



**PUTUSAN**

**Nomor 238/Pdt.G/2021/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:

**H. Cokro**, Laki-laki, lahir di Bandung, tanggal 11 Agustus 1965, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, NIK 3204441108650002, bertempat tinggal di Kp. Lembang Kuntit RT. 001 RW. 010 Desa Bojongsari Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada H. Nunang Fattah, S.H., Advokat beralamat di Jl. Cigugurgirang No. 37 Parongpong Kabupaten Bandung Barat, berdasarkan Surat kuasa khusus bertanggal 2 November 2021, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

**MELAWAN**

**1. Tatang Priatna**, beralamat di Jalan Dayeuhkolot Nomor 42 RT.01 RW.05 Kelurahan Pasawahan Kecamatan Dayeuhkolot Kabupaten Bandung, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Mangasi Napitupulu, S.H., Andri Marpaung, S.H., Tohonan Marpaung, S.H., dan Junior Marpaung, S.H., Advokat dari Kantor Advokat Mangani Napitupulu, SH. & Rekan yang beralamat di Komplek Mutiara, Jl. Pratista Timur I Blok A No. 21 Antapani Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 26 Januari 2022, selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT**;

**2. Usep Ruhiyat**, beralamat di Jl. Anggadireja nomor 95 RT. 004 Rw. 009 Kelurahan Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung, selanjutnya akan disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;



3. **PT. Bank Bumi Arta**, beralamat di Komplek Ruko Kopo Mas Jl. Kopo Blok 8-01 Kelurahan Margasuka Kecamatan Babakan Ciparay Kota Bandung, dalam hal ini diwakili oleh Stanley Handoko Soetikno, selaku Pimpinan Cabang PT. Bank Bumi Arta, Tbk Kantor Cabang Bandung dan Johannes Surya, selaku Wakil Pimpinan Cabang PT. Bank Bumi Arta, Tbk pada Kantor Cabang Bandung, untuk bertindak dalam kedudukannya tersebut diatas, sah mewakili untuk dan atas nama PT. Bank Bumi Arta, Tbk yang berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Direksi Nomor: 136/SK/DIR/XII/2021, tanggal 16 Desember 2021, selanjutnya telah memberikan kuasa kepada Deky Muktariki, SH., dan Hizkia Peter Kurniawan, SH., M.Kn., masing-masing adalah Advokat dan Konsultasi Hukum pada Muttariki Kurniawan & Partners Law Office yang berkedudukan di Jalan Raya Banjaran No. 593A, Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 21 Desember 2021, untuk selanjutnya akan disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

**4. PEMERINTAH R.I. Cq. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BPN RI Cq. KANWIL BPN PROPINSI JAWA BARAT Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG ATR / BPN,**

beralamat di Komplek Perkantoran Pemda Kabupaten Bandung Jl. Raya Soreang Km. 17 Pamekaran Soreang Kabupaten Bandung, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III**;

Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;  
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;  
Setelah memperhatikan bukti surat serta saksi-saksi yang diajukan oleh para pihak di persidangan;

**TENTANG DUDUK PERKARA**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Nopember 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 24 Nopember 2021 dalam Register Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 31 Maret 2021 mengadakan perjanjian jual beli tanah dan rumah yang terletak di Blok Leuwihanja Sertipikat Hak Milik Nomor 00680 Desa Bojongsari dan 00681 Desa Bojongsari Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung seluas kurang lebih 1554 m<sup>2</sup> ( seribu limaratus limapuluh empat meter persegi ) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah Milik H. Epul;

Sebelah Selatan : Jalan desa;

Sebelah Timur : Tanah Milik H. Epul;

Sebelah Barat : Tanah Milik Ade dan PDAM. Tirtawening.

2. Bahwa Tergugat dengan Penggugat sepakat untuk melakukan jual beli tanah dan rumah seharga Rp 2 M ( Dua Milyar Rupiah ) dengan cara pembayaran melalui kredit pemilikan rumah (KPR ) atau dibayar tunai jika pengajuan kredit tidak berhasil ;

3. Bahwa menurut Tergugat tanah dan bangunan tersebut saat ini sedang dijadikan agunan atau dipasang hipotik atas nama Turut Tergugat II sebagai pemegang jaminan;

4. Bahwa sebelum Penggugat melakukan pembayaran jual beli atas tanah dan rumah tersebut, Tergugat menjanjikan kepada Penggugat bahwa sertipikat kepemilikan hak atas tanah dijamin kebenarannya dan tanah tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak manapun baik mengenai hak-haknya maupun batas-batasnya sehingga pengikatan jual beli dapat dilanjutkan kepada penerbitan akta jual beli dilakukan dihadapan PPAT ( Pejabat Pembuat Akta Tanah );

5. Bahwa atas dasar keterangan atau janji dari Tergugat disertai dengan memperlihatkan bukti kepemilikan hak atas tanah berupa copy dua buah sertipikat kepemilikan hak atas tanah tersebut maka Penggugat percaya kepada Tergugat sehingga selanjutnya melakukan pembayaran uang muka dengan satu unit kendaraan merek Toyota Camry tahun 2006 Nomor Polisi D 1111 IA yang sepakat ditaksir seharga Rp. 100.000.000,00 ( seratus juta rupiah ) dan uang tunai sebesar Rp 20.000.000,00 ( dua puluh juta rupiah ) kepada Tergugat. ;

Halaman 3 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa setelah melakukan pembayaran uang muka jual beli maka Penggugat diperbolehkan oleh Tergugat untuk menempati rumah dan tanah tersebut;

7. Bahwa selanjutnya Penggugat berusaha untuk melakukan pelunasan pembayaran jual beli yang telah disepakati bersama akan tetapi ternyata Sertipikat Hak Milik atas tanah Nomor 00680 Desa Bojongsari dan 00681 Desa Bojongsari atas nama Tergugat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III meragukan kebenarannya karena terdapat keterangan yang meragukan atau tidak jelas yaitu sertipikat tersebut tidak menunjukan lokasi tanah mana yang dinyatakan dalam sertipikat sebagai milik Tergugat, hal ini terlihat dari keterangan yang terdapat dalam sertipikat ternyata tidak menyebutkan nomor persil tanah dan tidak dicantumkan nomor kohir pemilik tanah yang bernama Atang yang merupakan pemilik pertama atau pemilik asal. sehingga timbul keraguan bahwa seorang bernama Atang adalah subjek hukum bersifat fiktif yang tidak ada hubungan hukum dengan tanah tersebut;

8. Bahwa kemudian Penggugat mencari kejelasan agar permasalahan menjadi terang dengan meminta keterangan kepada Kepala Desa Bojongsari Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung tentang status tanah tersebut yang sebenarnya dan tentang identitas pemilik tanah semula yang bernama Atang, Pada saat itu Kepala Desa Bojongsari datang langsung ke lokasi menemui Penggugat lalu menerangkan bahwa berdasarkan catatan dalam buku tanah tercatat sebagai Persil 153 S. V atas nama Hj. Komariah Kohir 871 dan di Desa Bojongsari tidak tercatat dan tidak dikenal ada seorang bernama Atang memiliki tanah dan memiliki nomor kohir atau sebagai pemilik awal atas tanah di wilayah hukum Desa Bojongsari;

9. Bahwa Hj. Komariah dengan Kohir 871 adalah orang tua Turut Tergugat I yang telah melepaskan hak atas tanah tersebut kepada Turut Tergugat I yang dapat dibuktikan dengan segel pelepasan hak kepemilikan hak atas tanah tahun 1960 dari Hj. Komariah Kohir 871 kepada Turut Tergugat I Kohir 1180 dan dikuatkan dengan kikitir;

10. Bahwa Penggugat menemukan dokumen tentang orang yang bernama Atang dari Tergugat sendiri ternyata Atang adalah nama lain dari Tergugat itu sendiri yaitu orang yang sama. Atang adalah Tatang Priatna

Halaman 4 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Bli



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

( Tergugat) orang yang sama. Jadi Terdapat indikasi Tanah tersebut disertipikatkan oleh Tergugat dengan menggunakan nama Atang –nama fiktif - dan dijual kepada dirinya sendiri sehingga beralih menjadi atas nama Tatang Priatna sesuai identitas yang sebenarnya. Keraguan ini semakin menjadi setelah ada musawarah di Desa Bojongsari dalam rangka mediasi ternyata Tergugat mengakui tidak pernah membeli tanah tersebut dari Atang tetapi dihadirkan orang lain yang mengaku sebagai penjual tetapi tidak ada bukti adanya kaitan hukum dengan permasalahan tersebut;

11. Bahwa Penggugat juga mencari kejelasan tentang status kepemilikan tanah yang sebenarnya kepada PDAM (Perusahaan Daerah Air Minum) Kota Bandung karena tertulis dalam buku desa BUDP (Bandung Urban Development Project). Kemudian menurut PDAM Kota Bandung tidak tercatat bahwa tanah tersebut telah dibebaskan milik PDAM;

12. Bahwa dalam dokumen Desa Bojongsari Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung tidak tercatat ada yang bernama Atang sebagai subjek hukum yang memiliki tanah di Desa Bojongsari sehingga tidak ada nomor kahir atas nama Atang dan tidak tercatat bahwa Desa Bojongsari Kecamatan Bojongsoang telah menerbitkan warkah tanah untuk mensertipikatkan tanah tersebut. Oleh sebab itu keraguan Penggugat semakin kuat dan Penggugat menduga bahwa sertipikat hak milik atas tanah tersebut terbit tanpa alas hak dan atau tanah milik orang lain yang disertipikatkan oleh Tergugat dengan cara melawan hukum ;

13. Bahwa keraguan Penggugat untuk melanjutkan pembayaran guna membeli tanah tersebut semakin beralasan sebab pada tanggal 24 Juli 2021 mendapat somasi dari kantor hukum Mula Satria, SH. dan Rekan selaku kuasa hukum pemilik asal tanah yang bernama Usep Ruhiyat bin H Sobana ( Turut Tergugat I) yang mengaku sebagai pemilik tanah Persil 153 S. V C. 1180 dan belum pernah menjual atau melepaskan hak atas tanah kepada siapapun dan meminta Penggugat untuk menyerahkan penguasaan tanah tersebut kepadanya;

14. Bahwa atas dasar keterangan Kepala Desa Bojongsari Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung serta fakta yang terdapat dalam Sertipikat Hak Milik atas tanah Nomor 00680 Desa Bojongsari dan 00681 Desa Bojongsari, dan bukti yang menyatakan Atang adalah Tatang Priatna serta adanya Somasi dari Turut Tergugat I maka jual beli hak atas

Halaman 5 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Bli

### 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)



tanah tersebut secara hukum tidak mungkin dapat dilanjutkan dengan menerbitkan akta jual beli dihadapan PPAT karena akta jual beli yang akan diterbitkan dapat dibatalkan bahkan jika dugaan Penggugat itu Terbukti bahwa tanah tersebut bukan milik Tergugat dan berisi dokumen yang tidak benar bisa diancam dengan hukuman penjara karena menggunakan akta berisi keterangan palsu;

15. Bahwa karena adanya somasi dari Turut Tergugat I dengan bukti kepemilikan hak atas tanah berupa segel kepemilikan tahun 1961 dan kikitir atas nama Tergugat I disertai keterangan Kepala Desa Bojongsari maka Penggugat mengadakan perdamaian dengan cara melakukan ikatan jual beli dengan Turut Tergugat I, yaitu melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 200.000.000,00 ( dua ratus juta ) kepada Turut Tergugat I agar Penggugat merasa tenang tinggal di rumah tersebut sambil menunggu putusan pengadilan perkara gugatan sengketa kepemilikan yang akan diajukan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat;

16. Bahwa Tergugat melayangkan somasi dua kali kepada Penggugat agar mengosongkan tanah dan rumah tersebut tanpa mengembalikan uang pembayaran disertai perbuatan yang tidak menyenangkan dengan tindakan pengusiran dan mempermalukan Penggugat dengan menyuruh orang lain datang menemui Penggugat berulang kali menuduh bahwa Penggugat mendiami tanah Tergugat tanpa hak dan mengusir untuk mengosongkan rumah. Tindakan Tergugat adalah jelas melawan hukum karena melanggar norma hukum, etika, moral dan undang-undang sehingga tidak patut untuk dibiarkan bertindak semena mena karena negara kita adalah Negara hukum. Tindakan Tergugat yang bersifat melawan hukum tersebut sangat merugikan Penggugat baik secara material maupun immaterial;

17. Bahwa atas perbuatan Tergugat tersebut Penggugat merasa dirugikan secara material berupa kerugian pokok yaitu uang tunai sebesar Rp. 20.000.000,00 ( Dua puluh juta rupiah ) dan satu unit mobil merek Toyota Camry tahun 2006 nomor D 1111 IA yang ditaksir seharga Rp. 100.000.000,00 ( seratus juta rupiah ) sehingga kerugian pokok menjadi sejumlah Rp. 120.000.000,00 ( seratus dua puluh juta rupiah ) dan kerugian berupa keuntungan yang diharapkan sebab jika uang itu dipergunakan sebagai modal bisnis Penggugat selaku pengusaha kerupuk kulit dalam





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

satu bulan dapat mendatangkan untung sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sehingga kerugian terjadi sejak bulan April 2021 hingga bulan November 2021 berupa keuntungan yang diharapkan ditaksir sebesar Rp. 800.000.000,00 (Delapan ratus juta rupiah);

18. Bahwa selain kerugian yang bersifat material, Penggugat mengalami kerugian bersifat immaterial berupa ketenangan dalam kehidupan berumah tangga, beribadah dan menjalankan usaha maupun kegiatan lainnya serta rusaknya nama baik dan kepercayaan dimata masyarakat sehingga wajar apabila Penggugat menuntut ganti kerugian immaterial senilai Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);

19. Untuk menjamin supaya gugatan ini tidak sia-sia maka adalah beralasan secara hukum jika diletakan sita jaminan atas tanah dan rumah milik Tergugat yang terletak di Dayeuh kolot nomor 42 RT. 01 RW. 05 Kelurahan Pasawahan Kecamatan Dayeuhkolot Kabupaten Bandung ;

Bahwa, berdasarkan argumentasi dan duduk persoalan di atas, maka Penggugat mohon sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kls 1A Bale Bandung cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun Sertipikat Hak Milik Nomor 00680 Desa Bojongsari dan Sertipikat Hak Milik Nomor 00681 Desa Bojongsari Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung seluas kurang lebih 1554 m2 ( seribu limaratus limapuluh empat meter persegi ) atas nama Tergugat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I karena dihasilkan dari perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan Syah atau bukan perbuatan melawan hukum tindakan Penggugat untuk menguasai atau mendiami rumah dan tanah Persil 153 S. V Kahir 1180 seluas kurang lebih 1554 m2. dangan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah Milik H. Epul;

Sebelah Selatan : Jalan desa;

Sebelah Timur : Tanah Milik H. Epul;

5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kembali satu unit kendaraan merek Toyota Camry tahun 2006 Nomor Polisi D 1111 IA beserta uang tunai sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) kepada Penggugat;

Halaman 7 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Bli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian bersifat materil sebesar Rp.800.000.000,00 (Delapan ratus juta rupiah) kepada Penggugat secara sekaligus tunai ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian bersifat imateril kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) dibayar secara sekaligus tunai;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas Tanah dan Rumah milik Tergugat yang terletak di Dayeuh kolot nomor 42 RT. 01 RW. 05 Kelurahan Pasawahan Kecamatan Dayeuhkolot Kabupaten Bandung;
11. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh kepada putusan pengadilan dalam perkara ini;
12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kls 1A Bale Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan azas *ex aequo et bono*.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya H. Nunang Fattah, S.H. beralamat di Jl. Cigugurgirang No. 37 Parongpong Kabupaten Bandung Barat, berdasarkan Surat kuasa khusus tertanggal 2 November 2021;

Untuk Tergugat hadir Kuasanya Mangasi Napitupulu, S.H., Andri Marpaung, S.H., Tohonan Marpaung, S.H., dan Junior Marpaung, S.H., Advokat dari Kantor Advokat Mangani Napitupulu, SH. & Rekan yang beralamat di Komplek Mutiara, Jl. Pratista Timur I Blok A No. 21 Antapani Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 26 Januari 2022;

Untuk Turut Tergugat I hadir sendiri ke persidangan;

Untuk Turut Tergugat II hadir kuasanya Deky Muktariki, SH., dan Hizkia Peter Kurniawan, SH., M.Kn., masing-masing adalah Advokat dan Konsultasi Hukum pada Muttariki Kurniawan & Partners Law Office yang berkedudukan di Jalan Raya Banjaran No. 593A, Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus betanggal 21 Desember 2021;

Untuk Turut Tergugat III yang dipanggil secara sah dan patut menurut hukum oleh Jurusita Pengadilan sebagaimana *Relaas Panggilan* tanggal 7 Desember 2021, relaas panggilan tanggal 21 Desember 2021, relaas

Halaman 8 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Bli





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

panggilan tanggal 4 Januari 2021, relaas panggilan tanggal 3 Februari 2022, dan relaas panggilan tanggal 17 Februari 2022 ternyata Turut Tergugat III tidak pernah hadir dalam persidangan dan tidak menyuruh orang lain sebagai Kuasanya yang sah untuk hadir dalam persidangan, serta tidak mengirim jawabannya atas gugatan yang ditujukan kepadanya, sedangkan ketidakhadiran Tergugat tersebut bukanlah disebabkan oleh suatu halangan yang sah menurut hukum, oleh karenanya Turut Tergugat III dianggap tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya dan persidangan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Kusman, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Januari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

I. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui, dan di nyatakan, secara tegas, serta terbukti, secara hukum;
2. Bahwa Penggugat adalah orang yang tidak beritikad baik atau membuat dalil-dalil gugatan mengada-ada/tidak benar, bahwa seharusnya Penggugat harus membayar sisa pelunasan kepada Tergugat, akan tetapi justru mengajukan gugatan;
3. Bahwa, kedudukan, hukum. (Legal standing) Penggugat selaku. Penggugat dalam hal mengajukan gugatan terhadap Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai dasar hukum, karena berdasarkan bukti Surat Pernyataan Pembayaran Uang Muka/Tanda Jadi Rumah, tanggal

Halaman 9 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb



31 Maret 2021 antara Penggugat dan Tergugat, jelas, dan. terang, benderang dinyatakan, dan disebutkan. UANG. MUKA/TANDA JADI RUMAH, sebagaimana dimaksud Pasal 1464 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPer") berbunyi *"Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang patyar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh, memiliki- atau. mengembalikan uang pacarnya".;*

**Selanjutnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdata berbunyi:** "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali- selain dengan kesepakatan kedua belah, pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang, persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik".;

Maka, untuk menyikapi mengenai Persetujuan Harus Dilaksanakan Dengan Itikad Baik tersebut, sebagaimana dalam Surat Pernyataan. Pembayaran. Uang Muka/Tanda Jadi Rumah, tanggal 31 Maret 2021 telas jelas dinayakan oleh Penggugat berbunyi: *"Adapun Sisa Pembayaran Akan Dibayarkan oleh Penggugat Setelah Pencairan Dari Pihak Bank Dengan Tempo 2 (dua) bulan"*, bahwa jika dihitung sejak tanggal 31 Maret 2021 hingga sekarang, tahun 2022 telah lewat waktu, dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa Penggugat telah wanprestasi;

Berdasarkan hal tersebut di atas, oleh karena Penggugat telah wanprestasi, dengan demikian Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (legal standing) untuk mengajukan gugatan a quo kepada Tergugat;

4. Bahwa gugata Penggugat belum. dapat diterima untuk, diperiksa sengketanya di Pengadilan, karena masih terlampau dini (*exceptio dilatori*), karena seharusnya Penggugat harus membayar pelunasan Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) akan tetapi tidak ditepati/Penggugat sendiri tidak melakukan prestasinya (*exceptio non adimpleti contractus*), dengan, demikian seharusnya Penggugat membayar Rp, 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) baru dapat mengajukan gugatan;



5. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), karena hubungan hukum Penggugat dengan tergugat adalah sesuai bukti Surat Pernyataan Pembayaran Uang. Muka/Tanda Jadi Rumah., tanggal. 31 Maret 2021, yang, mana dalam surat tersebut ditentukan pelunasan dalam jangka waktu 2 bulan, akan tetapi Penggugat tidak melakukan kewajibannya untuk melunasi pembayaran, dengan demikian hubungan tersebut adalah murni perjanjian, namun jika dicermati gugatan Sdr H, Cokro sebagaimana dimaksud dalam Perkara No. 238/Pdt.G.Ecourt/2021/PN Blb, tanggal 24 Nopember 2021 dibagian posita halaman 2 angka 1 sampai dengan halaman 6 angka 19 adalah mengenai perjanjian yang mana Penggugat sendiri telah wanprestasi, akan tetapi didalam petitum halaman 7 angka 2 menyatakan Tergugat telah, melakukan, perbuatan melawan hukum., dengan, demikian, telah, terjadi, penggabungan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, hal tersebut bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 **dan** Putusan No.879K/Pdt/1997, tanggal 29 Januari 2001 **dijelaskan:** "bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri;

Berdasarkan hal tersebut diatas, Tergugat meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa pada Pengadilan Negeri. Bale Bandung, agar menyatakan, gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA:

### II. DALAM KONVENSI:

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas serta terbukti secara hukum;
2. Bahwa mohon mengenai dalil-dalil bantahan yang disampaikan dibagian eksepsi merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil jawaban Tergugat dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa adapun hubungan hukum antara Tergugat dan Penggugat adalah sesuai Surat Pernyataan Pembayaran Uang Muka/Tanda Jadi Rumah, tanggal 31 Maret 2021, yaitu sebagai uang muka/tanda jadi rencana pembelian tanah dan bangunan sesuai sertifikat Hak Milik

Halaman 11 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb



No.00660/Desa Bojongsari dan, Sertifikat Hak Milik No. 00681/Desa Bojongsari dengan luas tanah 1554 M2 yang terletak di Desa Bojongsari, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung keduanya atas nama Tatang Priatna;

4. Bahwa untuk menanggapi dalil-dalil Penggugat sebagaimana dimaksud dalam gugatannya, yaitu, pada, halaman 2 angka 1 sampai 5, yang, pada intinya mengenai :, "Uang. Muka/Tanda Jadi Rumah".

**Tergugat akan menanggapi, yaitu sebagai berikut:**

- 1) Bahwa selanjutnya telah jelas dinyatakan dalam Surat Pernyataan Pembayaran Uang, Muka/Tanda Jadi Rumah, tanggal 31 Maret 2021 oleh Penggugat berbunyi:

*"Adapun Sisa Pembayaran Akan Dibayarkan oleh Penggugat Setelah Pencairan Dari Pihak Bank Dengan Tempo 2 (dua) bulan";*

- 2) Bahwa selanjutnya jika dicermati dan dihitung jangka waktu sejak tanggal 31 Maret 2021 hingga sekarang, telah lewat jangka waktu, yang dijanjikan oleh Penggugat untuk melakukan pelunasan, oleh karena lewatnya jangka waktu pembayaran yang dijanjikan oleh Penggugat dengan demikian Penggugat dapat dikategorikan telah terbukti melakukan "WANPRESTASI";

- 3) **Selanjutnya sebagaimana dimaksud, dalam Surat Pernyataan. Pembayaran. Uang Muka/Tanda Jadi Rumah, tanggal 31 Maret 2021 berbunyi:** "Apabila Pembeli Tidak Melakukan Pelunasan Sisa Pembayaran, Maka Perjual Tidak Akan Mengembalikan Uang Muka Kepada Pembeli". **Bahwa kesepakatan tersebut adalah sesuai, dengan. Pasal 133B, KUH Perdata berbunyi;** "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh, undang-undang, persetujuan harus, dilaksanakan dengan itikad baik";

5. Selanjutnya untuk menanggapi dalil-dalil Penggugat sebagaimana dimaksud dalam gugatannya, yaitu pada halaman 3 angka 6 yang pada intinya: *"setelah pembayaran uang, muka, Jual beli , maka Penggugat diperbolehkan, oleh Tergugat untuk menempati rumah dan tanah tersebut";*



**Terhadap dalil penggugat tersebut Tergugat akan menanggapi, yaitu sebagai berikut:**

- 1) Bahwa alasan Tergugat memperbolehkan Penggugat untuk menempati rumah tersebut, dikarenakan Tergugat kasihan dan berpikir positif kepada Penggugat dan mengira Penggugat adalah "PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK", serta Tergugat berpikir apa salahnya ditempati Penggugat agar penggugat mempunyai tempat tinggal;
- 2) Bahwa selanjutnya seiring berjalannya waktu yang dijanjikan Penggugat untuk *melunasi dalam waktu 2 bulan, akan tetapi oleh Penggugat "TIDAK KUNJUNG DILUNASI"*;
- 3) Selanjutnya oleh karena Penggugat tidak kunjung melunasi pembayaran rumah dan tanah tersebut, oleh Tergugat mempertegas kepada Penggugat apakah melanjutkan, rencana pembelian rumah, dan, tanah, tersebut melalui sdr Juju. Koswara, hal tersebut dibuktikan sesuai Surat Pernyataan, tanggal 17 Juli 2021 yang dibuat Penggugat (H. Cokro) yang isinya: *"Dengan ini Penggugat (H. Cokro) menyatakan pada tanggal 6 Agustus 2021 Penggugat Mengosongkan dan Menyerahkan Kunci Rumah. Yang Terletak di Jalan Leuwihanja No. 35 Bojongsari, Bojongsoang Tanpa Ada Alasan Apapun Kepada Pihak Kedua"*. Akan tetapi hingga saat ini tetap tidak dikosongkan/diserahkan, untuk itu bersama ini Tergugat mensomir/memberikan peringatan keras agar Penggugat segera mengosongkan, dan, menyerahkan secara, sukarela dan seketika Bangunan dan Tanah sesuai Sertifikat Hak Milik No. 00680/Desa Bojongsari dan Sertifikat Hak Milik No. 00681/Desa Bojongsoang dengan luas tanah 1554 M2 anTatang Priatna kepada Tergugat;
6. Selanjutnya untuk menanggapi dalil-dalil Penggugat sebagaimana dimaksud dalam gugatannya, yaitu pada halaman 3 angka 7 yang pada intinya: *"Penggugat Berusaha Untuk Melakukan Pelunasan Pembayaran Jual beli Yang Disepakati Bersama"*;

**Terhadap dalil penggugat tersebut Tergugat akan menanggapi, yaitu sebagai berikut:**

- 1) Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang tidak benar serta mengada-ada, kalau memang Penggugat benar ada itikad baik melunasi pembayaran, seharusnya dia membayar sisa Rp.





2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Tergugat, akan tetapi nyatanya kepada Tergugat tidak dilakukan pelunasan hingga saat ini oleh penggugat;

2) Selanjutnya mengenai dalil Sertifikat Hak Milik Tergugat tidak benar, bersama ini Tergugat mensomir Penggugat untuk membuktikan dalil meragukan kebenarannya dimaksud;

3) Selanjutnya sebagaimana dalil Penggugat yang menyatakan yang bernama Atang adalah subjek hukum bersifat fiktif, bersama ini juga Tergugat mensomir Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil- tersebut;

4) Bahwa selanjutnya terkait dalil-dalil diatas tersebut, tergugat mensomir Penggugat untuk membuktikannya dan kalau tidak bisa dibuktikan, maka Tergugat akan menempuh jalur hukum kepada Penggugat;

7. Selanjutnya untuk menanggapi dalil-dalil Penggugat sebagaimana dimaksud dalam gugatannya, yaitu pada halaman 4 angka 8 sampai dengan halaman 5 angka 14 yang pada intinya: *"Penggugat Mencari-Cari Masalah Atas Milik Tergugat";*

**Terhadap dalil penggugat tersebut Tergugat akan menanggapinya, yaitu sebagai berikut:**

1) Bahwa Penggugat adalah orang yang hanya memberi uang tanda jadi, jadi Penggugat tidak mempunyai kapasitas mengurus tanah dan bangunan milik Tergugat, karena Tergugat tidak pernah memberikan kuasa apapun kepada Penggugat terkait penelusuran milik Tergugat baik terhadap Kepala Desa, BPN ataupun pihak-pihak lain yang ditelusuri oleh Penggugat;

2) Seharusnya Penggugat harus paham kapasitas dan kewajibannya terkait permasalahan a quo, yaitu melakukan pelunasan pembayaran bangunan dan tanah;

8. Selanjutnya untuk menanggapi dalil-dalil Penggugat sebagaimana dimaksud dalam gugatannya, yaitu pada halaman 5 angka 15 yang pada intinya: *"Karena Adanya Somasi dari Turut Tergugat I Sehingga Penggugat Melakukan Pembayaran Rp. 200.000.000,- Kepada Turut Tergugat I";*

1) Dalil Penggugat tersebut adalah dalil-dalil yang mengada-ada dan tidak benar, karena apabila benar Penggugat ingin nyaman tinggal





dirumah itu seharusnya Penggugat melakukan pelunasan kepada tergugat bukan justru ke pihak lain;

2) Terhadap dalil-dalil tersebut Tergugat mensomir agar Penggugat membuktikan dalilnya;

9. Selanjutnya untuk menanggapi dalil-dalil Penggugat sebagaimana dimaksud dalam gugatannya, yaitu pada halaman 6 angka 16 yang pada intinya: "*Mengenai Somasi Pengosongan Rumah Dan Tanah*";

**Terhadap dalil penggugat tersebut Tergugat akan menanggapi, yaitu sebagai berikut:**

1) Bahwa oleh karena Penggugat tidak melunasi dalam waktu 2 bulan Surat Pernyataan Pembayaran Uang Muka/Tanda Jadi Rumah, tanggal 31 Maret 2021 oleh Penggugat berbunyi: "*Adapun Sisa Pembayaran Akan Dibayarkan oleh Penggugat Setelah Pencairan bari Pihak Bank Dengan Tempo 2 (dua) bulan*";

2) **Selanjutnya sebagaimana dimaksud dalam Surat Pernyataan Pembayaran Uang Muka/Tanda Jadi Rumah, tanggal 31 Maret 2021 berbunyi:** "Apabila Pembeli Tidak Melakukan Pelunasan Sisa Pembayaran, Maka Penjual Tidak Akan Mengembalikan Uang Muka Kepada Pembeli". **Bahwa kesepakatan tersebut adalah sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata berbunyi:** "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang, persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik";

3) Selanjutnya sesuai dengan bukti Surat Pernyataan, tanggal 17 Juli 2021 yang dibuat oleh Penggugat (H. Cokro) yang isinya: "*Dengan ini Penggugat (H. Cokro) menyatakan pada tanggal 6 Agustus 2021 Penggugat Mengosongkan dan Menyerahkan Kunci Rumah Yang Terletak di Jalan Leuwihanja No. 35. Bojongsari, Bojongsoang Tanpa Ada Alasan Apapun Kepada Pihak Kedua*". Akan tetapi hingga saat ini tetap tidak dikosongkan/diserahkan, untuk itu bersama ini Tergugat mensomir kembali agar penggugat segera mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela, dan seketika Bangunan dan Tanak sesuai Sertifikat Hak Milik No.00680/Desa



Bojongsari dan Sertifikat Hak Milik No.00681/besa Bojongsari dengan luas tanah 1554 M2 an Tatang Priatna kepada Tergugat;

10. Selanjutnya untuk menanggapi, dalil-dalil Penggugat sebagaimana dimaksud dalam gugatannya, yaitu pada halaman 6 angka 17 sampai 18 yang pada intinya: *"Mengenai Kerugian Penggugat Tidak Benar dan Menyesatkan serta Tidak Masuk Akal Sehat Manusia";*

Terhadap, dalil penggugat tersebut Tergugat akan, menanggapi, yaitu sebagai berikut:

1) *Bahwa dalam Surat Pernyataan Pembayaran Uang Muka/Tanda Jadi Rumah, tanggal 31 Maret 2021 berbunyi: "Apabila Pembeli Tidak Melakukan Pelunasan Sisa Pembayaran, Maka Penjual Tidak Akan Mengembalikan Uang Muka Kepada Pembeli";*

2) Selanjutnya Tergugat akan menanggapi mengenai kerugian material Penggugat Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) sebagaimana dimaksud dalam gugatannya halaman 6 angka 17 dan kerugian immaterial Rp, 10 Milyar dalam gugatannya pada halaman 18, terkait dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang tidak benar dan menyesatkan, untuk itu Tergugat meminta kepada Penggugat untuk membuktikan kerugian material dan immaterial tersebut SECARA TERTULIS;

3) Dengan demikian kerugian yang dimaksud oleh Penggugat adalah tidak benar dan dalil-dalil yang menyesatkan, sehingga tidak perlu dipertimbangkan dan Tergugat meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa pada Pengadilan, Negeri Bale Bandung agar menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

11. Selanjutnya untuk menanggapi dalil-dalil Penggugat sebagaimana dimaksud dalam gugatannya, yaitu pada halaman 6 angka 19 yang pada intinya: *"Mengenai Sita Jaminan Atas Tanah dan Rumah";*

Terhadap dalil penggugat tersebut Tergugat akan menanggapi, yaitu sebagai berikut:

1) Bahwa sebagaimana dalam Surat Pernyataan Pembayaran Uang Muka/Tanda Jadi Rumah, tanggal 31 Maret 2021 oleh Penggugat berbunyi: *"Adapun Sisa Pembayaran Akan Dibayarkan oleh*



*Penggugat Setelah Pencairan Dari Pihak Bank Dengan Tempo 2 (dua) bulan";*

**2)** Dan selanjutnya sebagaimana dimaksud dalam Surat Pernyataan Pembayaran Uang Muka/Tanda Jadi Rumah, tanggal 31 Maret 2021 berbunyi: *"Apabila Pembeli Tidak Melakukan Pelunasan Sisa Pembayaran, Maka Penjual Tidak Akan Mengembalikan Uang Muka Kepada Pembeli";*

**3)** Selanjutnya sesuai bukti Surat Pernyataan, tanggal 17 Juli 2021 yang dibuat oleh Penggugat (H. Cokro) yang isinya: "Dengan ini Penggugat (H. Cokro) menyatakan pada tanggal 6 Agustus 2021 Penggugat Mengosongkan dan Menyerahkan Kunci Rumah Yang Terletak di Jalan Leuwihanja No. 35 Bojongsari, Bojongsoang Tanpa Ada Alasan Apapun Kepada Pihak Kedua";

**4)** Dengan demikian Penggugat telah terbukti melakukan "WANPRESTASI", maka atas Sita Jaminan yang dimaksud oleh Penggugat adalah dalil yang tidak berdasar dan tidak benar serta menyesatkan, untuk itu Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa pada Pengadilan Negeri Bale Bandung agar seyogyanya menolak dalil Penggugat tersebut atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontmkenlijke Verkiard*);

### III. DALAM REKONVENSI:

Bahwa sehubungan dengan Gugatan Penggugat Sdr H. Cokro yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan register perkara sebagaimana dimaksud dalam No. 238/Pdt. G.Ecourt/2021/PN Blb, tanggal 24 Nopember 2021. Demi kepentingan dan hak-hak hukum Tergugat, sesuai Pasal 132 HIR (*Het Herziene Indosisch Reglement*) dengan ini Tergugat Konvensi sekarang Penggugat Rekonsi mengajukan Gugatan/Tuntutan Balik kepada semula Penggugat Konvensi, sekarang Tergugat Rekonsi;

Adapun dalil-dalil Gugatan/Tuntutan Balik Penggugat Rekonsi/Tergugat Konvensi kepada Tergugat Rekonsi/Penggugat, Konvensi adalah sebagai berikut:

1. Bahwa adapun hubungan hukum Penggugat Rekonsi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonsi/Penggugat Konvensi adalah sesuai Surat Pernyataan Pembayaran Uang Muka/Tanda Jadi Rumah,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 31 Maret 2021, yaitu sebagai uang muka/tanda jadi rencana pembelian tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik No. 00680/Desa Bojongsari dan Sertifikat Hak Milik No. 00681/Desa Bojongsari dengan luas tanah 1554 M2 yang terletak di Desa Bojongsari, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung keduanya atas nama Tatang Priatna;

2. Bahwa selanjutnya telah jelas dinyatakan dalam Surat Pernyataan Pembayaran Uang. Muka/Tanda Jadi Rumah, tanggal 31 Maret 2021 oleh Penggugat berbunyi: *"Adapun Sisa Pembayaran Akan Dibayarkan oleh Penggugat Setelah Pencairan Dari Pihak Bank Dengan Tempo 2 (dua) bulan";*
3. Selanjutnya jika dicermati dan dihitung jangka waktu sejak tanggal 31 Maret 2021 hingga sekarang telah lewat jangka waktu yang dijanjikan oleh Penggugat untuk melakukan pelunasan, akan tetapi hingga saat Gugatan Rekonvensi ini diajukan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tetap tidak melakukan pelunasan;
4. Bahwa selanjutnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah beberapa kali, meminta pembayaran pelunasan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, namu sangat disayangkan justru terkesan tidak beritikad baik bahkan tidak melunasi, dengan demikian Penggugat dapat dikategorikan telah "WANPRESTASI";
5. Selanjutnya oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak kunjung melunasi pembayaran rumah dan tanah tersebut, kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sehingga mempertegas kembali kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat apakah melanjutkan rencana pembelian rumah dan tanah tersebut melalui sdr Juju. Koswara, hal tersebut dibuktikan sesuai. Surat Pernyataan tanggal 17 Juli 2021 yang dibuat Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (H. Cokro) yang isinya: *"Dengan ini Penggugat (H. Cokro) menyatakan pada tanggal 6 Agustus 2021 Penggugat Mengosongkan dan Menyerahkan Kunci Rumah Yang Terletak di Jalan, Leuwihanja No, 35 Bojongsari, Bojongsoang Tanpa Ada Alasan Apapun Kepada Pihak Kedua",* Akan tetapi hingga saat ini tetap tidak dikosongkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Halaman 18 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb



6. Bahwa selanjutnya oleh Penggugat Rekonsi/Tergugat Konvensi telah beberapa kali dilakukan upaya baik-baik bahkan telah dikirimkan Surat Somasi/Peringatan Kepada Tergugat Rekonsi/Penggugat Konvensi, namun tetap tidak dihiraukan;
7. *Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1234 KUHPdt menyatakan :*  
"Bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberi sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Wanprestasi (lalai) itu dapat berupa tidak memenuhi kewajiban sama sekali, atau terlambat memenuhi kewajiban atau memenuhi kewajibannya tetapi *tidak seperti apa yang telah diperjanjikan (Subekti, 1980 : 1 47)*";
8. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonsi/Penggugat Konvensi menimbulkan kerugian terhadap diri Penggugat Rekonsi/Tergugat Konvensi, yaitu berupa uang sewa rumah dan tanah yang terletak di Desa Bojongsari, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung sesuai dengan. *Sertifikat Hak Milik NO. 00680/Desa Bojongsari dan Sertifikat Hak Milik No. 00681/Desa Bojongsari dengan luas tanah 1554 M2 atas nama Tatang Priatna;*
9. *Bahwa selanjutnya sesuai Pasal 1243 KUH Perdata menyatakan:*  
"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah Mulai diwajibkan, apabila siberutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya";
10. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsi/Penggugat Konvensi jelas-jelasnya menimbulkan kerugian material kepada Penggugat Rekonsi/Tergugat Konvensi, maka Penggugat Rekonsi/Tergugat Konvensi meminta ganti rugi sewa rumah, dan tanah yang terletak di Desa Bojongsari, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.00680/Desa Bojongsari dan Sertifikat Hak Milik No.00681/Desa Bojongsari dengan luas tanah 1554 M2 atas nama Tatang Priatna, yaitu, uang sewa rumah dan tanah per bulan Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) perbulan terhitung sejak tanggal 31 Maret 2021 sampai 31 Januari 2022, dengan total sejumlah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);

Halaman 19 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb





11. Bahwa kerugian tersebut haruslah dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara langsung, dan seketika terhitung, sejak putusan ini berkekuatan hukum yang tetap kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
12. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ini tidak sia-sia dan untuk mencegah kerugian yang lebih besar lagi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung, untuk memerintahkan/menghukum, kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi agar segera mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela dan seketika tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik No.00680/Desa Bojongsari dan Sertifikat Hak Milik No.00681/Desa Bojongsari, dengan luas tanah 1554. M2 yang terletak di Desa Bojongsari, Kecamatan, Bojongsoang, Kabupaten Bandung keduanya atas nama Tatang Priatna kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
13. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon pula agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari, apabila ia lalai untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
14. Bahwa gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang sah dan alasan serta dasar hukum yang tidak dapat dibantah lagi kebenarannya, oleh karena itu adalah patut menurut hukum terhadap gugatan/tuntutan balik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ini diterima dan dikabulkan untuk seluruhnya;
15. Bahwa berdasarkan hal itu pula untuk mencegah kerugian yang lebih besar lagi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, maka mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya-upaya hukum lainnya baik banding, verzet maupun, kasasi dari Para Tergugat (*uitvoerbaar bij vooraad*);

**IV. DALAM PERMOHONAN:**

Demi keadilan dan melindungi kepentingan hukum serta menghindari hal-hal yang semakin merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon kepada Yang Mulia

*Halaman 20 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Bلب*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A Khusus Cq Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara No.238/Pdt.G.Ecourt/2021/PN Blb, untuk berkenan, yaitu:

1. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik yang sah atas Bangunan dan Tanah yang terletak di Desa Bojongsari, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung sesuai Sertifikat Hak Milik No.00680/Desa Bojongsari dan Sertifikat Hak Milik No.00681/Desa Bojongsari dengan luas tanah 1554 M2 an Tatang Priatna;
2. Memerintahkan/menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela dan seketika Bangunan dan Tanah sesuai Sertifikat Hak Milik No.00680/Desa Bojongsari dan Sertifikat Hak Milik No.00681/besa Bojongsari dengan luas tanah 1554 M2 an Tatang Priatna seperti keadaan semula/tanpa kekurangan apapun kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Maka, berdasarkan dalil-dalil gugatan/tuntutan balik tersebut diatas, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA Khusus Cq Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara No. 238/Pdt. S.Ecourt/2021/PN Blb ini, mohon kiranya dapat memberikan amar putusan sebagai berikut, yaitu:

## DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan permohonan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik yang sah atas Bangunan dan Tanah yang terletak di Desa Bojongsari, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung sesuai Sertifikat Hak Milik No.00680/Desa Bojongsari dan Sertifikat Hak Milik No.00681/Desa Bojongsari dengan luas tanah 1554 M2 an Tatang Priatna;
3. Memerintahkan/menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela dan seketika Bangunan dan Tanah sesuai Sertifikat Hak Milik No.00680/Desa Bojongsari dan Sertifikat Hak Milik No.00681/Desa Bojongsari dengan luas

Halaman 21 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah 1554 m2 an Tatang Priatna seperti keadaan semula tanpa kekurangan apapun kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

## DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan dalil-dalil eksepsi Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi adalah orang yang tidak beritikad baik atau membuat dalil-dalil gugatan mengada-ada/tidak benar;

## DALAM POKOK PERKARA:

## DALAM KONVENSI:

1. Menolak dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima/Niet Ontvankelijke verklard);
3. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
4. Menghukum Tururt Tergugat I, Tururt Tergugat II dan Turut Tergugat III, serta pihak lain yang berhubungan dengan perkara ini untuk tunduk dan patuh kepada putusan ini;

## DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi berupa pembayaran sisa pelunasan rumah dan tanah milik Penggugat Rekonvensi/tergugat Konvensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi/kerugian berupa uang sewa rumah dan tanah yang terletak di Desa Bojongsari, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung yang ditempati Tergugat Rekonvensi/Penggugat sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.00680/Desa Bojongsari dan Sertifikat Hak Milik No.00681/Desa Bojongsari dengan luas tanah 1554 M2 atas nama Tatang Priatna yaitu uang sewa rumah dan tanah perbulan Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) perbulan terhitung sejak tanggal 31 Maret 2021 sampai 31 Januari 2022, dengan total sejumlah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), dengan ketentuan kerugian tersebut harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara langsung, sekaligus dan seketika kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Halaman 22 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb



4. Menghukum/mewajibkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari apabila ia lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, verzet ataupun upaya-upaya hukum lainnya dari Para Tergugat (uit voorbaar bij vooraad);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

**Atau:** Bila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Bale Bandung Cq Yang Mulia Majelis Hakim yang: memeriksa dan mengadili Perkara A quo berpendapat lain Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

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

1. Bahwa benar Turut Tergugat I adalah Pemilik tanah yang terletak pada Persil 153. S.V Desa Bojongsari Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung yang mana saat ini tanah tersebut dikuasai oleh Pihak Penggugat;
2. Bahwa bukti kepemilikan Turut Tergugat I tersebut telah dibenarkan oleh Kepala Desa Bojongsari Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung di cek dengan catatan dalam buku tanah;
3. Bahwa benar Penggugat telah melakukan perjanjian ikatan jual beli dengan Turut Tergugat I dengan melakukan pembayaran tanda jadi;
4. Bahwa Turut Tergugat I baru mengetahui bahwa atas tanah Turut Tergugat I telah terbit sertifikat milik Tergugat adalah setelah adanya gugatan dalam perkara ini sehingga segera melakukan upaya hukum administrasi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung dan sekarang sudah mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung terdaftar dalam register perkara nomor 28/G/2022/PTUN. BDG;
5. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat I akan segera mengajukan gugatan sengketa kepemilikan kepada Tergugat dan Pihak lainnya yang terkait dengan masalah tersebut.

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

DALAM EKSEPSI



- Bahwa Turut Tergugat II dengan ini menyatakan menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 17 November 2021, kecuali yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat II diakui kebenarannya;
- Bahwa Turut Tergugat II menegaskan sebelum menjawab, membantah, menyanggah dalil-dalil gugatan Penggugat pada pokok perkara, Turut Tergugat II perlu menyampaikan eksepsi terkait diluar dari pokok perkara terhadap konstruksi, konstansi gugatan Penggugat yang dimuat dengan asal-asalan, kabur / tidak jelas, bertentangan dengan azaz-azaz maupun kaidah-kaidah dalam hukum acara perdata. Adapun eksepsi yang kami sampaikan diantaranya adalah sebagai berikut:

**A. EKSEPSI KEWENANGAN MENGADILI (KOMPETENSI ABSOLUT)**

1. Bahwa setelah Turut Tergugat II cermati, yang menjadi permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat adalah mengenai rencana Penggugat yang akan membeli tanah dan bangunan milik Tergugat dimana Penggugat telah menyerahkan sejumlah uang yaitu satu unit kendaraan yang ditaksir oleh Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- dan uang tunai sebesar Rp. 20.000.000,-, dimana sertifikat yang dijadikan objek jual beli oleh diantara Penggugat dan Tergugat saat ini sebagai jaminan kredit Tergugat kepada Turut Tergugat II serta telah di ikat/ dibebani hak tanggungan atas nama Turut Tergugat II;

(Catatan : Rencana jual beli objek tersebut tidak diketahui oleh Turut Tergugat II selaku pemegang hak tanggungan, Turut Tergugat II mengetahui hal tersebut setelah mendapatkan relaas panggilan perkara aquo );

2. Bahwa selanjutnya rencana jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tidak dilanjutkan, karena Pengugat meragukan asal usul kepemilikan tanah a quo sebagaimana dimaksud dalam surat gugatan Penggugat angka 7 dan angka 8;
3. Bahwa dalam petitum gugatan penggugat angka 3 menyatakan:  
" menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun Sertipikat Hak Milik Nomor 00680 Desa Bojongsari dan Sertipikat 00681 Desa Bojongsari Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung seluas kurang lebih 1554 m2 (seribu lima ratus iima puluh empat meter persegi) atas nama Tergugat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I



karena dihasilkan dari perbuatan melawan hukum”;

4. Bahwa dalam petiti angka 3 tersebut adalah mengada-ada dan tidak mendasar dimana mulanya hubungan antara Penggugat dengan Tergugat adalah terkait rencana jual beli objek tanah dan bangunan, akan tetapi Penggugat dalam petiti meminta agar sertifikat tersebut dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dan/atau penggugat dalam surat gugatannya seolah-olah memiliki hak diatas objek tersebut tanpa dasar. Bahwa sertifikat adalah merupakan suatu keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata usaha Negara dalam hal ini adalah Kepada Kantor Pertanahan;

Berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan bahwa:

**“ Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;**

5. Bahwa sebagaimana dimaksud dalam ketentuan diatas, sertifikat Hak Milik Nomor 00680 Desa Bojongsari dan Sertipikat 00681 Desa Bojongsari adalah produk yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara karena memenuhi unsur-unsur surat ketetapan / *beschikking*, maka demi hukum tindakan Penggugat yang dalam petitumnya meminta agar menyatakan sertifikat Hak Milik Nomor 00680 Desa Bojongsari dan Sertipikat 00681 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum karena dihasilkan dari perbuatan melawan hukum adalah keliru karena diajukan melalui Pengadilan Negeri, *quoad noon* seharusnya merupakan menjadi kewenangan peradilan Tata Usaha Negara. Karenanya Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A

Halaman 25 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Bli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

haruslah menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

## **B. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS OBSCURE LIBEL:**

**1.** Bahwa jika diteliti dan dicermati secara seksama, ternyata konstansi gugatan Penggugat antara posita dan petitumnya saling bertentangan, tidak sinkron, petitum tidak didukung dengan posita yang berakibat gugatan Penggugat kabur / tidak jelas (*obscure libel*), adalah sebagai berikut:

**a.** Bahwa gugatan penggugat point 1 s/d point 16 secara keseluruhan mendalilkan tentang rencana jual beli Penggugat yang akan membeli tanah dan bangunan milik Tergugat dimana Penggugat telah menyerahkan sejumlah uang yaitu satu unit kendaraan yang ditaksir oleh Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- dan uang tunai sebesar Rp. 20.000.000,-, akan tetapi rencana tersebut batal karena Penggugat menganggap bahwa perolehan tanah Tergugat/asal usul tidak jelas sehingga membawa kerugian bagi Penggugat, dimana Penggugat telah mengeluarkan uang muka/ *Dowrt Payment* (DP), maka Penggugat merasa dirugikan baik secara materiil maupun imateril. Akan tetapi dalam petitum 3 dan point 4 Penggugat pada pokoknya meminta agar menyatakan sertifikat a quo batal dan tindakan Penggugat menguasai objek tersebut adalah sah secara hukum, hal tersebut sangat mengada-ada dan tidak mendasar dimana mulanya hubungan tersebut adalah rencana jual beli, akan tetapi Penggugat seolah-oleh memiliki hal atas objek a quo. Selanjutnya jika dihubungkan point 3 posita penggugat, Penggugat secara sadar dan **mengetahui bahwa objek tersebut saat ini sedang dijadikan agunan di Turut Tergugat II akan tetapi dengan didasari itikad tidak baik Penggugat dalam petitumnya menyatakan sertifikat tidak sah;**

Halaman 26 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





b. Bahwa dalil-dalil tersebut sangatlah saling bertentangan, tidak sinkron, petitum tidak didukung dengan posita serta gugatan penggugat didasari dengan itikad tidak baik sehingga kesemuanya itu merupakan cerminan gugatan penggugat adalah yang kabur /tidak jelas (obscuur libel);

2. Bahwa pendapat **Yahya Harahap** dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Edisi Kedua Halaman 58 menyebutkan : " untuk menghindari terjadinya perumusan dalil gugatan yang kabur atau (obscuur libel) harus memuat unsur yaitu:

- Dasar Hukum (Rechtelijke Ground). Memuat penegasan atau penjelasan hubungan penggugat dengan dengan materi;
- Dasar fakta (Feitelijke Ground). Memuat penjelasan pernyataan mengenai: fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau obyek perkara maupun dengan pihak tergugat."

Berdasarkan penjelasan diatas, posita yang dianggap terhindar dan cacat adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar fakta (*Feitelijke Ground*) atau peristiwa dan dasar hukum Dasar Hukum (*Rechtelijke Ground*), hal' tersebut kembali dipertegas oleh tidak sinkron petitum tidak didukung dengan posita. (Vide. Surat gugatan penggugat bagian posita angka 2, 3, 4, 5, 6 dan petitum angka 3, 4);

**Yahya Harahap** dalam bukunya Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Edisi Kedua Halaman 449 menyebutkan : Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum atas kejadian tau peristiwa yang mendasari gugatan. Dalil gugatan seperti ini tidak memenuhi syarat formil dan gugatan dianggap tidak jelas";

3. Bahwa berdasarkan uraian Turut Tergugat II tentang eksepsi **Obscuur libel** tersebut di atas, menunjukan dan membuktikan **bahwa gugatan penggugat telah mengandung cacat formil, diantaranya antara**



posita dan petitum gugatan saling bertentangan / kontradiksi / tidak sinkron (Vide. Posita point 3 dengan petitum point 3). petitum tidak didukung posita, gugatan tidak memenuhi alasan-alasan yang berdasar hukum, kesemuanya itu merupakan cerminan gugatan penggugat yang kabur / tidak ielas (*obscuur libel*), sehingga sudah seharusnya dikesampingkan, untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 720 K/ Sip/1997 Tanggal 9 Maret 1999 memberikan kaidah hukum:

" Petitum suatu gugatan harus didasarkan dan didukung posita atau dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain petitumnya. Bilamana hubungan antara posita dengan petitum tidak ada atau tidak jelas maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut hukum acara perdata gugatan yang berkualitas harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 582 K/ Sip/1973 Tanggal 18 Desember 1975 memberikan kaidah hukum:

" Karena petitum gugatan tidak jelas maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

### **C. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LANDASAN HUKUM ILEGAL STANDING)**

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada angka 5 dan petitum angka 3, sebagai berikut:

**Petitum gugatan penggugat angka 3 menyatakan:**

" menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun sertifikat Hak Milik Nomor 00680 Desa Bojongsari dan Sertipikat 00681 Desa

Halaman 28 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Bli



Bojongsari Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung seluas kurang lebih 1554 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus lima puluh empat meter persegi) atas nama Tergugat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I karena dihasilkan dari perbuatan melawan hukum”;

2. Bahwa petitum angka 3 tersebut bertentangan dengan dalil-dalil gugatan dalam posita Penggugat, dimana rencana jual beli objek antara Penggugat dengan Tergugat tidak dilanjutkan akan tetapi secara serta merta dalam gugatan a quo Penggugat meminta agar Sertipikat Hak Milik Nomor 00680 Desa Bojongsari dan Sertipikat 00681 Desa Bojongsari dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum, hal tersebut sangat tidak mendasar dimana dalam surat gugatannya Penggugat seolah-olah sebagai pihak yang mempunyai hak atas objek a quo, terlebih dalam posita angka 3 penggugat secara sadar dan/atau menyadari bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 00680 Desa Bojongsari dan Sertipikat 00681 Desa Bojongsari berada di Turut Tergugat II sebagai pemegang jaminan atas fasilitas kredit Tergugat. MAKA secara hukum Penggugat tidak memiliki landasan hukum untuk mengajukan gugatan a quo terlebih meminta agar Sertipikat Hak Milik Nomor 00680 Desa Bojongsari dan Sertipikat 00681 Desa Bojongsari tidak mempunyai kekuatan hukum dalam perkara ini karena PENGGUGAT BUKAN PEMILIK DAN/ATAU TIDAK MEMILKI HAK APAPUN ATAS OBJEK A QUO;

3. Demikian beralasan secara hukum apabila gugatan Penggugat ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dan mohon majelis hakim berkenan memperlihatkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 442 K/Sip/1973 Tanggal 8 Oktober 1973 yang menyebutkan kaidah hukumnya:

***“Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”;***

Halaman 29 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb



**Menurut Pendapat** Yahya Harahap **dalam bukunya** Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Edisi Kedua, yang pada pokoknya menyebutkan : **Bahwa yang bertindak sebagai Penggugat haruslah orang yang benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil”;**

4. Berdasarkan dalil-dalik hukum yang dikemukakan Turut Tergugat II diatas, jelas dan nyata bahwa penggugat tidak memiliki *legal standing* sehingga gugatan Penggugat mengandung cacat formil, Maka beralasan secara hukum Yang Mula Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara *a guo* menyatakan gugatan penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**D. EKSEPSI TENTANG SURAT GUGATAN PENGGUGAT CACAT FORMIL KARENA TIDAK DITANDATANGANI KUASA PENGGUGAT ATAU PRINSIPAL SECARA LANGSUNG;**

1. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 17 November 2021 yang telah diterima oleh Turut Tergugat II nyata-nyata tidak terdapat dan/atau tidak ditandatangani oleh kuasa penggugat atau principal langsung, dimana fakta tersebut sangat mutlak dimana ketika surat gugatan tidak ditandatangani maka siapakah pihak yang bertanggungjawab atas isi dari surat gugatan tersebut. Oleh karena hal tersebut nyata-nyata gugatan Penggugat tertanggal 17 November 2021 adalah cacat formil karena tidak dibumbuhi tandatangan;

2. Bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat (T1 HIR, menyatakan:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

" (1) Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh Penggugat atau oleh wakilnya menurut Pasal 123, kepada ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya";

3. Pendapat **Yahya Harahap** dalam bukunya Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan Edisi Kedua, halaman 55, yang pada pokoknya menyebutkan:

" Yang dimaksud tandatangan (handtekening, signature), pada umumnya merupakan tandatangan atau inisial nama yang dituliskan dengan tandatangan sendiri oleh penandatangan. Penandatangan dapat dilakukan oleh Penggugat sendiri atau kuasanya, asal pada saat kuasa ditandatangani, lebih dahulu telah dibuat dan diberikan surat kuasa khusus";

4. Berdasarkan uraian diatas, demi tertib hukum acara maka gugatan penggugat telah mengandung cacat formil, untuk itu beralasan secara hukum untuk di tolak atau setidaknya-tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*neit ontvankelijke verkiaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa seluruh dalil-dalil Turut Tergugat II yang dikemukakan dalam bagian Eksepsi sepanjang masih relevan, mohon dianggap dan diberlakukan kembali dalam dalil-dalil jawaban Turut Tergugat II sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan (*mutatis mutandis*) dalam pokok perkara;
- Bahwa pada pokoknya Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat pada pokok perkara, kecuali yang secara tegas-tegas Turut Tergugat II akui kebenarannya;

Halaman 31 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Bli

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**TENTANG SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 00680/DESA BOJONGSARI DAN SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 00681/DESA BOJONGSARI YANG MERUPAKAN JAMINAN ATAS FASILITAS KREDIT ANAK TERGUGAT KEPADA TURUT TERGUGAT II YANG TELAH DILETAKAN / DIKAT DENGAN HAK TANGGUNGAN ATAS NAMA TURUT TERGUGAT II YANG DILAKSANAKAN SESUAI KETENTUAN YANG BERLAKU;**

1. Bahwa yang menjadi permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat adalah mengenai rencana Penggugat yang akan membeli tanah dan bangunan milik Tergugat yang terletak di Blok Leuwihanja, Desa Bojongsari, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 00680/Desa Bojongsari dan Sertipikat Hak Milik Nomor 00681/Desa Bojongsari dengan luas sebesar 1.554 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus lima puluh empat meter persegi), dimana Sertipikat Hak Milik Nomor 00680/Desa Bojongsari dan Sertipikat Hak Milik Nomor 00681/Desa Bojongsari saat ini sedang dalam jaminan Turut Tergugat II atas fasilitas kredit Tergugat kepada Turut Tergugat II;
2. Fakta tersebut dikuatkan dan diakui secara bulat oleh Penggugat dalam surat gugatan nya pada posita angka 3, yang pada pokoknya Penggugat mengetahui terhadap objek tersebut sedang dalam jaminan Turut Tergugat II;
3. Bahwa Turut Tergugat II sama sekali tidak mengetahui rencana jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan/atau setidaknya tidak ada informasi apapun baik dari Penggugat maupun Tergugat atas rencana tersebut, dimana Turut Tergugat II baru mengetahui setelah adanya *relaas* dari Pengadilan;
4. Bahwa adalah benar tanah dan bangunan terletak di Blok Leuwihanja, Desa Bojongsari, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 00680/Desa Bojongsari dan Sertipikat Hak Milik Nomor 00681/Desa Bojongsari dengan luas sebesar 1.554 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus lima puluh empat meter persegi) saat ini sedang sebagai jaminan fasilitas kredit (Hutang) milik anak dari Tergugat berdasarkan:
  - Akta Perjanjian Kredit Nomor 10 tanggal 15 Oktober 2018, yang dibuat dihadapan Notaris Liana Dewi Sijoatmodjo, S.H;
  - Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 24 tanggal 30 Juli 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Liana Dewi Sijoatmodjo, S.H.
  - Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 0024/001/BDG/10/2019, Tanggal 9

Halaman 32 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb





Oktober 2019 yang dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup;

- Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 0024/002/BDG/05/2020, Tanggal 15 Mei 2020 yang dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup;
  - Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 0024/003/BDG/06/2020, Tanggal 25 Juni 2020 yang dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup;
  - Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 0024/004/BDG/10/2020, Tanggal 08 Oktober 2020 yang dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup;
  - Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 0024/005/BDG/04/2021, Tanggal 1 april 2021 yang dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup;
  - Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 0024/006/BDG/11/2021, Tanggal 15 november 2021 yang dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup;
5. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 00680/Desa Bojongsari dan Sertipikat Hak Milik Nomor 00681/Desa yang merupakan jaminan atas fasilitas kredit anak Tergugat Kepada Turut Tergugat II, **telah diletakan / diikat dengan Hak Tanggungan yang diberikan oleh Tergugat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT atas kredit vang diajukan anak tergugat dan telah diterima oleh Turut Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT);**
6. Bahwa dalam pemberian Fasilitas Kredit, Turut Tergugat telah melakukan dengan prinsip kehati-hatian sesuai dengan ketentuan yang berlaku, selanjutnya perlu Turut Tergugat II jelaskan sebagai berikut:
- Pemberian Fasilitas Kredit (Hutang), Turut Tergugat II akan melakukan pengecekan terhadap calon-calon penerima Fasilitas Kredit (Hutang) tersebut;
  - Pengecekan tersebut dilandaskan kepada surat permohonan pengajuan Fasilitas Kredit (Hutang) dari calon-calon penerima Fasilitas Kredit (Hutang) tersebut;
  - Setelah dirasa mampu, maka Turut Tergugat II akan melanjutkan pengecekan terhadap jaminan atas Fasilitas Kredit (Hutang) tersebut;
  - Pengecekan yang dimaksud adalah pengecekan secara legalitas atas jaminan tersebut kepada instansi terkait (dalam hal ini Tanah dan Bangunan dilakukan pengecekan kepada Badan Pertanahan Setempat);
  - Setelah dilakukan pengecekan dan dinyatakan aman oleh instansi terkait, maka selanjutnya Turut Tergugat II akan memberitahukan kepada calon-calon penerima Fasilitas Kredit (Hutang) terkait Fasilitas Kredit (Hutang) yang disetujui oleh turut tergugat II;



- Setelah calon-calon penerima Fasilitas Kredit (Hutang) dan Turut tergugat II sepakat atas hal tersebut maka antara calon-calon penerima Fasilitas Kredit (Hutang) dengan turut tergugat II akan membuat kesepakatan (baik Perjanjian Kredit maupun Perjanjian Jaminan) dihadapan Notaris;

*(Keterangan. Serangkain proses-proses tersebut diatas telah Turut Tergugat lakukan kepada Tergugat dengan **mengedepankan prinsip kehati-hatian sesuai dengan ketentuan yang berlaku**);*

**TURUT TERGUGAT II ADALAH PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG BERITIKAD BAIK DAN DILINDUNGI SECARA HUKUM;**

7. Bahwa dengan telah dilaksanakan seluruh proses perikatan-perikatan dalam perjanjian kredit dan telah sempurnanya pengikatan hak tanggungan oleh penerima hak tanggungan dengan itikad baik, maka jelas sebagai pemegang hak tanggungan beritikad baik harus dilindungi oleh hukum, dimana didasari pada Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2012 hasil rapat kamar perdata halaman 7 angka VIII dengan tegas menyatakan:

**" Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak"**

**TENTANG DALIL PENGUGAT YANG MERASA RAGU ATAS KEABSAHAN SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 00680/DESA BOJONGSARI DAN SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 00681/PESA BOJONGSARI**

8. Bahwa dalam gugatannya, khususnya pada angka 7, Pengugat mendalilkan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut: "...Sertipikat Hak Milik atas tanah Nomor 00680 Desa Bojongsari dan 00681 Desa Bojongsari atas nama Tergugat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III meragukan kebenarannya, dst..";
9. Berdasarkan dalil tersebut, perlu Turut Tergugat II jelaskan beberapa hal sebagai berikut:



Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan :

"Pendaftaran Tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak iain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan."

Selanjutnya berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan :

"(1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

(2) Daiaim hai atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak iain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut. ";

10. Demikian Turut Tergugat II sampaikan mengenai sertipikat yang telah terbit dan dikuasai oleh pemegang haknya merupakan alat bukti yang kuat serta tidak dapat digugat apabila pihak lain yang merasa memiliki tanah tersebut tidak mengajukan keberatan dalam waktu 5 (lima) tahun setelah sertipikat diterbitkan;

## **TENTANG DALIL PETITUM PENGUGAT YANG MEMINTA AGAR TURUT TERGUGAT II TUNDUK DAN PATUH TERHADAP PUTUSAN**

11. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya, karena setelah dicermati Penggugat tidak dapat menguraikan alasan-alasan hukum mengenai hubungan hukum Turut Tergugat II dengan perkara a quo, tetapi dalam Petitum angka 11 Penggugat meminta agar Turut Tergugat II dihukum untuk

*Halaman 35 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb*



tunduk dan patuh terhadap putusan. Hal tersebut membuktikan bahwa gugatan penggugat adalah gugatan yang tidak didasari dengan itikad baik dan nyata-nyata haruslah ditolak;

12. Bahwa Turut Tergugat II tidak pernah mengetahui tentang adanya rencana jual beli/perikatan objek *aquo* oleh dan diantara Penggugat dengan Tergugat yang saat ini sedang menjadi jaminan pada Turut Tergugat II. Bahwa Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan :  
**"suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya"**

13. Dengan demikian Terbukti Turut Tergugat II tidak ada kaitannya dengan perikatan antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga petitum angka 11 nyata-nyata haruslah ditolak;

Berdasarkan seluruh uraian yang di sertai dengan dasar hukum dan bukti-bukti sebagaimana telah Turut Tergugat II uraikan diatas, maka seluruh dalil-dalil dari Penggugat sama sekali tidak dapat dibuktikan secara hukum, sebaliknya seluruh dalil-dalil yang Turut Tergugat II sampaikan diajukan dengan logis, berdasarkan hukum, dan sesuai dengan fakta-fakta yang terjadi, untuk itu adalah patut dan berdasarkan hukum Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat II;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*neit ontvankelijke verklaard*);
3. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Turut Tergugat II untuk seluruhnya
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*neit ontvankelijke verklaard*);
3. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;



**Subsida:**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Maka mohon putusan yang seadil-adilnya atas perkara ini. (*ex aequo et bono - narbelijkeheid*);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik terhadap jawaban Tergugat dan Turut Tergugat II bertanggal 8 Maret 2022, dan terhadap jawaban Turut Tergugat I bertanggal 15 Maret 2022, yang isinya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat II telah mengajukan Dupliknya bertanggal 22 Maret 2022, yang isinya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan, sedangkan untuk Turut Tergugat I telah mengajukan dupliknya secara lisan yang pada pokoknya tetap dengan Jawabannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Duplik atas replik Penggugat dalam Rekonvensi bertanggal 29 Maret 2022, yang isinya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tentang Kewenangan Mengadili yang diajukan oleh Turut Tergugat II, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela pada hari Selasa tanggal 5 April 2022, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Turut Tergugat II sepanjang mengenai kewenangan mengadili secara absolut seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA berwenang memeriksa dan mengadili Perkara No. 238/Pdt.G/2021/PN Blb;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini dengan mengajukan pembuktian;
4. Menanggihkan biaya perkara ini sampai adanya putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat berupa :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. P – 1 : Fotokopi Surat Pernyataan Pembayaran Uang muka/tanda jadi rumah tertanggal 31-3-2021;
2. P – 2 : Kartu Tanda Penduduk atas nama H. Cokro tertanggal 09-04-2019;
3. P – 3 : Sertipikat Tanah Hak Milik Nomor 00680 Desa Bojongsari atas nama Tatang Priatna;
4. P – 4 : Sertipikat Tanah Hak Milik Nomor 00681 Desa Bojongsari atas nama Tatang Priatna;
5. P – 5 : Surat Pemberitahuan Obyek Pajak atas nama Atang alias Tatang Priatna;
6. P – 6 : Surat Somasi dari Kantor Hukum Mula Satria, SH dan Rekan;
7. P – 7 : Foto Tergugat menggembok rumah Penggugat;
8. P – 8 : Foto Tergugat mengelas rumah Penggugat;
9. P – 9 : Foto Tergugat membongkar pintu pagar rumah Penggugat;
10. P – 10 : Foto Tergugat memutus aliran listrik rumah Penggugat;
11. P – 11 : Fotokopi Detil Pendaftaran Gugatan PTUN Bandung;
12. P – 12 : Fotokopi Surat Gugatan Usep Ruhiyat kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;

Menimbang, bahwa setelah diteliti oleh Majelis Hakim, untuk bukti P-1, P-2 dan P-6 adalah sesuai aslinya, untuk bukti P-3, P-4, P-5, P-11 dan P-12 adalah fotocopy dari fotocopy, sedangkan untuk bukti P-7, P-8, P-9 dan P-10 adalah sesuai Foto dan bukti-bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu:

1. Saksi **DEDIK**, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya adalah sebagai berikut:
  - Bahwa yang menjadi masalah dalam perkara ini adalah Jual beli rumah antara Penggugat (H. Cokro) dengan Tergugat (Tatang Priatna) yang

Halaman 38 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlokasi tanah/rumah tersebut ada di Desa Bojongsari Kec. Bojongsoang Kabupaten Bandung;

- Bahwa menurut saksi bukti P-1 adalah sebuah Surat pernyataan tentang jual beli rumah antara Penggugat dan Tergugat, dan diserahkan uang muka berupa 1 (satu) unit mobil Toyota dan seharusnya pembayaran harus lunas 3 (tiga) bulan setelah surat ditandatangani (tanggal 31 Maret 2021);
- Bahwa saksi termasuk sebagai salah satu saksi pada saat terjadi perjanjian jual beli tersebut, dan ikut bertandatangan pada Surat pernyataan tersebut;
- Bahwa Surat Pernyataan tersebut dibuat di sebuah Kantor di Cibaduyut, dan yang menulis surat tersebut adalah Kevin (anak Penggugat) dan sebelum ditandatangani surat tersebut dibacakan dulu;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah pembayaran sudah lunas atau belum akan tetapi saksi mendengar dari orang kalau tanah tersebut belum dibayar lunas oleh Penggugat;
- Bahwa setahu saksi Penggugat masuk ke rumah tersebut setelah penyerahan mobil, tetapi lebih kurang 2 (dua) minggu setelah masuk Penggugat bilang ada yang mengusir Penggugat;
- Bahwa saksi belum pernah melihat Sertipikat asli, saksi cuma melihat Fotocopy Sertipikat saja, setahu saksi Sertipikat asli sedang dijaminkan ke Bank;
- Bahwa benar rumah Penggugat tersebut sudah dicabut listriknya oleh Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu perbuatan hukum apa yang dilakukan Penggugat dan Tergugat, saksi hanya disuruh Penggugat untuk menanyakan kepada Tergugat tentang masalah Sertipikat;
- Bahwa Penggugat menyerahkan 1 (satu) unit mobil Toyota sebagai uang muka pembelian tanah/rumah kepada Tergugat, dan mobil tersebut dihargai Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa Harga rumah yang dijual seharga Rp. 2.200.000.000 dan saksi tidak tahu kenapa nominalnya tidak disebutkan di dalam surat pernyataan tersebut;
- Bahwa kedua Sertipikat tersebut (T-8, T-9) atas nama Tatang;
- Bahwa sampai sekarang rumah tersebut belum dikosongkan dan Penggugat masih tinggal di rumah tersebut;

Halaman 39 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Bلب

## 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)



Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulannya;

**2. Saksi AHMAD HARYADI**, dibawah sumpah memberikan keterangan dipersidangan pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena sebagai mediator pengurusan pengajuan ke Bank dan saksi juga kenal dengan Tergugat terkait dengan pengajuan Sertipikat atas nama tatang ke Bank lewat Agen;
- Bahwa mengenai bukti P-1 saksi tahu, karena saksi posisinya sebagai Saksi dan saksi ikut bertandatangan pada surat tersebut dan saksi juga sebagai mediatornya serta yang terlibat adalah Penggugat, Tergugat dan yang mengkonsep adalah Kevin (anak Tergugat);
- Bahwa saksi pernah menghadiri pertemuan antara Penggugat dan Tergugat yang pertemuannya tersebut diadakan di Pabrik membahas tentang Jual Beli tanah yang terletak di Bojongsoang yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat (H. Cokro) dan pada pertemuan itu disepakati sebgai DP (uang muka) adalah satu Unit Mobil dengan kesepakatan harga Rp. 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah), jadi tidak ada uang yang diserahkan dan yang mengantar mobil pada saat itu adalah Penggugat, saksi Dedi, anaknya Penggugat perempuan (saksi lupa namanya);
- Bahwa mobil yang diserahkan kondisinya masih layak pakai bukan mobil baru, koplingnya agak rusak, dan pajaknya sudah mati;
- Bahwa mobil sudah diserahkan beberapa hari kemudian setelah pertemuan dari Penggugat (H. Cokro) kepada Tergugat (Tatang), yang menyaksikan penyerahan mobil tersebut antara lain adalah saksi sendiri;
- Bahwa didalam surat tersebut benar ada coretan, harusnya tertulis 3 bulan, karena Penggugat merasa 3 bulan kelamaan jadi diganti 2 bulan dengan maksud setelah waktu 2 bulan nanti akan dimusyawarahkan lagi karena itu belum harga mati;
- Bahwa yang menerangkan itu adalah bukan harga mati adalah obrolan antara H. Cokro dan Pak Tatang tetapi tidak secara tertulis;
- Bahwa surat mobil pada saat itu belum diserahkan karena masih ada pada Leasing, baru diserahkan kira-kira 1-2 minggu kemudian kepada Pak Tatang (Tergugat), saksi tahu hal tersebut karena pada waktu itu pak Tatang minta tolong kepada saksi untuk digadaikan BPKB ke Kridit Plus dengan minta bantuan kepada teman saksi, tetapi teman saksi yang bekerja disana



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberitahu bahwa BPKB sudah digadaikan ke Kredit Plus Cabang kopo dan sudah cair sejumlah Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);

- Bahwa pada saat surat perjanjian ditandatangani tidak diperlihatkan Sertifikat tanah, dan pada saat itu Tergugat bilang bahwa dia yang punya tanah dan bilang bahwa SHM ada sama Tergugat tetapi ternyata SHM ada di Bank yang diurus oleh Agen Wiwit, sebelumnya tidak tahu bahwa Sertipikat sudah dijaminkan di Bank, saksi tahu dari Agen Wiwit;
- Bahwa saksi kemudian tidak tahu apakah Penggugat sudah membayar sisa pembelian rumah atau belum, dan saksi sudah lama sekali tidak kontak dengan Penggugat, terakhir kontak sewaktu penyerahan mobil, dan saksi tahu ada masalah ini dari Dedi;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat mengajukan bukti surat berupa:

1. T – 1 : Fotokopi Letter C dan telah dilegalisir Desa;
2. T – 2 : Fotokopi Letter C dan telah dilegalisir Desa;
3. T – 3 : Fotokopi Surat No. 590/23/ds-bjsi/Sekret tertanggal 6 April 2022, perihal klarifikasi Kepala Desa Bojongsari;
4. T – 4 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 92/2007 tertanggal 16 Januari 2007;
5. T – 5 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 110/2007 tertanggal 18 Januari 2007;
6. T – 6 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 37/2015 tertanggal 06 Oktober 2015;
7. T – 7 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 36/2015 tertanggal 06 Oktober 2015;
8. T – 8 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00680/Desa Bojongsari Kec. Bojongsoang Kab Bandung dengan luas Tanah 308 M2 atas nama Tatang Priatna;
9. T – 9 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00681/Desa Bojongsari Kec. Bojongsoang Kab Bandung dengan luas Tanah 1.246 M2 atas nama Tatang Priatna;

Halaman 41 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. T – 10 : Surat Izin Mendirikan Bangunan No. 644/154/IV/BPMB tanggal 09 April 2015;
11. T – 11 : Surat Keterangan Nomor : BDG/PK/041/II/2022 tanggal 14 Februari 2022;
12. T – 12 : Fotokopi Surat Pernyataan Pembayaran Uang Muka/Tanda jadi rumah tanggal 31 Maret 2021;
13. T – 13 : Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat H. Cokro tanggal 17 Juli 2021;
14. T – 14 : Fotokopi Somasi Pertama tanggal 11 November 2021;
15. T – 15 : Fotokopi Somasi Kedua tanggal 15 November 2021;
16. T – 16 : Fotokopi Somasi Ketiga tanggal 18 November 2021;
17. T – 17 : Fotokopi Slip pembayaran PBB tahun 2021 terhadap objek tanah seluas 1.246 M2 tanggal 30-09-2021;
18. T – 18 : Fotokopi Slip pembayaran PBB tahun 2021 terhadap objek tanah seluas 308 M2 tanggal 30-09-2021;
19. T – 19 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Bapak Atang dan Ibu Dede Riani;
20. T – 20 : Foto bersama antara Bapak Atang dan Bapak Tatang Priatna (Tergugat);
21. T – 21 : Fotokopi Surat Somasi ke-1 dan terakhir tanggal 02 Pebruari 2022;
22. T – 22 : Fotokopi Print out screenshot Website:<https://ecourt.mahkamahagung.go.id/> pada e-court Mahkamah Agung dengan Para Pihak dan obyek sengketa perkara Nomor: 28/G/2022/PTUN;
23. T – 23 : Fotokopi Print out screenshot Website:<https://ecourt.mahkamahagung.go.id/> pada e-court Mahkamah Agung dengan Amar Putusan perkara Nomor: 28/G/2022/PTUN yang diputus pada tanggal 26 Juli 2022;

Halaman 42 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Menimbang, bahwa setelah diteliti oleh Majelis Hakim, untuk bukti T-3, T-11, T-13, T-17 dan T-18 adalah sesuai aslinya, untuk bukti T-1 dan T-2 adalah fotokopi dari fotokopi yang dilegalisir desa, untuk bukti T-4, T-5, T-6, T-7, T-8, T-9, T-10, T-12, T-14, T-15, T-16 dan T-21 adalah fotokopi dari fotokopi, untuk bukti T-19 dan T-20 adalah Fotokopi sesuai Foto, sedangkan untuk bukti T-22 dan T-23 adalah fotokopi sesuai print out dan bukti-bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat juga telah mengajukan 4 (empat) orang saksi, yaitu:

**1. Saksi Juju Koswara**, dibawah sumpah memberikan keterangan dipersidangan pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa peristiwa jual beli kira-kira sebelum Bulan Puasa tahun 2021, awalnya isteri Penggugat dan anaknya yang dibawa oleh Papon, datang menemui saksi dan bilang mau melihat-lihat rumah yang mau dijual, kemudian saksi bawa ke Lokasi untuk melihat-lihat setelah itu mereka berminat untuk membeli dan minta bertemu dengan Pemilik rumah/tanah (Tergugat) yang akhirnya saksi sampaikan kepada Tergugat dan akhirnya mereka sepakat untuk bertemu;
- Bahwa saksi tidak tahu apa isi pertemuan antara Penggugat dan Tergugat, tapi saksi dengar-dengar dari Tergugat bahwa Penggugat jadi membeli rumah/tanah Tergugat, terakhir saksi dengar lagi bahwa Jual Beli tidak jadi, mengenai tidak jadinya saksi tidak tahu akan tetapi Penggugat sudah tinggal di obyek sengketa sampai sekarang;
- Bahwa saksi pernah disuruh Tergugat menemui Penggugat untuk mengambil kunci dan memberitahu bahwa Penggugat agar mengosongkan rumah Tergugat sampai batas waktu 6 Juli 2021 ternyata Penggugat belum mengosongkan rumah Tergugat. Kemudian Penggugat datang ke rumah Tergugat dan minta waktu 1 (satu) bulan sampai dengan tanggal 6 Agustus 2021 akan mengosongkan rumah;
- Bahwa bukti T-13 adalah surat pernyataan pengosongan rumah dan penyerahan kunci rumah yang saksi tandatangani bersama dengan Penggugat (H. Cokro), benar dan dibuat dalam keadaan sadar dan tanpa ada paksaan, akan tetapi saksi ketahui tidak ada penyerahan kunci sama sekali;
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut belum lunas dibayar oleh Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang hadir pada pertemuan Jual Beli antara lain Isteri Penggugat, anak Penggugat, Dikdik dan Ahmad Yudi;
- Bahwa sebelumnya saksi bertemu dengan Penggugat sudah 4 kali dan sebelum penggembokan rumah sudah pernah diadakan mediasi dan penggembokan juga dihadiri oleh Babinsa, Ketua RT setempat dan saksi sendiri;
- Bahwa Mobil yang diserahkan adalah mobil Camry, tidak dalam keadaan baru, BPKB dan STNKnya ada tapi apakah masih berlaku saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tinggal berdekatan dengan Obyek Sengketa, tetapi beda RW, kira-kira jarak 500 m dan saksi sudah tinggal disana sejak tahun 1999;
- Bahwa sebelum dijual Obyek Sengketa dalam keadaan kosong dan saksi yang sehari-hari merawat Obyek Sengketa;
- Bahwa Transaksi terjadi di rumah Tergugat di Cibaduyut yang hadir pada pertemuan jual beli pada tanggal 6 Agustus tersebut adalah isteri Penggugat, Anak Penggugat (Dikdik), Tergugat, Kevin (anak Tergugat), dan Dedi, sedangkan saksi hanya didepan tidak ikut masuk dalam pertemuan tersebut;
- Bahwa saksi tahu mengenai pembayaran karena anak Penggugat pernah me Whatsapps saksi memberitahu bahwa sudah mentransfer kepada Tergugat untuk pembayaran, tetapi berapa besarnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tahu bahwa Penggugat belum membayar lunas dari cerita Tergugat;
- Bahwa saksi pernah menerima BPKB mobil Penggugat yaitu mobil Camry untuk diserahkan kepada Tergugat
- Bahwa saksi pernah melihat surat Somasi dari Usep kepada Penggugat (bukti P-6);
- Bahwa saksi ikut proses penggembokan, mengelas obyek sengketa karena disuruh oleh Tergugat yang dilakukan setelah Gugatan berjalan dan saksi juga ikut menyaksikan pencabutan listrik, yang hadir pada saat itu Tergugat;
- Bahwa yang membuat surat pernyataan pengosongan adalah Kevin (anak Tergugat) di rumah Tergugat di Cibaduyut;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya;

**2. Saksi Atang**, dibawah sumpah memberikan keterangan dipersidangan pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Halaman 44 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui tentang Obyek sengketa yang berlokasi di Blok Leuwihanja Desa Bojongsari Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung, karena awalnya rumah dan tanah tersebut adalah milik saksi yang saksi jual kepada Tergugat (Tatang Priatna);
- Bahwa saksi memiliki tanah/rumah tersebut selama 8 (delapan) tahun dan tidak ada yang keberatan serta tidak ada masalah serta saksi membayar PBB atas rumah tersebut;
- Bahwa awalnya tanah/rumah yang tersebut adalah milik saksi dan saksi jual kepada (Tergugat);
- Bahwa saksi membeli tanah tersebut tahun 2006, saksi tinggal dan saksi jual kepada Tergugat tahun 2015 ;
- Bahwa Penyerahan uangnya di rumah, sedangkan penandatanganan Akta Jual Beli di depan Notaris Ibu Nurul;
- Bahwa saksi membeli diketahui oleh Kepala Desa, pakai kwitansi dan saksi terima Akta Jual Beli dari Ibu Umah untuk 2 bidang tanah tersebut;
- Bahwa dalam bukti T-4 yang bertandatangan adalah isteri saksi;
- Bahwa Jual Beli dengan Tergugat secara langsung tidak memakai perantara pada tahun 2015;
- Bahwa yang mengurus surat menyuratnya adalah anak saksi dan isteri saksi, saksi hanya bertandatangan, dan setelah Sertipikat selesai dan saksi terima langsung saksi serahkan kepada Pak Tatang (Tergugat);
- Bahwa saksi menjual lebih kurang Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) untuk 2 Sertipikat;
- Bahwa mengenai kepemilikan tanah sebelum bu Umas atau bu Umah saksi mendengar dari BPN bahwa pemilik pertamanya adalah Pak Oman;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya;

**3. Saksi Dede Riani**, dibawah sumpah memberikan keterangan dipersidangan pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa tanah/rumah tersebut kepada Tergugat tahun 2015 seharga Rp. 400.000.000,00,- (empat ratus juta rupiah) dan sebelum dijual Rumah /tanah tersebut saksi dan saksi Atang tinggal sejak tahun 2006 sampai tahun 2015, dan selama saksi tinggal di rumah tersebut tidak ada yang keberatan;
- Bahwa benar bukti T-6 dan T-7 berupa sertipikat;
- Bahwa Atang dengan Tatang adalah orang yang berbeda;

Halaman 45 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb

#### 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)



- Bahwa terhadap rumah tersebut tidak ada yang mengaku-aku memiliki tanah tersebut sampai terbitnya Sertipikat Hak Milik atas nama saksi Atang dan sampai tanah tersebut dialihkan kepada Tergugat;
- Bahwa Jual beli dengan Tergugat dilakukan di depan Notaris (Ibu Nurul);
- Bahwa saksi dan saksi Atang membeli tanah dan rumah tersebut dari ibu Umas dan jual beli dilakukan di rumah ibu Umas;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapiinya dalam kesimpulannya;

**4. Saksi Asep Sunandar**, dibawah sumpah memberikan keterangan dipersidangan pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja sebagai Kepala Desa Bojongsari sejak tahun 2019;
- Bahwa Obyek sengketa terletak di Blok Leuwihanja/Rancakuntul persil 153 Blok Rancakuntul;
- Bahwa saksi tahu atas obyek sengketa telah terbit Sertipikat setelah Penggugat menanyakan ke Desa sambil membawa Sertipikat, apakah sah atau tidak Sertipikat tersebut;
- Bahwa atas kedua Sertipikat tersebut setelah di cek dengan data yang ada didesa ternyata Terbit Sertifikat Hak Milik sudah sesuai dengan data yang ada di Desa;
- Bahwa atas sertipikat atas obyek sengketa tidak pernah ada yang menggugat;
- Bahwa setahu saksi atas obyek sengketa pada bulan September 2020 pernah ada masuk surat ke Desa dari Usep Ruhayat Bin H. Sabana tentang permohonan lampiran data keterangan dan Legalisir Surat Keterangan Kepemilikan tanah karena mereka mempunyai data berdasarkan rincik Desa Buku letter B dan C Desa Bojongsari. Kemudian saksi jawab berdasarkan permohonan tersebut Usep Ruhayat Bin H. Sabana ( Cucu dari H. Sabana) keterangan Desa atas tanah persil 153 S klas V dengan luas 26.950 M2 sesuai catatan di C Desa Bojongsoang nomor 1180 ada yang diturunkan ke Nomor Kohir yang baru beralih 9630 ke Kohir 849 Bojongsoang tercatat An. Ny. Yohana Mahadi ( Peralihan ke-6) . Dan salah satu contoh yang masuk ke dalam Gugatan ini adalah bidang Yohana di persil 153 No kohir 849/Bojongsoang. Setelah terjadi pemekaran Desa Bojongsoang menjadi Desa Bojongsari, Ibu Yohana Mahadi tercatat di Desa Bojongsari dengan nomor Kohir Desa Bojongsari 359/849 dan ini jelas bahwa di Bojongsoang



telah terjadi peralihan ke Ibing bin Jamasih persil 153 tertulis beli dari Nomor 1180 akta tahun 68. Selanjutnya No kohir 2019 Bojongsoang tercatat beli dari Nomor 1180 Akta tanggal 20-6-1968, selanjutnya nomor kohir 2021 Desa Bojongsoang tercatat beli dari nomor 1180 yang tercatat nomor kohir Ruhiyat, selanjutnya nomor 2040 Desa Bojongsoang atas nama Encah Madari tercatat pula persil 153 luas 2.800 M2 tercatat beli dari Nomor 1180 milik Ruhiyat. Setelah masuk ke Desa Bojongsari Ibu Yohana setelah saksi cek bidang yang berbatasan langsung dengan obyek sengketa, berawal dari kepemilikan ibu Yohana dengan nomor kohir 319/849;

- Bahwa Obyek sengketa berasal dari Ruhiyat kemudian jadi Ibu Yohana karena di persil 153 sudah beralih kepemilikan;
- Bahwa mengenai peralihan, Obyek sengketa awalnya dari Usep Ruhiyat, beralih ke Ibu Yohana persil Nomor 153. Catatan Terakhir Nomor 1180 ada sisa yang masuk ke Bojongsari dengan luas 2.620 M2 dan telah ada tulisan BUDP (Bandung Urban Development Project) yaitu bahwa tanah tersebut sudah dibeli atau dibebaskan oleh BUDP untuk pipa PDAM dan beralih nama jadi Komariah H Sabana (ibu dari Ruhiyat) dengan nomor kohir 438/1180 dimana H.Komariah adalah ibu dari Usep Ruhiyat;
- Bahwa saksi pernah mengeluarkan surat bukti T-3, maksudnya bahwa bukti kepemilikannya sudah dibenarkan oleh Desa Bojongsari bahwa Persil 153 berawal dari Usep Ruhiyat dengan luas lebih kurang 26.000- an tapi bukan sebagai dasar kepemilikan sekarang, sekarang bukan atas kepemilikan Usep Ruhiyat lagi;
- Bahwa berdasarkan bukti T-8 dan T-9 tanah tersebut berawal dari atas nama Atang kemudian beralih ke Tatang Priatna;
- Bahwa dari catatan Desa belum ada catatan atas nama H. Cokro, yang saksi tahu H. Cokro baru mau beli kepada Tatang, dan setahu saksi H. Cokro baru membayar uang muka (DP) yaitu sebuah mobil Camry bekas dan rencananya Penggugat akan melunasi dengan pinjaman ke Bank ternyata tidak disetujui oleh Bank makanya pembayaran terhambat;
- Bahwa Penggugat semula sudah berdomisili di RW.10 Ds. Bojongsari, pindah ke RW.13 Leuwihanja tepatnya di rumah milik Tergugat (Tatang Supriatna), awalnya rumah Tergugat kosong kemudian ditempati oleh Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Turut Tergugat I Usep Ruhiyat, kemudian pada catatan peta rincik tidak tercatat Usep Ruhiyat tapi tercatat atas nama Ruhiyat H. Sobana No. Kohir 1180, tapi pernah memohon bahwa nama

Halaman 47 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb





Ruhiyat dengan nama Usep Ruhiyat adalah orang yang sama, dan pada Catatan Desa

tidak pernah ada nama Usep Ruhiyat, Nomor Kohir 1180 tercatat atas nama H. Komariah (Ibu dari Ruhiyat);

- Bahwa setahu saksi obyek sengketa tidak pernah dikuasai oleh Usep Ruhiyat dan Penggugat tidak pernah memiliki tanah disekitar obyek sengketa;
- Bahwa setahu saksi ada pernyataan pelepasan penguasaan fisik tanah yang ditandatangani Penggugat pada tanggal 28 Juli 2021 kepada Usep Ruhiyat sehingga seolah-olah Penggugat mendapat izin tinggal di sana dari Usep Ruhiyat, setahu saksi Penggugat membeli kepada Tergugat karena obyek sengketa adalah milik Tergugat sesuai data yang ada di Desa. Sebelum Tergugat, obyek sengketa dimiliki oleh Oman terus ke Atang terus ke Tatang;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai proses Sertifikasi karena saksi belum bertugas di sana, tetapi saksi tahu karena ada pengumuman di Desa, dan setiap mengeluarkan Warkah selalu tercatat di Desa dan dicatat dalam Buku Registrasi Warkah;
- Bahwa didalam Buku Tanah tidak ada catatan peralihan karena peralihan dicatitkan di Buku yang khusus (lain) seperti dicatat di Rapat minggon;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Turut Tergugat I mengajukan bukti surat berupa:

1. TT.I – 1 : Fotokopi Surat Segel Hibah atas nama Usep Ruhiyat tanggal 1 Oktober 1960;
2. TT.I – 2 : Fotokopi Surat Kikitor/Petuk ;
3. TT.I – 3 : Fotokopi Surat Gugatan Usep Ruhiyat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung;

Menimbang, bahwa setelah diteliti oleh Majelis Hakim, untuk bukti TT.I-1 adalah sesuai aslinya, untuk bukti TT.I-2 adalah fotokopi dari fotokopi, sedangkan bukti TT.I-3 adalah fotokopi dari fotokopi sesuai salinan dan bukti-bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Turut Tergugat I juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi, yaitu:

Halaman 48 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb



Saksi **Achmad Ridwan Hidayat**, dibawah sumpah memberikan keterangan dipersidangan pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan H. Komariah yaitu ibu dari teman saksi (Usep Ruhiyat/Turut Tergugat I), saksi kenal sejak tahun 1970-an dan hubungan kami sudah seperti saudara. Sewaktu ada penggusuran tanah PDAM, orangtua saksi pernah punya tanah disitu dan H. Komariah (ibu Turut Tergugat I) juga bilang punya tanah disitu dan berharap tanahnya juga kena gusuran tetapi ternyata tidak kena gusuran dan ibu Turut Tergugat I sering menanyakan apakah saksi sudah dapat uang gusurannya;
- Bahwa luas tanah H. Komariah sekitar 26.000 M2 (2,5 Ha) dan saksi tahu dari ibu Komariah sendiri yang letaknya diluar PDAM;
- Bahwa setahu saksi Tanah H. Komariah pada waktu itu belum pernah dijual, dan saksi pernah melihat Plang yang dipasang di tanah milik H. Komariah;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut dihibahkan oleh H.Komariah kepada Usep Ruhiyat (Turut Tergugat I), adapun batas batasnya sebelah Timur adalah Jalan Desa, Sebelah Selatan Jalan Desa, Sebelah Utara adalah tanah Perit, Sebelah barat adalah BUDP;
- Bahwa saksi pernah melihat tanahnya tetapi tidak pernah melihat surat-surat tanah tersebut tetapi ada bukti (catatan) di Desa persil 153/Bojongsoang;
- Bahwa di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) ada gugatan dimana yang menggugat adalah Usep Ruhiyat dan Tergugatnya adalah BPN Kab. Bandung;
- Bahwa saksi memberi kesaksian di PTUN adalah masalah bahwa tanah tersebut adalah milik H. Komariah tahun 1985-1986 ada pembebasan lahan, saksi tahu karena orangtua saksi juga punya tanah di situ;
- Bahwa atas perkara ini saksi tidak tahu ada masalah tanah Usep Ruhiyat tetapi saksi tidak tahu tentang Gugatannya;
- Bahwa saksi tidak pernah diajak untuk memasang plang oleh Turut Tergugat I tetapi pernah melihat ada Plang tetapi bukan di Obyek sengketa tetapi disebelahnya;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Turut Tergugat II mengajukan bukti surat berupa:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. TT.II – 1 : Fotokopi Surat Keputusan Direksi Nomor SK/Pers/049/IX/2019/Dir tanggal 02 September 2019;
2. TT.II – 2 : Fotokopi Surat Keputusan Direksi Nomor SK/Pers/120/XII/2016/Dir tanggal 27 Desember 2016;
3. TT.II – 3 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00680/Desa Bojongsari Kec. Bojongsoang Kab Bandung dengan luas Tanah 308 M2 atas nama Tatang Priatna;
4. TT.II – 4 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00681/Desa Bojongsari Kec. Bojongsoang Kab Bandung dengan luas Tanah 1.246 M2;
5. TT.II – 5 : Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 74/2019 yang dibuat dihadapan Liana Dewi Sijoatmodjo, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah kerja Kab. Bandung;
6. TT.II – 6 : Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No. 006610/2019 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung;

Menimbang, bahwa setelah diteliti oleh Majelis Hakim, untuk bukti TT.II-1 sampai dengan TT.II-6 adalah sesuai aslinya dan bukti-bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat sebagaimana maksud dan tujuannya sebagai berikut di atas;

Halaman 50 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa sebagaimana didalam Rumusan Rakernas Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2007 dengan Klasifikasi Bidang Perdata tentang Putusan Provisi mengemukakan bahwa mengenai gugatan provisionil tidak diatur dalam HIR, karena itu dalam praktek diambil sebagai pedoman ketentuan-ketentuan dalam Rv yaitu Pasal 53 sampai dengan Pasal 57 dan Pasal 332 serta Pasal 351 RV, dimana Gugatan Provisional adalah permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan, kemudian Putusan Provisionil adalah putusan yang menjawab tuntutan provisionil, selanjutnya Putusan Provisionil dijatuhkan berdasarkan permohonan penggugat atau tergugat agar dilakukan suatu tindakan sementara, yangmana Putusan provisionil sifatnya serta merta maka pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan mengenai pelaksanaan putusan serta merta yang harus memenuhi SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001, oleh karenanya Hakim Wajib mempertimbangkan dengan saksama apabila mengabulkan gugatan provisionil, untuk melindungi pihak yang memohon yang sifatnya mendesak, apabila tidak segera dilakukan akan menimbulkan kerugian yang lebih besar;

Menimbang, bahwa didalam jawabannya Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi, telah mengajukan permohonan atau tuntutan Provisi, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi adalah pemilik yang sah atas Bangunan dan Tanah yang terletak di Desa Bojongsari, Kecamatan Bojongoang, Kabupaten Bandung sesuai Sertifikat Hak Milik No.00680/Desa Bojongsari dan Sertifikat Hak Milik. No.00681/Desa Bojongsari dengan luas tanah 1554 M2 an Tatang Priatna;
3. Memerintahkan/menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi untuk segera mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela dan seketika Bangunan dan Tanah sesuai Sertifikat Hak Milik No.00680/Desa Bojongsari dan Sertifikat Hak Milik No.00681/Desa Bojongsari dengan luas tanah 1554 m2 an Tatang Priatna seperti keadaan semula tanpa kekurangan apapun kepada Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonsensi;

Halaman 51 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mencermati dari permohonan atau tuntutan Provisi tersebut, dihubungkan dengan pengertian provisi tersebut diatas menurut Majelis Hakim permohonan atau tuntutan tersebut mengenai kepemilikan atas obyek sengketa dan permohonan atau tuntutan mengenai menghukum untuk pengosongan atas objek sengketa, hal tersebut haruslah dibuktikan terlebih dahulu oleh para pihak, sehingga sudah masuk kedalam materi pokok perkara ini dan tidak bersifat provisionil, oleh karenanya tuntutan provisi tersebut haruslah ditolak untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat II telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Eksepsi mengenai Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut);
2. Eksepsi mengenai Legal Standing Penggugat;
3. Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat masih terlampaui dini (*exceptio dilatori*);
4. Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);
5. Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat cacat formil karena tidak ditandatangani kuasa Penggugat atau Prinsipal secara langsung;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut sebagai berikut dibawah ini:

Ad. 1. Eksepsi Mengenai Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut);

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi ini telah Majelis Hakim putus dalam Putusan Sela pada hari Selasa 5 April 2022, yang pada pokoknya Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A berwenang mengadili perkara aqo, sehingga dengan demikian eksepsi ini haruslah untuk dinyatakan ditolak;

Ad. 2. Eksepsi Mengenai Legal Standing Penggugat;

Menimbang, bahwa menurut Tergugat, gugatan Penggugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai dasar hukum, karena berdasarkan bukti Surat Pernyataan Pembayaran Uang Muka/Tanda Jadi Rumah, tanggal 31 Maret 2021 antara Penggugat dan Tergugat, jelas dan terang benderang dinyatakan, dan disebutkan UANG MUKA/TANDA JADI RUMAH, serta didalam surat tersebut menyebutkan "Adapun Sisa

Halaman 52 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Bli





*Pembayaran Akan Dibayarkan oleh Penggugat Setelah Pencairan Dari Pihak Bank Dengan Tempo 2 (dua) bulan" dan jika dihitung sejak tanggal 31 Maret 2021 hingga sekarang, tahun 2022 telah lewat waktu, dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa Penggugat telah wanprestasi;*

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan jawab jinawab, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap eksepsi tersebut haruslah dibuktikan terlebih dahulu oleh para pihak apakah Penggugat telah wanprestasi, dan hal tersebut sudah masuk kedalam Pokok Perkara, oleh karenanya eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak; Menimbang, bahwa selanjutnya menurut Turut Tergugat II secara hukum Penggugat tidak memiliki landasan hukum untuk mengajukan gugatan a quo terlebih meminta agar Sertipikat Hak Milik Nomor 00680 Desa Bojongsari dan Sertipikat 00681 Desa Bojongsari tidak mempunyai kekuatan hukum dalam perkara ini karena Penggugat bukan pemilik dan/atau tidak memiliki hak apapun atas objek a quo;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan jawab jinawab dari para pihak menurut Majelis Hakim eksepsi tersebut sudah termasuk kedalam pokok perkara yang harus dibuktikan oleh para pihak tentang kepemilikan tanah obyek sengketa dan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat terlebih dahulu, oleh karenanya eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

**Ad. 3. Ekspesi Mengenai Gugatan Penggugat masih terlampau dini (*exceptio dilatori*);**

*Menimbang, bahwa Tergugat menyebutkan gugatan Penggugat masih terlampau dini dikarenakan seharusnya Penggugat membayar pelunasan Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) akan tetapi tidak ditepati/Penggugat sendiri tidak melakukan prestasinya (*exceptio non adimpleti contractus*), dengan demikian seharusnya Penggugat membayar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) baru dapat mengajukan gugatan;*

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, setelah memperhatikan jawab jinawab Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut sudah termasuk kedalam pokok perkara, dimana yang harus dibuktikan oleh para pihak apa yang menjadi kewajiban dan hak dari para pihak sehingga dari pembuktian diketahui apakah benar Penggugat mempunyai kewajiban untuk membayar Rp. 2.000.000.000,-

*Halaman 53 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Bli*





(dua milyar rupiah), oleh karenanya eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Ad. 4. Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);

*Menimbang, bahwa menurut Tergugat Gugatan Penggugat adalah kabur karena telah menggabungkan gugatan wanprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum;*

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitum yang menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, karena tanah dan rumah yang diperjanjikan dalam jual beli antara Penggugat dan Tergugat, setelah Penggugat telusuri bukanlah milik Penggugat akan tetapi milik dari Turut Tergugat I, dihubungkan dengan jawaban Tergugat yang menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanah dan rumah yang terletak di Blok Leuwihanja sudah Sertipikat Hak Milik Nomor 00680 Desa Bojongsari dan 00681 Desa Bojongsari Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung seluas kurang lebih 1554 m<sup>2</sup> (seribu limaratus limapuluh empat meter persegi), yang kemudian Penggugat telah wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi harga yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa atas permasalahan tersebut menurut Majelis Hakim para pihak haruslah membuktikan masing-masing dalilnya, dan hal tersebut sudah masuk kedalam materi pokok perkara dan bukan materi Eksepsi, sehingga Eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut Turut Tergugat II, gugatan Penggugat kabur karena dalil-dalil gugatan saling bertentangan, tidak sinkron, petitum tidak didukung dengan posita, karena Penggugat mendalilkan adanya Perjanjian jual beli dimana Penggugat telah menyerahkan kendaraan sebagai uang muka, akan tetapi rencana tersebut batal karena Penggugat menganggap bahwa perolehan tanah Tergugat/asal usul tidak jelas sehingga membawa kerugian bagi Penggugat didalam petitumnya Penggugat menyatakan sertipikat a quo batal dan tindakan Penggugat menguasai objek tersebut adalah sah secara hukum;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan jawab jinawab yang diajukan oleh para pihak, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi



tersebut sudah masuk ke dalam ranah materi pokok perkara, yang harus dibuktikan terlebih dahulu oleh para pihak, oleh karenanya eksepsi tersebut haruslah ditolak ;

Ad. 5. Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat cacat formil karena tidak ditandatangani kuasa Penggugat atau Prinsipal secara langsung;

Menimbang, bahwa menurut Turut Tergugat II surat gugatan Penggugat yang diterima oleh Turut Tergugat II nyata-nyata tidak terdapat dan/atau tidak ditandatangani oleh kuasa penggugat atau principal langsung, dimana fakta tersebut sangat mutlak dimana ketika surat gugatan tidak ditandatangani maka siapakah pihak yang bertanggungjawab atas isi dari surat gugatan tersebut. Oleh karena hal tersebut nyata-nyata gugatan Penggugat tertanggal 17 November 2021 adalah cacat formil karena tidak dibumbuhi tandatangan;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan jawab jinawab dari kedua belah pihak, kemudian dihubungkan dengan gugatan dari Penggugat, menurut Majelis Hakim bahwa Penggugat mengajukan melalui e-court dengan melampirkan gugatan dan membayar panjar perkara, setelah itu sesuai SOP, Juru sita memanggil para pihak dengan melampirkan gugatan yang telah didaftarkan di e-Court, dan pada persidangan yang telah ditentukan pihak Penggugat menyerahkan gugatan asli kepada Majelis Hakim dan setelah diperiksa gugatan asli telah ditandatangani, oleh karenanya eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa Eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat II ditolak untuk seluruhnya;

#### DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Eksepsi, maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dalam bagian Pokok Perkara dalam perkara ini;

*Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Pengugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :*

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat pada tanggal 31 Maret 2021 mengadakan perjanjian jual beli tanah dan rumah yang terletak di Blok Leuwihanja Sertipikat Hak Milik Nomor 00680 Desa Bojongsari dan 00681



Desa Bojongsari Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung seluas kurang lebih 1554 m<sup>2</sup> ( seribu limaratus limapuluh empat meter persegi ) dengan batas-batas Sebelah Utara dengan Tanah Milik H. Epul, Sebelah Selatan Jalan desa, Sebelah Timur Tanah Milik H. Epul dan Sebelah Barat Tanah Milik Ade dan PDAM. Tirtawening, akan tetapi ternyata Sertipikat Hak Milik Nomor 00680 Desa Bojongsari atas nama Tergugat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III meragukan kebenarannya karena didalam sertipikat tersebut tidak menunjukan lokasi tanah mana sebagai milik Tergugat, dan didalam sertipikat ternyata tidak menyebutkan nomor persil tanah dan tidak dicantumkan nomor kohir pemilik tanah yang bernama Atang yang merupakan pemilik pertama atau pemilik asal. sehingga timbul keraguan bahwa seorang bernama Atang adalah subjek hukum bersifat fiktif yang tidak ada hubungan hukum dengan tanah tersebut;

2. Bahwa setelah Penggugat mencari kejelasan tentang pemilik tanah semula yang bernama Atang ternyata berdasarkan catatan dalam buku tanah tercatat sebagai Persil 153 S. V atas nama Hj. Komariah Kohir 871 dan di Desa Bojongsari tidak tercatat dan tidak dikenal ada seorang bernama Atang memiliki tanah dan memiliki nomor kohir atau sebagai pemilik awal atas tanah di wilayah hukum Desa Bojongsari, kemudian Hj. Komariah dengan Kohir 871 adalah orang tua Turut Tergugat I yang telah melepaskan hak atas tanah tersebut kepada Turut Tergugat I yang dapat dibuktikan dengan segel pelepasan hak kepemilikan hak atas tanah tahun 1960 dari Hj. Komariah Kohir 871 kepada Turut Tergugat I Kohir 1180 dan dikuatkan dengan kikitir;

3. Bahwa Penggugat menemukan dokumen tentang orang yang bernama yaitu Atang adalah Tatang Priatna (Tergugat), sehingga terdapat indikasi Tanah tersebut disertipikatkan oleh Tergugat dengan menggunakan nama Atang (nama fiktif) dan dijual kepada dirinya sendiri sehingga beralih menjadi atas nama Tatang Priatna sesuai identitas yang sebenarnya. Keraguan ini semakin menjadi setelah ada musyawarah di Desa Bojongsari dalam rangka mediasi ternyata Tergugat mengakui tidak pernah membeli tanah tersebut dari Atang tetapi dihadirkan orang lain yang mengaku sebagai penjual tetapi tidak ada bukti adanya kaitan hukum dengan permasalahan tersebut dan didalam dokumen Desa Bojongsari Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung tidak tercatat ada yang bernama Atang sebagai subjek hukum yang memiliki tanah di Desa Bojongsari sehingga



tidak ada nomor kohir atas nama Atang dan tidak tercatat bahwa Desa Bojongsari Kecamatan Bojongsoang telah menerbitkan warkah tanah untuk mensertipikatkan tanah tersebut, oleh sebab itu Penggugat menduga bahwa sertipikat hak milik atas tanah tersebut terbit tanpa alas hak dan atau tanah milik orang lain yang disertipikatkan oleh Tergugat dengan cara melawan hukum;

4. Bahwa atas dasar keterangan Kepala Desa Bojongsari Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung serta fakta yang terdapat dalam Sertipikat Hak Milik atas tanah Nomor 00680 Desa Bojongsari dan 00681 Desa Bojongsari, dan bukti yang menyatakan Atang adalah Tatang Priatna serta adanya Somasi dari Turut Tergugat I maka jual beli hak atas tanah tersebut secara hukum tidak mungkin dapat dilanjutkan dengan menerbitkan akta jual beli dihadapan PPAT karena akta jual beli yang akan diterbitkan dapat dibatalkan bahkan jika dugaan Penggugat itu Terbukti bahwa tanah tersebut bukan milik Tergugat dan berisi dokumen yang tidak benar bisa diancam dengan hukuman penjara karena menggunakan akta berisi keterangan palsu, selanjutnya adanya somasi dari Turut Tergugat I dengan bukti kepemilikan hak atas tanah berupa segel kepemilikan tahun 1961 dan kikitir atas nama Turut Tergugat I disertai keterangan Kepala Desa Bojongsari maka Penggugat mengadakan perdamaian dengan cara melakukan ikatan jual beli dengan Turut Tergugat I, yaitu melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 200.000.000,00 ( dua ratus juta ) kepada Turut Tergugat I agar Penggugat merasa tenang tinggal di rumah tersebut sambil menunggu putusan pengadilan perkara gugatan sengketa kepemilikan yang akan diajukan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat;

5. Bahwa Tergugat melayangkan somasi dua kali kepada Penggugat agar mengosongkan tanah dan rumah tersebut tanpa mengembalikan uang pembayaran disertai perbuatan yang tidak menyenangkan dengan tindakan pengusiran dan mempermalukan Penggugat dengan menyuruh orang lain datang menemui Penggugat berulang kali menuduh bahwa Penggugat mendiami tanah Tergugat tanpa hak dan mengusir untuk mengosongkan rumah. Tindakan Tergugat adalah jelas melawan hukum karena melanggar norma hukum, etika, moral dan undang-undang sehingga tidak patut untuk dibiarkan bertindak semena mena karena negara kita adalah Negara hukum. Tindakan Tergugat yang bersifat melawan hukum tersebut sangat merugikan Penggugat baik secara material maupun immaterial;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan jawabannya, sebagai berikut:

Untuk Tergugat:

1. Bahwa adapun hubungan hukum antara Tergugat dan Penggugat adalah sesuai Surat Pernyataan Pembayaran Uang Muka/Tanda Jadi Rumah, tanggal 31 Maret 2021, yaitu sebagai uang muka/tanda jadi rencana pembelian tanah dan bangunan sesuai sertifikat Hak Milik No.00660/Desa Bojongsari dan, Sertifikat Hak Milik No. 00681/Desa Bojongsari dengan luas tanah 1554 M2 yang terletak di Desa Bojongsari, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung keduanya atas nama Tatang Priatna;
2. Bahwa didalam Surat Pernyataan Pembayaran Uang, Muka/Tanda Jadi Rumah, tanggal 31 Maret 2021 oleh Penggugat berbunyi: *"Adapun Sisa Pembayaran Akan Dibayarkan oleh Penggugat Setelah Pencairan Dari Pihak Bank Dengan Tempo 2 (dua) bulan"*, yang apabila dicermati dan dihitung jangka waktu sejak tanggal 31 Maret 2021 hingga sekarang, telah lewat jangka waktu yang dijanjikan oleh Penggugat untuk melakukan pelunasan, oleh karena lewatnya jangka waktu pembayaran yang dijanjikan oleh Penggugat dengan demikian Penggugat dapat dikategorikan telah terbukti melakukan "WANPRESTASI"; dan **selanjutnya didalam Surat Pernyataan tersebut berbunyi:** *"Apabila Pembeli Tidak Melakukan Pelunasan Sisa Pembayaran, Maka Penjual Tidak Akan Mengembalikan Uang Muka Kepada Pembeli"*;
3. Bahwa *setelah pembayaran uang muka Jual beli, maka Penggugat diperbolehkan, oleh Tergugat untuk menempati rumah dan tanah tersebut, akan tetapi* seiring berjalannya setelah lewat dari 2 bulan Penggugat tidak kunjung melunasinya dimana sisa yang harus dibayar oleh Penggugat sejumlah 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
4. Bahwa pada tanggal 6 Agustus 2021 berupa Penggugat (H. Cokro) menyatakan pada tanggal 6 Agustus 2021 dibuatlah Surat Pernyataan yang pada pokoknya *"Dengan ini Penggugat (H. Cokro) menyatakan pada tanggal 6 Agustus 2021 Penggugat Mengosongkan dan Menyerahkan Kunci Rumah. Yang Terletak di Jalan Leuwihanja No. 35 Bojongsari, Bojongsoang Tanpa Ada Alasan Apapun Kepada Pihak Kedua"* akan tetapi pihak Penggugat tetap menempati obyek sengketa, dan selanjutnya pihak Tergugat telah melakukan Somasi kepada Penggugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Tergugat, akan tetapi Penggugat tetap menempati obyek sengketa;

Halaman 58 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Bli

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Penggugat adalah orang yang hanya memberi uang tanda jadi, jadi Penggugat tidak mempunyai kapasitas mengurus tanah dan bangunan milik Tergugat, karena Tergugat tidak pernah memberikan kuasa apapun kepada Penggugat terkait penelurusan milik Tergugat baik terhadap Kepala Desa, BPN ataupun pihak-pihak lain yang ditelusuri oleh Penggugat;

## Jawaban Turut Tergugat I:

1. Bahwa benar Turut Tergugat I adalah Pemilik tanah yang terletak pada Persil 153. S.V Desa Bojongsari Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung yang mana saat ini tanah tersebut dikuasai oleh Pihak Penggugat;
2. Bahwa bukti kepemilikan Turut Tergugat I tersebut telah dibenarkan oleh Kepala Desa Bojongsari Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung di cek dengan catatan dalam buku tanah;
3. Bahwa benar Penggugat telah melakukan perjanjian ikatan jual beli dengan Turut Tergugat I dengan melakukan pembayaran tanda jadi;
4. Bahwa Turut Tergugat I baru mengetahui bahwa atas tanah Turut Tergugat I telah terbit sertifikat milik Tergugat adalah setelah adanya gugatan dalam perkara ini sehingga segera melakukan upaya hukum administrasi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung dan sekarang sudah mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung terdaftar dalam register perkara nomor 28/G/2022/PTUN. BDG;

## Jawaban Turut Tergugat II:

1. Bahwa Turut Tergugat II sama sekali tidak mengetahui rencana jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan/atau setidaknya tidak ada informasi apapun baik dari Penggugat maupun Tergugat atas rencana tersebut, dimana Turut Tergugat II baru mengetahui setelah adanya *relaas* dari Pengadilan;
2. Bahwa tanah dan bangunan terletak di Blok Leuwihanja, Desa Bojongsari, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 00680/Desa Bojongsari dan Sertipikat Hak Milik Nomor 00681/Desa Bojongsari dengan luas sebesar 1.554 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus lima puluh empat meter persegi) saat ini sedang sebagai jaminan fasilitas kredit (Hutang) milik anak dari Tergugat serta telah diletakan/diikat Hak Tanggungan yang diberikan oleh Tergugat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan

Halaman 59 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb





Notaris/PPAT atas kredit yang diajukan anak tergugat dan telah diterima oleh Turut Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT):

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 31 Maret 2021 mengadakan perjanjian jual beli tanah dan rumah yang merupakan obyek sengketa yang terletak di Blok Leuwihanja Sertipikat Hak Milik Nomor 00680 Desa Bojongsari dan 00681 Desa Bojongsari Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung seluas kurang lebih 1554 m<sup>2</sup> (seribu limaratus limapuluh empat meter persegi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah Milik H. Epul;

Sebelah Selatan : Jalan desa;

Sebelah Timur : Tanah Milik H. Epul;

Sebelah Barat : Tanah Milik Ade dan PDAM. Tirtawening;

2. Bahwa obyek sengketa tersebut saat ini sedang dijadikan agunan atau dipasang hipotik atas nama Turut Tergugat II sebagai pemegang jaminan;

3. Bahwa atas obyek sengketa tersebut pihak Penggugat telah melakukan pembayaran uang muka dengan satu unit kendaraan merek Toyota Camry tahun 2006 Nomor Polisi D 1111 IA kepada Tergugat;

4. Bahwa setelah melakukan pembayaran uang muka jual beli maka Penggugat diperbolehkan oleh Tergugat untuk menempati rumah dan tanah tersebut sampai sekarang serta sampai dengan sekarang Penggugat tidak melakukan sisa pembayaran pembelian tanah obyek sengketa kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap jawab jinawab dari kedua belah pihak, maka yang menjadi pokok permasalahan antara kedua belah pihak adalah

1. Apakah obyek sengketa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yaitu tanah dan bangunan terletak di Blok Leuwihanja, Desa Bojongsari, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00680/Desa Bojongsari dan Sertipikat Hak Milik Nomor 00681/Desa Bojongsari dengan luas sebesar 1.554 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus lima puluh empat meter persegi) tersebut benar milik dari Tergugat ?;

Halaman 60 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb



2. Apakah perjanjian jual beli atas obyek sengketa tersebut antara Pengugat dan Tergugat sah menurut hukum ?;
3. Apakah Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ?;

Menimbang, bahwa karena Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan sesuatu dan Tergugat dan Turut Tergugat II sebaliknya telah pula membantah dalil-dalil Penggugat, sedangkan untuk Turut Tergugat I telah membenarkan dalil gugatannya dari Pengugat maka menurut hemat Majelis Hakim, berdasarkan asas proporsional dalam beban pembuktian yang mendasarkan pada Pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUHPerdara yang berbunyi "Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan kewajiban pembuktian tersebut diatas, maka Majelis Hakim memandang perlu bagi Penggugat untuk dibebani pembuktian semua dalil-dalil gugatannya tersebut dan begitu pula sebaliknya Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II juga dibebani untuk membuktikan semua dalil-dalil bantahannya atau jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy surat yaitu bukti P-1 sampai dengan P-12 seperti tersebut diatas dengan 2 (dua) orang saksi, sedangkan Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti tertulis berupa fotocopy surat sebagaimana tersebut dalam bukti T-1 sampai dengan T-21 seperti tersebut diatas dengan 4 (empat) orang saksi, kemudian untuk Turut Tergugat I telah mengemukakan bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti tertulis berupa fotocopy surat sebagaimana tersebut dalam bukti TT.I-1 sampai dengan TT.I-3 seperti tersebut diatas dengan 1 (satu) orang saksi, sedangkan untuk Turut Tergugat II telah mengajukan bukti tertulis berupa fotocopy surat sebagaimana tersebut dalam bukti TT.II-1 sampai dengan T.T.II-6;

Menimbang, bahwa terkait permasalahan yang pertama apakah obyek sengketa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yaitu tanah dan bangunan terletak di Blok Leuwihanja, Desa Bojongsari, Kecamatan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bojongsoang, Kabupaten Bandung dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00680/Desa Bojongsari dan Sertipikat Hak Milik Nomor 00681/Desa Bojongsari dengan luas sebesar 1.554 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus lima puluh empat meter persegi) tersebut benar milik dari Tergugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya dengan bukti-bukti yang relevan yang telah diajukan oleh para pihak dipersidangan, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pihak Penggugat mendalilkan bahwa benar Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli atas obyek sengketa dengan pembayaran uang muka satu unit kendaraan merek Toyota Camry tahun 2006 Nomor Polisi D 1111 IA kepada Tergugat, akan tetapi ternyata Sertipikat Hak Milik Nomor 00680 Desa Bojongsari atas nama Tergugat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III meragukan kebenarannya karena didalam sertipikat tersebut tidak menunjukan lokasi tanah mana sebagai milik Tergugat, dan didalam sertipikat ternyata tidak menyebutkan nomor persil tanah dan tidak dicantumkan nomor kahir pemilik tanah yang bernama Atang yang merupakan pemilik pertama atau pemilik asal, kemudian Penggugat menemukan dokumen tentang orang yang bernama yaitu Atang adalah Tatang Priatna (Tergugat), selanjutnya pada saat ada musyawarah di Desa Bojongsari Tergugat mengakui tidak pernah membeli tanah dari Atang dan dibuku desa Bojongsari tidak ada nomor kahir atas nama Atang, dan didesa Bojongsari tidak tercatat telah menerbitkan warkah tanah untuk mensertipikatkan obyek sengketa, sehingga jual beli hak atas tanah tersebut secara hukum tidak mungkin dapat dilanjutkan dengan menerbitkan akta jual beli dihadapan PPAT karena akta jual beli yang akan diterbitkan dapat dibatalkan bahkan jika dugaan Penggugat itu Terbukti bahwa tanah tersebut bukan milik Tergugat, selanjutnya adanya somasi dari Turut Tergugat I dengan bukti kepemilikan hak atas tanah berupa segel kepemilikan tahun 1961 dan kikitir atas nama Turut Tergugat I disertai keterangan Kepala Desa Bojongsari maka Penggugat mengadakan perdamaian dengan cara melakukan ikatan jual beli dengan Turut Tergugat I, yaitu melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Turut Tergugat I agar Penggugat merasa tenang tinggal di rumah tersebut sambil menunggu putusan pengadilan perkara gugatan sengketa kepemilikan yang akan diajukan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat;

Halaman 62 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb



Menimbang, bahwa atas dalil-dalinya tersebut pihak Penggugat telah mengajukan bukti P-1 sampai dengan P-12 dan 2 (dua) orang saksi yang uraiannya sebagaimana tersebut diatas, kemudian dihubungkan dengan pembuktian dari Turut Tergugat I yang telah mengajukan bukti surat TT.I-1 sampai dengan TT.I-3 dan 1 (satu) orang saksi yang uraiannya sebagaimana tersebut diatas, dimana menurut Penggugat obyek sengketa adalah milik dari Turut Tergugat I dengan alas hak yang dimiliki oleh Turut Tergugat I hanya didasarkan kepada segel kepemilikan tahun 1961 (bukti TT.I-1) dan Kikitor (bukti TT.I-2);

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil bantahannya pihak Tergugat telah mengajukan bukti T-1 dan T-2 berupa Letter C, atas Letter C tersebut telah dibenarkan kebenarannya oleh bukti T-3 berupa Surat Klarifikasi dari Desa dan mengenai kebenaran letter C tersebut, kemudian dari pemilik asal menjual kepada Sdr. Atang dengan dibuatkan Akta Jual Beli No. 92/2007 (bukti T-4) dan No. 110/2007 (bukti T-5) dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Bojongsong Drs. Usman Sayogi JB NIP 010.210.475, kemudian terbit Sertifikat Hak Milik 00680/Desa Bojongsari (T-8=P-3=TT.II-3) dan 00681/Desa Bojongsari (T-9=P-4=TT.II-4) masing-masing atas nama Atang selanjutnya oleh Atang dijual kepada Tatang Priatna (Tergugat) dengan Akta Jual Beli No. 37/2015 (bukti T-6) dan No. 36/2015 (bukti T-7) yang dibuat dihadapan PPAT L. Nurul Izzati, SH., Mkn., dan setelah itu Sertifikat Hak Milik 00680/Desa Bojongsari (T-8=P-3=TT.II-3) dan 00681/Desa Bojongsari (T-9=P-4=TT.II-4) dibalik nama masing-masing menjadi Tatang Priatna dan diatas tanah telah berdiri bangunan dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 644/154/IV/BPMB tanggal 09 April 2015 (bukti T-10);

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat juga telah menghadirkan saksi-saksi yaitu Juju Koawara, Atang, Dede Riani dan Asep Sunandar, yang mana untuk saksi Atang dan Dede Riani adalah orang yang menjual menjual kepada Tergugat Tatang Priatna dan kepemilikan Tergugat juga telah dibenarkan pula oleh saksi Juju Koswara, selanjutnya saksi Asep Munandar selaku Kepala Desa Bojongsari sejak tahun 2019 yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi telah mengeluarkan surat bukti T-3, dan saksi menerangkan bahwa saksi tidak tahu mengenai proses Sertifikasi karena saksi belum bertugas di sana, tetapi saksi tahu karena ada pengumuman di Desa, dan setiap mengeluarkan Warkah selalu tercatat di Desa dan dicatat dalam Buku Registrasi Warkah, yang artinya terbitnya sertipikat (T-8,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T-9 atau P-3, P-4) telah sesuai dengan data yang ada didesa, kemudian mengenai kikitir atas nama Turut Tergugat I saksi menerangkan bahwa Obyek sengketa berasal dari Ruhiyat kemudian jadi Ibu Yohana karena di persil 153 sudah beralih kepemilikan, kemudian pada catatan peta rincik tidak tercatat Usep Ruhiyat tapi tercatat atas nama Ruhiyat H. Sobana No. Kohir 1180, tapi Pengugat pernah memohon bahwa nama Ruhiyat dengan nama Usep Ruhiyat adalah orang yang sama, dan pada Catatan Desa tidak pernah ada nama Usep Ruhiyat, Nomor Kohir 1180 tercatat atas nama H. Komariah (Ibu dari Ruhiyat);

Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan alat bukti yaitu bukti T-4 berupa Akta Jual Beli No. 92/2007, bukti T-5 berupa Akta Jual Beli No. 110/2007, bukti T-8=P-3=TT.II-3 berupa Sertifikat Hak Milik No. 00680/Desa Bojongsari, bukti T-9=P-4=TT.II-4 berupa Sertifikat Hak Milik No 00681/Desa Bojongsari, bukti T-6 berupa Akta Jual Beli No. 37/2015 dan bukti T-7 berupa Akta Jual Beli No. 36/2015, yangmana bukti-bukti surat tersebut adalah merupakan akta otentik serta dipersidangan tidak ada persangkaan cacat formil maupun materiel dari alat bukti akta otentik aquo yang dapat dibuktikan oleh bukti lainnya, maka Majelis Hakim menilai bukti T-4, T-5, T-8=P-3=TT.II-3, T-9=P-4=TT.II-4, T-6 dan T-7 dapat dikwalifikasi sebagai akta otentik dengan nilai pembuktian sempurna dan mengikat kepada semua pihak termasuk Majelis Hakim sebagai akta otentik yang telah memenuhi syarat formil dan materiel dengan nilai pembuktian sempurna dan mengikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 1870 Jo. Pasal 1871 KUH Perdata serta Yurisprudensi MARI No. 3917 K/Pdt/1986 tanggal 20 Desember 1988 “dengan tidak terbantahkan oleh bukti lainnya yang sepadan, maka akta otentik tersebut telah memenuhi syarat minimum pembuktian dalam pengertian akta tersebut sudah cukup membuktikan suatu hak meskipun tidak terdapat alat bukti lainnya (M. YAHYA HARAHAHAP, SH, Hukum Acara Perdata, hal. 545-546);

Menimbang, bahwa dari pembuktian tersebut diatas dapatlah disimpulkan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa obyek sengketa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yaitu tanah dan bangunan terletak di Blok Leuwihanja, Desa Bojongsari, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00680/Desa Bojongsari dan Sertipikat Hak Milik Nomor 00681/Desa Bojongsari dengan luas sebesar 1.554 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus lima puluh empat meter persegi) tersebut milik dari Turut Tergugat I,

Halaman 64 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebaliknya dari pembuktian tersebut Tergugat dapat membuktikan bahwa obyek sengketa aquo tersebut adalah benar milik dari Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut diatas dimana obyek sengketa adalah milik dari Tergugat, maka terhadap dalil Penggugat yang menerangkan bahwa obyek sengketa adalah milik dari Turut Tergugat I haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan kedua yaitu Apakah perjanjian jual beli atas obyek sengketa tersebut antara Pengugat dan Tergugat sah menurut hukum, sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa suatu Perjanjian yang dibuat dapat dikatakan sah dan mengikat secara hukum bagi pihak-pihak yang membuatnya (*asas pacta sunt servanda*) ketika didasari dengan itikad baik (*good faith*) serta memenuhi syarat-syarat sah perjanjian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, diantaranya:

1. Adanya kesepakatan/konsensus para pihak (vide: Pasal 1321 – 1328 KUHPerdara);
2. Adanya kecapakan/kapasitas para pihak (vide: Pasal 1339 – 1331 KUHPerdara);
3. Terkait suatu hal/objek tertentu (vide: Pasal 1332 – 1334 KUHPerdara);
4. Terkait suatu sebab/kausa yang halal (vide: Pasal 1335 – 1337 KUHPerdara);

Syarat pertama dan kedua dinamakan syarat subjektif, karena berkenaan dengan para subjek yang membuat perjanjian itu. Sedangkan syarat ketiga dan keempat dinamakan syarat objektif karena berkenaan dengan objek dalam perjanjian tersebut. Apabila para pihak tidak memenuhi syarat subjektif, maka konsekuensinya adalah perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan (*voidable*). Artinya, salah satu pihak yang merasa dirugikan akibat perjanjian dapat mengajukan gugatan pembatalan kepada pengadilan. Namun, perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak sampai adanya keputusan dari Pengadilan mengenai pembatalan tersebut. Lain halnya jika para pihak tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut akan dianggap batal demi hukum (*null and void*). Artinya, perjanjian ini dianggap tidak pernah ada sejak awal sehingga tidak akan mengikat para pihak;

Halaman 65 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Bli





Menimbang, bahwa sebagaimana dalam dalil tetap dimana Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 31 Maret 2021 mengadakan perjanjian jual beli tanah dan rumah yang merupakan obyek sengketa yang terletak di Blok Leuwihanja Sertipikat Hak Milik Nomor 00680 Desa Bojongsari dan 00681 Desa Bojongsari Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung seluas kurang lebih 1554 m<sup>2</sup> (seribu limaratus lima puluh empat meter persegi), kemudian atas obyek sengketa tersebut pihak Penggugat telah melakukan pembayaran uang muka dengan satu unit kendaraan merek Toyota Camry tahun 2006 Nomor Polisi D 1111 IA kepada Tergugat, dan setelah melakukan pembayaran uang muka jual beli maka Penggugat diperbolehkan oleh Tergugat untuk menempati rumah dan tanah tersebut sampai sekarang serta sampai dengan sekarang Penggugat tidak melakukan sisa pembayaran pembelian tanah obyek sengketa kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1=T-12 berupa Surat Pernyataan Pembayaran Uang Muka/Tanda jadi rumah tanggal 31 Maret 2021, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa Tatang Priatna sebagai pihak Penjual dan H. Cokro sebagai pihak Pembeli, dimana "Penjual rumah menyatakan telah menerima pembayaran uang muka", kemudian "adapun sisa pembayaran akan dibayarkan setelah pencairan dari pihak bank, dengan tempo 2 (dua) bulan", selanjutnya "Apabila pembeli tidak melakukan pelunasan sisa pembayaran, maka penjual tidak akan mengembalikan uang muka kepada pihak pembeli";

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Dedik yang pada pokoknya menerangkan bahwa Harga rumah yang dijual seharga Rp. 2.200.000.000, kemudian berdasarkan keterangan saksi Ahmad Haryadi pada pokoknya menerangkan bahwa pengurusan ke Bank akan diurus oleh agen Wiwit dan SHM sudah dijaminan di Bank, selanjutnya di dalam dalil jawabannya menyatakan bahwa *sisa yang harus dibayar oleh Penggugat sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)*, sehingga diperoleh fakta bahwa Harga rumah yang dijual seharga Rp. 2.200.000.000, dan bahwa *sisa yang harus dibayar oleh Penggugat sejumlah 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)*;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P-1=T-12 dimana pihak Tergugat Tatang Priatna sebagai pihak Penjual berumur 77 tahun (berdasarkan Surat Kuasa Khusus) dan H. Cokro lahir pada tanggal 11 Agustus 1965 (umur 57 tahun berdasarkan bukti P-2 dan surat kuasa khusus) sebagai pihak Pembeli,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

artinya Penjual dan pembeli adalah orang yang **cakap** pada tanggal 31 Maret 2021 telah **sepakat** mengikatkan diri untuk jual beli **atas obyek sengketa** tanah dan rumah yang merupakan obyek sengketa yang terletak di Blok Leuwihanja Sertipikat Hak Milik Nomor 00680 Desa Bojongsari dan 00681 Desa Bojongsari Kecamatan Bojongsong Kabupaten Bandung seluas kurang lebih 1554 m<sup>2</sup> (seribu limaratus lima puluh empat meter persegi) dan obyek sengketa tersebut **benar milik** dari Tergugat bukan milik orang lain sebagaimana telah dipertimbangkan dalam permasalahan pertama tersebut diatas, sehingga dengan demikian ketentuan pasal 1320 KUH Perdata telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa dengan terpenuhinya ketentuan pasal 1320 KUHPdata, dihubungkan dalil tetap dan fakta hukum tersebut diatas dimana sampai sekarang Penggugat tidak melakukan sisa pembayaran pembelian tanah obyek sengketa kepada Tergugat *sejumlah* 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), sehingga apabila dihitung dari sejak ditandatanganinya perjanjian tersebut yaitu tanggal 31 Maret 2021 sampai dengan terbitnya bukti T-13 berupa Surat Pernyataan yang dibuat H. Cokro tanggal 17 Juli 2021, sudah melebihi dari 2 (dua) bulan, karena sudah 2 (dua) bulan tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar sisa pembelian tanah obyek sengketa kepada Tergugat, maka dengan memperhatikan ketentuan *Pasal 1234 KUHPdata yang menyatakan* : "Bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberi sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu" serta *ketentuan* Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yang menyatakan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya", pihak Pembeli dalam hal ini Penggugat telah Wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat sudah dinyatakan wanprestasi maka sesuai ketentuan Surat Pernyataan Pembayaran Uang Muka/Tanda jadi rumah tanggal 31 Maret 2021 pihak Penjual dalam hal ini Tergugat tidak mempunyai kewajiban untuk mengembalikan uang muka pembayaran jual beli obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat sah menurut hukum;

Halaman 67 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan ketiga yaitu Apakah Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum ?;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum (vide Pasal 1365 KUHPerdara), menurut Yurisprudensi tetap di Indonesia adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku, atau ;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, atau;
3. Melanggar kaedah tata susila, atau ;
4. Bertentangan dengan asas kepatuhan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain ;

Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak diisyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (SETIAWAN, Empat kriteria perbuatan melawan hukum perkembangannya dalam Yurisprudensi, diterbitkan team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 hal 121) ;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalikan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena pihak Tergugat melayangkan somasi dua kali kepada Penggugat agar mengosongkan tanah dan rumah tersebut tanpa mengembalikan uang pembayaran disertai perbuatan yang tidak menyenangkan dengan tindakan pengusiran dan mempermalukan Penggugat dengan menyuruh orang lain datang menemui Penggugat berulang kali menuduh bahwa Penggugat mendiami tanah Tergugat tanpa hak dan mengusir untuk mengosongkan rumah. Tindakan Tergugat adalah jelas melawan hukum karena melanggar norma hukum, etika, moral dan undang-undang sehingga tidak patut untuk dibiarkan bertindak semena mena karena negara kita adalah Negara hukum. Tindakan Tergugat yang bersifat melawan hukum tersebut sangat merugikan Penggugat baik secara material maupun immaterial;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya Penggugat telah mengajukan bukti P-7 berupa Foto Tergugat menggembok rumah Penggugat, bukti P-8 berupa Foto Tergugat mengelas rumah Penggugat, bukti P-9 berupa Foto Tergugat membongkar pintu pagar rumah Penggugat dan P-10 berupa Foto Tergugat memutus aliran listrik rumah Penggugat;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti T-13 berupa Surat Pernyataan yang dibuat H. Cokro tanggal 17 Juli 2021, bukti T-14 berupa Somasi Pertama tanggal 11 November 2021, bukti T-15 berupa Somasi Kedua tanggal 15 November 2021, bukti T-16 berupa Somasi Ketiga tanggal 18 November 2021 dan bukti T-21 berupa Fotokopi Surat Somasi ke-1 dan terakhir tanggal 02 Pebruari 2022, selajutnya saksi Juju Koswara menerangkan saksi pernah disuruh Tergugat menemui Penggugat untuk mengambil kunci dan memberitahu bahwa Penggugat agar mengosongkan rumah Tergugat sampai batas waktu 6 Juli 2021 ternyata Penggugat belum mengosongkan rumah Tergugat. Kemudian Penggugat datang ke rumah Tergugat dan minta waktu 1 (satu) bulan sampai dengan tanggal 6 Agustus 2021 akan mengosongkan rumah, kemudian terbit atau dibuatlah bukti T-13 yang saksi tandatangani bersama dengan Penggugat (H. Cokro), surat tersebut adalah benar dan dibuat dalam keadaan sadar dan tanpa ada paksaan, akan tetapi saksi ketahui tidak ada penyerahan kunci sama sekali, dan sebelumnya saksi bertemu dengan Penggugat sudah 4 kali dan sebelum penggembokan rumah sudah pernah diadakan mediasi dan penggembokan juga dihadiri oleh Babinsa, Ketua RT setempat dan saksi sendiri ;

Menimbang, bahwa dari pembuktian tersebut diatas dihubungkan dengan permasalahan kesatu dan kedua, dimana obyek sengketa adalah milik dari Tergugat, kemudian perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tentang jual beli obyek sengketa telah dinyatakan sah menurut hukum dan pihak Penggugat telah dinyatakan Wanprestasi, kemudian dihubungkan dengan tindakan dari Tergugat yang mana sebelum melakukan menggembok, mengelas rumah, membongkar pintu pagar rumah dan memutus aliran listrik rumah, ada Surat Pernyataan yang dibuat sendiri oleh Penggugat yang isinya akan menyerahkan kunci rumah kepada Tergugat, kemudian adanya somasi ke satu, ke dua dan ketiga, serta sebelumnya telah diadakan mediasi, akan tetapi Penggugat tetap tidak mau menyerahkan kunci dan rumah kepada Tergugat, maka Tergugat barulah melakukan menggembok, mengelas rumah, membongkar pintu pagar rumah dan memutus aliran listrik rumah, yangmana pada saat penggembokan juga dihadiri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Babinsa, Ketua RT setempat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan dari Tergugat tersebut tidaklah dapat dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum haruslah ditolak dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan ketiga permasalahan dalam perkara aquo tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pihak Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sedangkan Pihak Tergugat dapat membuktikan dalil sangkalannya, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak selain dan selebihnya yang tidak memiliki relevansi dengan pokok perkara, tidak perlu dipertimbangkan dan dinyatakan dikesampingkan;

## DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Konpensi, maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dalam bagian gugatan Rekonsensi perkara ini;

## DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonsensi telah mengajukan Eksepsi yang pad apokoknya bahwa gugatan rekonsensi diajukan prematur (exceptio dilatoria) karena alas hak yang dijadikan dasar gugatan adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 00680/Desa Bojongsari dan Sertipikat Hak Milik Nomor 00681/Desa Bojongsari, sedangkan kedua sertifikat tersebut saat ini masih menjadi objek gugatan pembatalan sertifikat di Pengadilan tata Usaha Negara Bandung terdaftar dalam perkara Nomor 28/G/2022/PTUN BDG, sehingga legalitas kepemilikan Penggugat dalam rekonsensi menunggu Keputusan Pengadilan berkekuatan hukum yang tetap, oleh sebab itu gugatan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut sebagaimana telah dipertimbangkan didalam putusan sela atas eksepsi kewenangan mengadili yang diajukan oleh Turut Tergugat II dimana Pengadilan Negeri Bale Bandung berwenang mengadili perkara aquo karena perkara aquo menyangkut kepemilikan atas obyek sengketa, hal tersebut sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.93K/TUN/1996 tertanggal 24 Februari 1998 bahwa gugatan

Halaman 70 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb

### 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

mengenai tanah sengketa dan kepemilikannya adalah wewenang Pengadilan Perdata untuk memeriksa dan mengadilinya dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 16K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001 yang menyatakan gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang Peradilan Umum untuk memeriksanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi tersebut tidak beralasan hukum oleh karenanya haruslah ditolak;

### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa menurut **M. Yahya Harahap** dalam buku *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (hal. 468) istilah (gugatan) rekonvensi diatur dalam **Pasal 132a HIR** yang maknanya rekonvensi adalah gugatan yang diajukan tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan penggugat kepadanya. Dalam **penjelasan Pasal 132a HIR** disebutkan, oleh karena bagi tergugat diberi kesempatan untuk mengajukan gugatan melawan, artinya untuk menggugat kembali penggugat, maka tergugat itu tidak perlu mengajukan tuntutan baru, akan tetapi cukup dengan memajukan gugatan pembalasan itu bersama-sama dengan jawabannya terhadap gugatan lawannya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan memperhatikan posita dan petitum dari gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi, maka yang menjadi pihak didalam gugatan Rekonvensi adalah Tergugat Konvensi selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi kemudian Penggugat Konvensi selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi dari Pengugat Rekonvensi pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa adapun hubungan hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sesuai Surat Pernyataan Pembayaran Uang Muka/Tanda Jadi Rumah, tanggal 31 Maret 2021, yaitu sebagai *uang muka/tanda jadi rencana pembelian tanah*

Halaman 71 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik No. 00680/Desa Bojongsari dan Sertifikat Hak Milik No. 00681/Desa Bojongsari dengan luas tanah 1554 M2 yang terletak di Desa Bojongsari, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung keduanya atas nama Tatang Priatna;

2. Bahwa Tergugat Rekonsensi telah melakukan WANPRESTASI karena telah jelas dinyatakan dalam Surat Pernyataan Pembayaran Uang. Muka/Tanda Jadi Rumah, tanggal 31 Maret 2021 oleh Penggugat berbunyi: *"Adapun Sisa Pembayaran Akan Dibayarkan oleh Penggugat Setelah Pencairan Dari Pihak Bank Dengan Tempo 2 (dua) bulan"* dan apabila dihitung dari tanggal 31 Maret 2021 hingga sekarang telah lewat jangka waktu yang dijanjikan oleh Penggugat untuk melakukan pelunasan, akan tetapi hingga saat Gugatan Rekonsensi ini diajukan kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi tetap tidak melakukan pelunasan;

3. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi tidak kunjung melunasi pembayaran rumah dan tanah tersebut kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi, sehingga mempertegas kembali kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi apakah melanjutkan rencana pembelian rumah dan tanah tersebut melalui sdr Juju. Koswara, hal tersebut dibuktikan sesuai. Surat Pernyataan tanggal 17 Juli 2021 yang dibuat Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi (H. Cokro) yang isinya: *"Dengan ini Penggugat (H. Cokro) menyatakan pada tanggal 6 Agustus 2021 Penggugat Mengosongkan dan Menyerahkan Kunci Rumah Yang Terletak di Jalan, Leuwihanja No, 35 Bojongsari, Bojongsoang Tanpa Ada Alasan Apapun Kepada Pihak Kedua"*, Akan tetapi hingga saat ini tetap tidak dikosongkan oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi;

4. Bahwa selanjutnya oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi telah beberapa kali dilakukan upaya baik-baik bahkan telah dikirimkan Surat Somasi/Peringatan Kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi, namun tetap tidak dihiraukan, dan dari tindakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi sangat merugikan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonsensi Tergugat Rekonsensi telah membantahnya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa tidak benar Tergugat Rekonsensi telah wanprestasi karena jual beli tidak dapat dilanjutkan karena tanah yang dijual adalah tanah yang bermasalah dari sisi surat bukti kepemilikannya karena dalam Sertifikat 00680/Desa

Halaman 72 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Bojongsari dan 00681/Desa Bojongsari tidak disebutkan nomor persil tanah yang dimaksud dalam sertifikat dan tidak disebutkan nomor kahir seorang bernama Atang sebagai pemilik awal tanah tersebut dan setelah ditanya ke Kepala Desa Bojongsari ternyata Kepala Desa Bojongsari menerangkan bahwa dalam buku Desa tidak tercatat ada seorang bernama Atang sebagai pemilik tanah didesa tersebut;

2. Bahwa pembayaran jual beli tidak bisa dilanjutkan karena terdapat somasi dari Turut Tergugat I dalam Kompensi (Usep Ruhayat) yang nenerangkan bahwa tanah tersebut adalah miliknya yang dipertegas oleh penjelasan kepala Desa sehingga sertifikat bukti kepemilikan atas tanah milik Penggugat Rekonpensi meragukan kebenarannya;

3. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 00680/Desa Bojongsari dan Sertipikat Hak Milik Nomor 00681/Desa Bojongsari atas nama Pengugat Rekonpensi sedang diajukan gugatan pembatalan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, sehingga belum terdapat kepastian hukum bahwa tanah tersebut syah milik Penggugat Rekonpensi;

4. Bahwa Tergugat Rekonpensi syah menampati rumah dan tanah karena atas dasar kesepakatan dan pembayaran yang telah dilakukan baik kepada Penggugat Rekonpensi maupun Turut Tergugat I Kompensi dengan pembayaran muka pembelian;

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab dari para pihak tersebut, sehingga yang menjadi permasalahan didalam gugatan Rekonpensi adalah:

1. Apakah obyek sengketa jual beli antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi yaitu tanah dan bangunan terletak di Blok Leuwihanja, Desa Bojongsari, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00680/Desa Bojongsari dan Sertipikat Hak Milik Nomor 00681/Desa Bojongsari dengan luas sebesar 1.554 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus lima puluh empat meter persegi) tersebut benar milik dari Pengugat Rekonpensi?;

2. Apakah perjanjian jual beli atas obyek sengketa tersebut antara Pengugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi sah menurut hukum ?;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya serta bantahannya tersebut, seluruh bukti dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi, baik bukti surat maupun saksi yang diajukan dalam gugatan kompensi adalah juga menjadi bukti dalam gugatan rekonpensi, sehingga



apa-apa yang telah dipertimbangkan dalam konpensi mempunyai hubungan yang erat dan menjadi dasar dari pertimbangan rekonpensi;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan permasalahan antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi, terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan sehubungan dengan adanya permohonan atau tuntutan Provisi, yangmana permohonan tersebut berhubungan erat dengan posita dan petitum dalam rekonpensi, oleh karenanya dengan memperhatikan maksud gugatan Rekonpensi serta memperhatikan azas kepastian hukum serta azas peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan, maka permohonan atau tuntutan provisi akan menjadi bagian dari posita dan petitum dalam gugatan Rekonpensi, dan hal tersebut menurut Majelis Hakim tidak menjadikan ultra petita atau bertentangan dengan ketentuan Pasal 178 ayat (2) dan (3) HIR;

Menimbang, bahwa terhadap Permasalahan antara Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, dengan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tersebut sebagaimana telah dipertimbangkan di dalam Konpensi, yangmana mengenai kepemilikan atas obyek sengketa sudah dinyatakan bahwa tanah dan bangunan terletak di Blok Leuwihanja, Desa Bojongsari, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00680/Desa Bojongsari dan Sertipikat Hak Milik Nomor 00681/Desa Bojongsari dengan luas sebesar 1.554 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus lima puluh empat meter persegi) tersebut adalah benar milik dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, oleh karenanya mengenai petitum mengenai kepemilikan atas obyek sengketa cukup beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai perjanjian antara Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dengan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, sebagaimana telah dipertimbangkan dalam permasalahan konpensi dan perjanjian tersebut telah memenuhi ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, selanjutnya tindakan dari Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi sudah lebih dari 2 (dua) bulan tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar sisa pembelian tanah obyek sengketa kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dan hal tersebut sudah dinyatakan Wanprestasi, maka terhadap petitum Rekonpensi mengenai Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan wanprestasi berupa pembayaran sisa pelunasan rumah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi cukup beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela dan seketika Bangunan dan Tanah sesuai Sertifikat Hak Milik No.00680/Desa Bojongsari dan Sertifikat Hak Milik No.00681/Desa Bojongsari dengan luas tanah 1554 m<sup>2</sup> an Tatang Priatna, akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil tetap dalam konpensasi dimana atas obyek sengketa tersebut pihak Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonsensi telah melakukan pembayaran uang muka dengan satu unit kendaraan merek Toyota Camry tahun 2006 Nomor Polisi D 1111 IA kepada Tergugat konpensasi/Penggugat Rekonsensi, dan kemudian setelah melakukan pembayaran uang muka jual beli maka Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonsensi diperbolehkan oleh Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonsensi untuk menempati rumah dan tanah tersebut sampai sekarang serta sampai dengan sekarang Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonsensi tidak melakukan sisa pembayaran pembelian tanah obyek sengketa kepada Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonsensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut diatas dimana tindakan dari Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonsensi yang sudah lebih dari 2 (dua) bulan tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar sisa pembelian tanah obyek sengketa kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi, dan tindakan dari Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonsensi tersebut sudah dinyatakan Wanprestasi, maka cukup beralasan hukum apabila dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela dan seketika Bangunan dan Tanah sesuai Sertifikat Hak Milik No.00680/Desa Bojongsari dan Sertifikat Hak Milik No.00681/Desa Bojongsari dengan luas tanah 1554 m<sup>2</sup> an Tatang Priatna untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Rekonsensi mengenai menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi membayar ganti rugi, menurut Majelis Hakim, oleh karena pihak Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi sudah dinyatakan wanprestasi maka sesuai ketentuan Surat Pernyataan Pembayaran Uang Muka/Tanda jadi rumah tanggal 31 Maret 2021 pihak Penjual dalam hal ini Pengugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi tidak

Halaman 75 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Bli

#### 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

mempunyai kewajiban untuk mengembalikan uang muka pembayaran jual beli obyek sengketa, selain itu juga pihak Penggugat Rekonpensi tidak membuktikan akan kerugian tersebut, maka cukup adil terhadap ganti kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat Rekonpensi tersebut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum mengenai Menghukum/mewajibkan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila ia lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa dalam pasal 606a Rv disebutkan bahwa “sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali ter hukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan Hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa” ;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok gugatan Penggugat Rekonpensi adalah hukuman kepada Tergugat Rekonpensi bukan untuk membayar sejumlah uang maka berdasarkan pasal 606a Rv, hukuman pembayaran uang keterlambatan/dwangsom dapat dijatuhkan, sedangkan mengenai besarnya Majelis Hakim tidak sependapat dengan Penggugat rekonpensi dan akan menetapkan sendiri sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari apabila ia lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, oleh karenanya petitum tersebut cukup beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum yang menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, verzet ataupun upaya-upaya hukum lainnya dari Para Tergugat (uit voorbaar bij voorraad), terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena syarat sebagaimana ditentukan oleh pasal 180 ayat (1) HIR, SEMA Nomor 3 Tahun 2000, dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tidak terpenuhi, maka petitum gugatan Rekonpensi tersebut cukup beralasan hukum untuk ditolak;

Halaman 76 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Bli





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka dapatlah disimpulkan bahwa gugatan rekonsensi dikabulkan sebagian, dan menolak selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak selain dan selebihnya yang tidak memiliki relevansi dengan pokok perkara, tidak perlu dipertimbangkan dan dinyatakan dikesampingkan;

## DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI:

Menimbang bahwa, oleh karena pihak Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi tidak bisa membuktikan dalil gugatan dan bantahannya, maka Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi dipihak yang kalah, oleh karenanya Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 1.995.000,00 (satu juta sembilan ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

Memperhatikan ketentuan Pasal 1320, Pasal 1365 KUHPerdata, 132a HIR dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

### DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;

### DALAM KONPENSASI:

#### DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat Konpensi dan Turut Tergugat II Konpensi untuk seluruhnya;

#### DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat Konpensi untuk seluruhnya;

### DALAM REKONPENSASI

#### DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat Rekonsensi;

#### DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi untuk sebagian;

Halaman 77 dari 79 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Blb





- Menyatakan bahwa Penggugat Rekonpensi adalah pemilik yang sah atas Bangunan dan Tanah yang terletak di Desa Bojongsari, Kecamatan Bojongsang, Kabupaten Bandung sesuai Sertifikat Hak Milik No.00680/Desa Bojongsari dan Sertifikat Hak Milik. No.00681/Desa Bojongsari dengan luas tanah 1554 M2 an Tatang Priatna;
- Menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan wanprestasi berupa pembayaran sisa pelunasan rumah dan tanah milik Penggugat Rekonpensi;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk segera mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela dan seketika Bangunan dan Tanah sesuai Sertifikat Hak Milik No.00680/Desa Bojongsari dan Sertifikat Hak Milik No.00681/Desa Bojongsari dengan luas tanah 1554 m2 an Tatang Priatna seperti keadaan semula tanpa kekurangan apapun kepada Penggugat Rekonpensi;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari apabila ia lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi selain dan selebihnya;

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:**

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.995.000,00 (satu juta sembilan ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada hari Selasa, tanggal 16 Agustus 2022, oleh kami, R. Zaenal Arief, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Daru Swastika Rini, S.H., dan Syihabuddin, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 23 Agustus 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Desvriyanti, S.H., Panitera Pengganti dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi, Kuasa Hukum Turut Tergugat II Konpensi, dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi, Turut Tergugat I Konpensi dan Turut Tergugat III Konpensi.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,



Daru Swastika Rini, S.H.

R. Zaenal Arief, S.H., M.H..

Syihabuddin, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Desvriyanti, S.H.

**Rincian biaya:**

- Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
- Biaya Proses	:	Rp	75.000,00
- Redaksi	:	Rp	10.000,00
-	:	Rp	10.000,00
- PNB	:	Rp	70.000,00
- Panggilan Sidang	:	Rp	1.750.000,00
- Sumpah	:	Rp	50.000,00
- Pemeriksaan	:	Rp	--

Setempat

Jumlah : Rp. 1.995.000,00 (satu juta sembilan ratus sembilan puluh lima ribu rupiah)