diterima dan dijadikan alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti tersebut Para Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah sebagai berikut:

1. **Saksi Drs. Bambang Sudjanarko**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi pernah bekerja sebagai pengurus RW di perumahan tersebut sejak tahun 1981 sampai dengan tahun 2020;
  - Bahwa Saksi hadir untuk memberikan keterangan sehubungan dengan masalah sertifikat rumah yang tidak bisa diambil di bank BTN Cabang Bandung;
  - Bahwa lokasi rumah dimaksud yaitu di Komplek perumahan Cibaligo Permai Cihanjuang (dahulu bernama Komplek Psikologi Angkatan

Halaman 10 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2023/PN Bib



Darat/ PSYAD) Desa Cihanjuang Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat;

- Bahwa Saksi tidak tahu nomor sertifikat tanah dimaksud;
- Bahwa saat ini rumah tersebut ditempati oleh Sdri. Andina (anak bungsu Almarhum Endang Sudjali) beserta suaminya;
- Bahwa setahu Saksi rumah tersebut adalah milik Almarhum Endang Sudjali;
- Bahwa setahu Saksi Almarhum Endang Sudjali memiliki 4 (empat) orang anak yaitu Hendra Rudiana, Heru Santana, Budiana Hariadi dan Andina Permatasari;
- Bahwa Almarhum Endang Sudjali memiliki seorang adik yang bernama Herman Sahirman yang memiliki 2 (dua) orang anak yaitu Andrie Mulyana dan Indrie Melani;
- Bahwa setahu Saksi sejak tahun 1981 rumah tersebut sudah ditempati oleh Almarhum Endang Sudjali beserta keluarganya;
- Bahwa Saksi tidak tahu pemilik awal rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah jual beli yang berkaitan dengan rumah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi sertifikat rumah tersebut tidak bisa diambil karena terkait masalah jual beli rumah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi tidak pernah ada sengketa terhadap rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang SPPT PBB rumah tersebut karena dikelola oleh pihak desa;
- Bahwa setahu Saksi, keluarga Herman Sahirman tidak pernah menempati rumah tersebut;
- Bahwa Herman Sahirman sudah meninggal dunia;
- Bahwa setahu Saksi Almarhum Endang Sudjali bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil di TNI Angkatan Darat;
- Bahwa setahu Saksi antara ahli waris Endang Sudjali dan ahli waris Herman Sahirman tidak pernah ada sengketa terkait kepemilikan rumah tersebut;

Terhadap keterangan Saksi, Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

## 2. Saksi Imron Rosyidi, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi hadir untuk memberikan keterangan sehubungan dengan masalah sertifikat rumah yang tidak bisa diambil di bank BTN Cabang Bandung;
- Bahwa lokasi rumah dimaksud yaitu di Komplek perumahan Cibaligo Permai Cihanjuang (dahulu bernama Komplek Psikologi Angkatan Darat (PSYAD) Desa Cihanjuang Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat;
- Bahwa Saksi tinggal di perumahan tersebut sejak tahun 1997 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi tidak tahu nomor sertifikat tanah dimaksud;
- Bahwa saat ini rumah tersebut ditempati oleh Sdri. Andina (anak bungsu Almarhum Endang Sudjali) beserta suaminya;
- Bahwa setahu Saksi rumah tersebut adalah milik Almarhum Endang Sudjali;
- Bahwa setahu Saksi Almarhum Endang Sudjali memiliki 4 (empat) orang anak yaitu Hendra Rudiana, Heru Santana, Budiana Hariadi dan Andina Permatasari;
- Bahwa Almarhum Endang Sudjali memiliki seorang adik yang bernama Herman Sahirman yang memiliki 2 (dua) orang anak yaitu Andrie Mulyana dan Indrie Melani;
- Bahwa Saksi tidak tahu pemilik awal rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah jual beli yang berkaitan dengan rumah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi sertifikat rumah tersebut tidak bisa diambil karena terkait masalah jual beli rumah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi tidak pernah ada sengketa terhadap rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang SPPT PBB rumah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, keluarga Herman Sahirman tidak pernah menempati rumah tersebut;
- Bahwa Herman Sahirman sudah meninggal dunia;
- Bahwa setahu Saksi Almarhum Endang Sudjali bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil di TNI Angkatan Darat;
- Bahwa setahu Saksi antara ahli waris Endang Sudjali dan ahli waris Herman Sahirman tidak pernah ada sengketa terkait kepemilikan rumah tersebut;

Terhadap keterangan Saksi, Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Halaman 12 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2023/PN Bib



**3. Saksi Teti Widiawati**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi hadir untuk memberikan keterangan sehubungan dengan masalah sertifikat rumah yang tidak bisa diambil di bank BTN Cabang Bandung;
- Bahwa lokasi rumah dimaksud yaitu di Komplek perumahan Cibaligo Permai Cihanjuang (dahulu bernama Komplek Psikologi Angkatan Darat (PSYAD) Desa Cihanjuang Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat;
- Bahwa Saksi tinggal di perumahan tersebut sejak tahun 1991 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi tidak tahu nomor sertifikat tanah dimaksud;
- Bahwa saat ini rumah tersebut ditempati oleh Sdri. Andina (anak bungsu Almarhum Endang Sudjali) beserta suaminya;
- Bahwa setahu Saksi rumah tersebut adalah milik Almarhum Endang Sudjali;
- Bahwa setahu Saksi Almarhum Endang Sudjali memiliki 4 (empat) orang anak yaitu Hendra Rudiana, Heru Santana, Budiana Hariadi dan Andina Permatasari;
- Bahwa Almarhum Endang Sudjali memiliki seorang adik yang bernama Herman Sahirman yang memiliki 2 (dua) orang anak yaitu Andrie Mulyana dan Indrie Melani;
- Bahwa Saksi tidak tahu pemilik awal rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah jual beli yang berkaitan dengan rumah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi sertifikat rumah tersebut tidak bisa diambil karena terkait masalah jual beli rumah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, keluarga Herman Sahirman tidak pernah menempati rumah tersebut;
- Bahwa Herman Sahirman sudah meninggal dunia;
- Bahwa setahu Saksi Almarhum Endang Sudjali bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil di TNI Angkatan Darat;
- Bahwa setahu Saksi antara ahli waris Endang Sudjali dan ahli waris Herman Sahirman tidak pernah ada sengketa terkait kepemilikan rumah tersebut;

Terhadap keterangan Saksi, Kuasa Para Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa dalam perkara a quo adalah menyangkut tanah, sehingga berdasarkan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan terhadap objek sengketa sebagaimana selengkapnya tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 10 Juli 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada persidangan tanggal 20 Juli 2023, pihak Penggugat telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya pihak Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut diperiksa dengan tanpa hadirnya Para Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan materi pokok gugatan yang disampaikan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Pasal 125 ayat (1) HIR menentukan bahwa jika tergugat, meskipun dipanggil dengan sah, tidak datang pada hari yang ditentukan, dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, maka tuntutan itu diterima dengan keputusan tanpa kehadiran (*verstek*), kecuali kalau nyata bagi pengadilan negeri bahwa tuntutan itu melawan hak atau tidak beralasan;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Para Penggugat, Majelis memandang gugatan Para Penggugat tidaklah melawan hak ataupun bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, karena gugatan wanprestasi diperkenankan oleh hukum (*vide* Pasal 1238 dan Pasal 1320 KUH Perdata);

Halaman 14 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2023/PN Bib



Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah gugatan Para Penggugat beralasan atau tidak, Majelis akan mempertimbangkan dan menilai bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat, apakah bukti-bukti tersebut membenarkan tuntutan atau tidak;

Menimbang, bahwa inti gugatan para Penggugat pada pokoknya adalah memohon agar Tergugat I dinyatakan telah melakukan Perbuatan wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya untuk melaporkan jual beli atas objek jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat I kepada Tergugat II dan memerintahkan Tergugat II untuk menyerahkan buku sertifikat atas objek jual beli (Sertifikat Hak Milik Nomor : 419 Desa Cihanjuang) kepada Penggugat I secara seketika dan tanpa syarat dan memerintahkan Tergugat III pun untuk membalik namakan buku sertifikat atas objek jual beli (Sertifikat Hak Milik Nomor : 419 Desa Cihanjuang) dari nama Tergugat I ke atas nama Penggugat I secara seketika dan tanpa syarat;

Menimbang, bahwa Para Tergugat tidak hadir di persidangan dan tidak ada mengajukan dalil sangkalan maupun bukti-bukti yang menyangkal gugatan dan/atau alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, oleh karenanya terhadap dalil-dalil gugatan yang bersesuaian dengan bukti-bukti yang relevan yang tidak bertentangan dengan Hukum dinyatakan telah terbukti dan menjadi fakta hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan dihubungkan dengan bukti-bukti yang relevan yang diajukan oleh Para Penggugat, baik bukti saksi maupun bukti surat serta hasil pemeriksaan setempat, diperoleh **Fakta-Fakta Hukum** sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Pemeriksaan Setempat diketahui bahwa objek sengketa adalah sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang berlokasi di Komplek Perumahan Cibaligo Permai No. 135 RT03 RW10 Desa Cihanjuang, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat seluas 195 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh lima meter persegi) sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 419 Desa Cihanjuang atas nama August Harly Anthon;
2. Bahwa benar berdasarkan keterangan Saksi-Saksi serta Bukti Surat P.1a dan Bukti Surat P.1b, Penggugat I adalah ahli waris dari ENDANG SUDJALI (alm) dan Penggugat II adalah ahli waris dari HERMAN SAHIRMAN (alm);
3. Bahwa berdasarkan keterangan Saksi-Saksi serta Bukti Surat P.2a dan Bukti Surat P.2b diketahui bahwa hubungan antara almarhum ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) dan almarhum HERMAN SAHIRMAN



(ayah dari Penggugat II) adalah bersaudara (kakak adik) dari pasangan suami isteri yang sah;

4. Bahwa berdasarkan keterangan Saksi-Saksi dihubungkan dengan Bukti P.5a dan Bukti P.5b, diketahui bahwa Tergugat I merupakan debitur yang mendapatkan fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR) dari Tergugat II dengan nomor rekening 006.20035.K.05047.C atas sebidang tanah berikut bangunan rumah KPR BTN type 60/195 yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 419, Desa Cihanjuang), dengan jumlah kredit Rp 4.050.000,- (empat juta lima puluh ribu rupiah), dengan angsuran perbulan sebanyak Rp 41.870,- (empat puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh rupiah), selama 180 (seratus delapan puluh bulan) terhitung sejak tanggal 12 Januari 1981 hingga 15 Maret 1996;
5. Bahwa berdasarkan keterangan Saksi-Saksi dihubungkan dengan Bukti P.4, diketahui bahwa Tergugat I mengikatkan diri untuk menjual tanah berikut bangunan rumah KPR type 60/195 yang belum lunas dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 419, Desa Cihanjuang tersebut kepada ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I), sehingga selanjutnya bangunan rumah KPR BTN type 60/195 berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 419, Desa Cihanjuang, Nama Persil Kav. No. 135, Gambar Situasi Nomor 14103/1981 seluas 195 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh lima meter persegi) dinyatakan sebagai objek jual beli antara ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) dengan Tergugat I;
6. Bahwa berdasarkan keterangan Saksi-Saksi dihubungkan dengan Bukti P.4 diketahui bahwa pada tanggal 30-07-1981, ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) telah membeli dari Tergugat I berupa : sebidang tanah yang terletak di Desa Cihanjuang, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, setempat dikenal dengan Komplek Cibaligo Permai Cihanjuang (dahulu bernama Komplek Psikologi Angkatan Darat/PSYAD), berikut bangunan rumah KPR BTN type 60/195 yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 419, Desa Cihanjuang, Nama Persil Kav. No. 135, Gambar Situasi Nomor 14103/1981 seluas 195 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh lima meter persegi) atas nama AUGUST HARLY ANTHON (Tergugat I), dimana ketika jual beli ini dilangsungkan status tanah dan rumah tersebut diatas kreditnya masih belum lunas;
7. Bahwa berdasarkan keterangan Saksi-Saksi dihubungkan dengan Bukti P.4, Bukti P.5a dan Bukti P.5b, oleh karena saat itu ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) sedang melaksanakan kedinasan, maka ENDANG SUDJALI tidak mengurus langsung jual beli dengan Tergugat I,



tetapi minta bantuan/melalui adiknya yang bernama HERMAN SAHIRMAN (ayah dari Penggugat II) untuk mengurus jual beli dengan Tergugat I, termasuk juga melakukan pembayaran uang muka, pembayaran cicilan KPR hingga lunas menggunakan nama HERMAN SAHIRMAN (ayah dari Penggugat II);

8. Bahwa berdasarkan keterangan Saksi-Saksi dihubungkan dengan Bukti P.4, Bukti P.5a, dan Bukti P.5b, diketahui bahwa jual beli atas objek sengketa dilakukan dengan pengembalian DP dan angsuran Tergugat I yang telah berlalu senilai Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dengan empat kali pembayaran sebagaimana kwitansi penerimaan uang yang dibuat oleh Tergugat I, yaitu :

- tanggal 30 Juli 1981, sebanyak Rp 50.000,- (lima puluh ribu rupiah);
- tanggal 05 Agustus 1981, sebanyak Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);
- tanggal 13 Agustus 1981, sebanyak Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah);
- tanggal 10 September 1981, sebanyak Rp 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah);

Dengan kewajiban untuk melanjutkan angsuran sampai kredit BTN atas nama Tergugat I lunas adalah berada di tangan pihak ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I);

9. Bahwa benar, berdasarkan keterangan Saksi-Sakdi dihubungkan dengan Bukti P.6a dan Bukti P.6b, diketahui bahwa setelah terjadinya transaksi jual beli antara ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) yang diwakili oleh HERMAN SAHIRMAN (ayah dari Penggugat II) dengan Tergugat I, semenjak itu sampai sekarang objek jual beli telah dikuasai sepenuhnya oleh ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) serta isteri dan anak-anaknya (Penggugat I) dan Ayah dari Penggugat I pun telah merenovasi bangunan dari objek jual beli tersebut hingga sekarang telah menjadi 1 1/2 lantai dengan type 200/195 dan selama Ayah Penggugat I (ENDANG SUDJALI) dan Penggugat I para ahli waris ENDANG SUDJALI menguasai objek jual beli tersebut sama sekali tidak ada pihak lain yang berkeberatan;

10. Bahwa benar, mengingat pada saat itu tanah dan rumah KPR BTN tersebut belum lunas, maka jual beli atas objek jual beli antara ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) dengan Tergugat I dilakukan berdasarkan kesepakatan dan saling percaya, secara dibawah tangan dan tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, dengan janji dari



pihak Tergugat I bahwa yang bersangkutan nantinya akan melaporkan kepada Tergugat II dan nantinya pada saat jadwal pelunasan kredit (15 Maret 1996) akan menghubungi Ayah dari Penggugat I dan Penggugat II, dan mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor : 419 Desa Cihanjuang di Tergugat II serta akan melakukan jual beli dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT) sehingga almarhum ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) dan almarhum HERMAN SAHIRMAN (ayah dari Penggugat II) percaya sepenuhnya kepada Tergugat I;

- 11.** Bahwa benar, berdasarkan keterangan Saksi-Saksi dihubungkan dengan Bukti P.4, Bukti P.5a, dan Bukti P.5b, setelah jual beli berlangsung atas objek jual beli, maka ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) telah melaksanakan seluruh kewajibannya sebagai pihak pembeli, yaitu: membayar angsuran KPR kepada Tergugat II hingga lunas, pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan PBB), dan pembayaran fasilitas berupa listrik dari PLN dan air PDAM telah beralih menjadi kewajiban dan tanggung jawab ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) dengan bantuan dan menggunakan nama HERMAN SAHIRMAN (ayah dari Penggugat II), sehingga dapat dinyatakan bahwa Ayah dari Penggugat I adalah sebagai pembeli yang beritikad baik;
- 12.** Bahwa benar, berdasarkan keterangan Saksi-Saksi, diketahui bahwa setelah pelunasan KPR kepada Tergugat II, ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) melalui adik kandungnya yang bernama HERMAN SAHIRMAN (ayah dari Penggugat II) berkeinginan untuk mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor: 419, Desa Cihanjuang yang masih terdaftar atas nama Tergugat I di Bank BTN Cabang Bandung (Tergugat II), dan selanjutnya akan melakukan jual beli dihadapan pejabat yang berwenang untuk kemudian melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Kab. Bandung Barat (Tergugat III), akan tetapi Tergugat II tidak bersedia menyerahkan Sertifikat Hak Milik dimaksud kepada ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) ataupun kepada HERMAN SAHIRMAN (ayah dari Penggugat II) dengan alasan sertifikat hak milik tersebut masih terdaftar atas nama Tergugat I sehingga harus diambil langsung oleh Tergugat I, dan Tergugat II menyarankan agar ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) mencari keberadaan Tergugat I;
- 13.** Bahwa benar berdasarkan keterangan Saksi-Saksi, sebelum sempat menemukan keberadaan Tergugat I, baik HERMAN SAHIRMAN (ayah dari Penggugat II) maupun ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) telah



meninggal dunia terlebih dahulu, HERMAN SAHIRMAN (ayah dari Penggugat II) meninggal dunia pada tanggal 29 Januari 2002 dan ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) meninggal dunia pada tanggal 16 Mei 2013, sehingga keinginan untuk mengambil buku asli sertifikat hak milik atas objek jual beli di kantor Tergugat II dan keinginan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut di kantor Tergugat III belum terlaksana;

**14.** Bahwa benar setelah ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) dan HERMAN SAHIRMAN (ayah dari Penggugat II) meninggal dunia, Penggugat I selaku ahli waris dari almarhum ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) dan Penggugat II selaku ahli waris dari almarhum HERMAN SAHIRMAN (ayah dari Penggugat II) telah beberapa kali mendatangi Tergugat II untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 419, Desa Cihanjuang yang masih terdaftar atas nama Tergugat I namun ditolak oleh Tergugat II dengan alasan harus diambil langsung oleh pemegang hak yaitu AUGUST HARLY ANTHON sehingga sampai saat ini sertifikat Hak Milik Nomor : 419, Desa Cihanjuang tersebut masih disimpan oleh Tergugat II;

**15.** Bahwa benar, Penggugat I dan Penggugat II semenjak meninggalnya ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) dan HERMAN SAHIRMAN (ayah dari Penggugat II) (semenjak 2013) telah berusaha mencari semaksimal mungkin informasi tentang keberadaan Tergugat I, namun sampai saat ini kami tidak berhasil menemukannya dan sebetulnya yang bersangkutan sudah mengetahui bahwa angsuran kredit terhadap objek jual beli tersebut jadwal lunasnya adalah sampai tanggal 15 Maret 1996, akan tetapi Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji/cidera janji/wanprestasi dengan perbuatan Tergugat I tidak melaporkan jual beli atas objek jual beli kepada Tergugat II dan tidak menghubungi Ayah dari Penggugat I dan Penggugat II, dan mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor : 419 Desa Cihanjuang di Tergugat II serta melakukan jual beli dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT), sehingga dengan demikian Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Ayah Penggugat I (ENDANG SUDJALI);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat I telah melakukan Perbuatan Wanprestasi, yang merupakan permasalahan pokok dalam perkara ini, sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pasal 1238 KUHPerdata mengatur bahwa Wanprestasi adalah kondisi di mana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

Menimbang, bahwa selanjutnya, R. Subekti dalam buku Hukum Perjanjian menerangkan adanya empat unsur dalam wanprestasi, yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan;
2. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum angka 15 di atas, telah terbukti bahwa Tergugat I melakukan wanprestasi, yaitu Tergugat I sebagai penjual tidak melaporkan jual beli atas objek jual beli kepada Tergugat II dan tidak menghubungi Ayah dari Penggugat I dan Penggugat II, dan mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor : 419 Desa Cihanjuang di Tergugat II serta melakukan jual beli dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT),

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum pokok gugatan para Penggugat (petitum kedelapan) bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Wanprestasi beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua para Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat I adalah ahli waris yang sah dari ENDANG SUDJALI (alm) dan menyatakan Penggugat II adalah ahli waris yang sah dari HERMAN SAHIRMAN (alm), oleh karena telah menjadi fakta hukum sebagaimana angka 2, maka petitum tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga para Penggugat yang menyatakan bahwa bangunan rumah KPR BTN type 60/195 berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 419, Desa Cihanjuang, Nama Persil Kav. No. 135, Gambar Situasi Nomor 14103/1981 seluas 195 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh lima meter persegi) adalah merupakan sebagai objek jual beli antara ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) dengan Tergugat I, oleh karena telah menjadi fakta hukum sebagaimana angka 1 dan angka 4, maka petitum tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat para Penggugat, oleh karena telah menjadi fakta hukum bahwa pada tanggal tiga puluh Juli tahun seribu sembilan ratus delapan puluh satu (30-07-1981) ENDANG SUDJALI

Halaman 20 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2023/PN Bib

#### 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 tercantum 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

(ayah dari Penggugat I) telah membeli dari Tergugat I berupa : sebidang tanah yang terletak di Desa Cihanjuang, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, setempat dikenal dengan Komplek Cibaligo Permai Cihanjuang (dahulu bernama Komplek Psikologi Angkatan Darat/PSYAD), berikut bangunan rumah KPR BTN type 60/195 yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 419, Desa Cihanjuang, Nama Persil Kav. No. 135, Gambar Situasi Nomor 14103/1981 seluas 195 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh lima meter persegi) atas nama AUGUST HARLY ANTHON (Tergugat I), maka dengan demikian jual beli tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga petitum keempat Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum kelima, keenam, dan ketujuh para Penggugat, oleh karena telah menjadi fakta hukum sebagaimana diuraikan dalam fakta hukum angka 6 dan angka 8 bahwa jual beli tanah antara Ayah Penggugat I dengan Tergugat I adalah sah secara hukum dan mengikat, dan Ayah Penggugat I telah melakukan segala kewajibannya sebagai pembeli, maka petitum-petitum tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesembilan, oleh karena telah menjadi fakta hukum bahwa Tergugat I telah menjual tanah beserta bangunan di atasnya sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 419, Desa Cihanjuang kepada Ayah Penggugat I, di mana pada saat jual beli dilaksanakan, SHM tanah tersebut menjadi jaminan KPR BTN type 60/195 dengan nomor rekening 006.20035.K.05047.C, dan selanjutnya sesuai dengan perjanjian Ayah Penggugat I telah melunasi KPR tersebut, maka beralasan hukum apabila Tergugat II diperintahkan untuk menyerahkan buku sertifikat atas objek jual beli (Sertifikat Hak Milik Nomor : 419 Desa Cihanjuang) kepada Penggugat I secara seketika dan tanpa syarat;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena petitum keempat s/d sembilan dikabulkan, dan telah menjadi fakta hukum bahwa Penggugat I adalah Ahli Waris dari ENDANG SUDJALI (alm), maka petitum kesepuluh beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II dan Tergugat III dijadikan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka sudah sepantasnya apabila Tergugat II dan Tergugat III diperintahkan untuk tunduk dan patuh pada putusan ini, sehingga dengan demikian petitum kesebelas para Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum mengenai pembebanan biaya perkara, oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan

Halaman 21 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2023/PN Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dinyatakan telah melakukan wanprestasi, maka petitum tersebut sudah sepantasnya dikabulkan dan Tergugat I dihukum membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, oleh karena Para Penggugat telah berhasil membuktikan keseluruhan dari dalil gugatannya, maka gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya;

Memperhatikan ketentuan Pasal 125 HIR, Pasal 1238 dan Pasal 1320 KUHPerdata, serta Pasal-Pasal lain dari peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Para Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil secara patut.
2. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk keseluruhannya dengan verstek.
3. Menyatakan Penggugat I adalah ahli waris yang sah dari ENDANG SUDJALI (alm) dan menyatakan Penggugat II adalah ahli waris yang sah dari HERMAN SAHIRMAN (alm).
4. Menyatakan bahwa bangunan rumah KPR BTN type 60/195 berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 419, Desa Cihanjuang, Nama Persil Kav. No. 135, Gambar Situasi Nomor 14103/1981 seluas 195 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh lima meter persegi) adalah merupakan sebagai objek jual beli antara ENDANG SUDJALI (ayah dari Penggugat I) dengan Tergugat I.
5. Menyatakan bahwa jual beli antara ENDANG SUDJALI (alm) melalui adik kandungnya yang bernama HERMAN SAHIRMAN (alm) dengan Tergugat I yang dilakukan pada tanggal tiga puluh Juli tahun seribu sembilan ratus delapan puluh satu (30-07-1981) terhadap objek jual beli adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.
6. Menyatakan bahwa yang menjadi pihak pembeli atas objek jual beli adalah Ayah dari Panggugat I (ENDANG SUDJALI).
7. Menyatakan bahwa Ayah dari Penggugat I adalah sebagai pembeli yang beritikad baik.
8. Menyatakan bahwa Ayah Penggugat I (ENDANG SUDJALI) telah melaksanakan seluruh kewajibannya dalam jual beli terhadap objek jual beli dengan Tergugat I.

Halaman 22 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2023/PN Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi dalam perkara ini, karena tidak melaksanakan kewajibannya untuk melaporkan jual beli atas objek jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat I kepada Tergugat II dan menghubungi Ayah dari Penggugat I dan Penggugat II pada saat jadwal lunasnya kredit tanggal 15 Maret 1996, untuk mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor : 419 Desa Cihanjuang di Tergugat II serta melakukan jual beli dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT).
10. Memerintahkan Tergugat II untuk menyerahkan buku sertifikat atas objek jual beli (Sertifikat Hak Milik Nomor : 419 Desa Cihanjuang) kepada Penggugat I secara seketika dan tanpa syarat.
11. Memerintahkan Tergugat III pun untuk membalik namakan buku sertifikat atas objek jual beli (Sertifikat Hak Milik Nomor : 419 Desa Cihanjuang) dari nama Tergugat I ke atas nama Penggugat I secara seketika dan tanpa syarat.
12. Memerintahkan kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
13. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.2.455.000,- (dua juta empat ratus lim apuluh lima ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada hari Kamis tanggal 27 Juli 2023, oleh kami Syihabuddin, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, didampingi oleh Dwi Sugianto, S.H. dan Saut Erwin Hartono A. Munthe, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 3 Agustus 2023, oleh Hakim Ketua Majelis didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu Iwan Budi Sofyan, S.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Dwi Sugianto, S.H.

Syihabuddin, S.H., M.H.

Halaman 23 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2023/PN Bib

#### 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

Saut Erwin Hartono A. Munthe, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Iwan Budi Sofyan, S.H.

Perincian biaya:

Biaya Pendaftaran Gugatan	: Rp30.000,00
Biaya Proses	: Rp75.000,00
Biaya Redaksi	: Rp10.000,00
Biaya Materai	: Rp10.000,00
Biaya PNBP	: Rp60.000,00
Biaya sumpah	: Rp50.000,00
Biaya Panggilan Sidang	: Rp230.000,00
Biaya Pemeriksaan Setempat	: <u>Rp1.990.000,00</u>
J u m l a h	: Rp2.455.000,00

(dua juta enam ratus dua puluh ribu rupiah)