



PUTUSAN

Nomor 33/Pdt.G/2018/PN Cbd

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibadak yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

HEDYATI SUBARKAH, lahir di Jakarta pada tanggal 10 Maret 1952, beralamat di Jl. Metro Alam VIII / PF 8, RT/RW 009/015, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam perkara ini telah memberikan kuasa kepada : **DADANG SUDARMAWAN, SH, ALEXANDER FINENKO, SH, SONI WIDIARNAKO, SH dan KARTIKASARI, SH**, semuanya adalah Advokat pada Kantor Hukum **DADANG SUDARMAWAN, SH & REKAN** yang beralamat di Jl. Bungur Besar Nomor 47, Jakarta Pusat, RT.014, RW.001, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2018, selanjutnya disebut sebagai : PENGGUGAT;

M E L A W A N :

- 1. TJIANIWATI TEDJA disebut CANIAWATI**, lahir di Garut pada tanggal 25 Oktober 1929, pekerjaan ibu rumah tangga, beralamat di Jl. Raden Patah III/10. RT/RW 001/003, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai : TERGUGAT I;
- 2. NY. MAYABUDIARTI TEDJA disebut juga MEIKE WISESA**, lahir di Jakarta, pada tanggal 23 Oktober 1949, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Gang Waspada No. 5, RT/RW 003/009, Kelurahan Angke, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai : TERGUGAT II;

Halaman 1 dari 27 Putusan Perkara Perdata Nomor : 33/Pdt.G/2018/PN Cbd



3. DRS. BUDISETIA TEDJA, lahir di Jakarta pada tanggal 29 Januari 1951, pekerjaan swasta, beralamat di Jl. Raden Patah III/10 RT/RW 002/001, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai : TERGUGAT III;

4. IR. DONNES BUDIDAYA TEDJA alias BUDIDAJA TEDJA, lahir di Jakarta pada tanggal 15 November 1952, pekerjaan swasta, beralamat : Jl. Raden Patah III/10, RT/RW 002/001, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai : TERGUGAT IV;

5. DR. CHARLES BUDIMULIA TEDJA alias BUDIMULIA TEDJA, lahir di Jakarta pada tanggal 10 Nopember 1956, pekerjaan swasta, beralamat : Jl. Raden Patah III/10, RT/RW 002/001, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai : TERGUGAT V;

Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V merupakan ahli waris dari Alm. Tuan KUSUMATJIPTA TEDJA disebut juga RADEN TEDJA KUSUMA TJIPTA bin KUSUMA TJIPTA, yaitu suami dari Tergugat I. Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V saat ini sudah tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Secara bersama-sama selanjutnya disebut sebagai : PARA TERGUGAT;

6. HARYANTO, SH, selaku Notaris pada Kantor Notaris Haryanto, SH yang beralamat di Jl. Gunawarman Nomor 51, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai : TURUT TERGUGAT;

PENGADILAN NEGERI tersebut;

Telah membaca surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;

Telah membaca surat gugatan Penggugat;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Telah mendengar keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan suratnya tertanggal 29 Nopember 2018 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 2 dari 27 Putusan Perkara Perdata Nomor : 33/Pdt.G/2018/PN Cbd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cibadak pada tanggal 03 Desember 2018, di bawah Nomor 33/Pdt.G/2018/PN Cbd telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat telah melakukan jual beli atas beberapa bidang tanah milik Para Tergugat dimana jual beli tanah tersebut masing-masing :

a. Terhadap 11 (sebelas) bidang tanah sertipikat yang kesemuanya terletak di Blok Cisarua, Desa Ciambar, Kecamatan Nagrak, Kabupaten Sukabumi, Propinsi Barat, yaitu :

- 1) Sebidang tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 28/Ciambar, seluas kurang lebih 11.350 m² (sebelas ribu tiga ratus lima puluh meter persegi), pengeluaran sertipikat sementara tertanggal 5 Mei 1975;
- 2) Sebidang tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 29/Ciambar, seluas 12.400 m² (dua belas ribu empat ratus meter persegi), pengeluaran sertipikat sementara tertanggal 5 Mei 1975;
- 3) Sebidang tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 30/Ciambar, seluas 6.400 m² (enam ribu empat ratus meter persegi), pengeluaran sertipikat sementara tertanggal 5 Mei 1975;
- 4) Sebidang tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 31/Ciambar, seluas kurang lebih 4.200 m² (empat ribu dua ratus meter persegi) pengeluaran sertipikat sementara tertanggal 5 Mei 1975;
- 5) Sebidang tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 32/Ciambar, seluas kurang lebih 25.800 m² (dua puluh lima ribu delapan ratus meter persegi), pengeluaran sertipikat sementara tertanggal 29 Juni 1977;
- 6) Sebidang tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 34/Ciambar, seluas kurang lebih 8.300 m² (delapan ribu tiga ratus meter persegi) pengeluaran sertipikat sementara tertanggal 1 Juli 1976;
- 7) Sebidang tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 35/Ciambar, seluas kurang lebih 4.100 m² (empat ribu seratusmeter persegi) pengeluaran sertipikat sementara tertanggal 1 Juli 1976;
- 8) Sebidang tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 36/Ciambar, seluas kurang lebih 2.100 m² (dua ribu seratus meter persegi) pengeluaran sertipikat sementara tertanggal 1 Juli 1976;
- 9) Sebidang tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 42/Ciambar, seluas kurang lebih 3.340 m² (tiga ribu tiga ratus empat puluh meter persegi) gambar situasi, tertanggal 3 November 1978,

Halaman 3 dari 27 Putusan Perkara Perdata Nomor : 33/Pdt.G/2018/PN Cbd

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

Nomor 562/1978, pengeluaran sertipikat tertanggal 3 November 1978;

10) Sebidang tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Ciambar, seluas kurang lebih 14.520 m² (empat belas ribu lima ratus dua puluh meter persegi), gambar situasi tertanggal 3 November 1978, Nomor 563/1978;

11) Sebidang tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Ciambar, seluas kurang lebih 870 m² (delapan ratus tujuh puluh meter persegi), gambar situasi, tertanggal 3 November 1978 Nomor 564/1978;

Yang kesemuanya tercatat atas nama: TEDJAKUSUMATJIPTA disebut juga RADEN TEDJA KUSUMATJIPTA bin KUSUMA TJIPTA, berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 24 tanggal 11 Juli 2005, antara Tergugat I baik untuk diri-sendiri maupun selaku kuasa dari Tergugat II s.d Tergugat V yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I dengan harga sebesar Rp. 279.990.000,- (dua ratus tujuh puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh ribu rupiah), dengan dua kali pembayaran yaitu :

a) pada tanggal 25 Januari 2006 sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan;

b) pada tanggal 26 Juni 2006 sebesar Rp. 9.990.000,- (sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh ribu rupiah) yang dibayar setelah pengukuran selesai;

b. Terhadap 15 (lima belas) bidang tanah yang merupakan satu kesatuan dan terletak di atas tanah Hak Milik Adat/Girik Nomor C.3824, yang kesemuanya terletak di Desa Ciambar Nomor 51, Kecamatan Nagrak, Kewedanaan Cibadak, Kabupaten Sukabumi, Propinsi Jawa Barat, yaitu :

1) Blok 10, kelas Desa III, seluas kurang lebih 30 Da (tiga puluh deka are);

2) Blok 10, kelas Desa III, seluas kurang lebih 1.133 Da (seribu seratus tiga puluh tiga deka are);

3) Blok 10, kelas Desa III, seluas kurang lebih 830 Da (delapan ratus tiga puluh deka are);

4) Blok 10, kelas Desa III, seluas kurang lebih 830 Da (delapan ratus tiga puluh deka are);

5) Blok 10, kelas Desa III, seluas kurang lebih 830 Da (delapan ratus tiga puluh deka are);

6) Blok 10, kelas Desa III, seluas kurang lebih 830 Da (delapan ratus tiga puluh deka are);

Halaman 4 dari 27 Putusan Perkara Perdata Nomor : 33/Pdt.G/2018/PN Cbd

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

- 7) Blok 26a kelas Desa III, seluas kurang lebih 420 Da (empat ratus dua puluh deka are);
- 8) Blok 26a kelas Desa III, seluas kurang lebih 420 Da (empat ratus dua puluh deka are);
- 9) Blok 26a kelas Desa III, seluas kurang lebih 420 Da (empat ratus dua puluh deka are);
- 10) Blok 10 kelas Desa III, seluas kurang lebih 560 Da (lima ratus enam puluh deka are);
- 11) Blok 10 kelas Desa III, seluas kurang lebih 70 Da (tujuh puluh deka are);
- 12) Blok 26a kelas Desa III, seluas kurang lebih 790 Da (tujuh ratus sembilan puluh deka are);
- 13) Blok 10, kelas Desa III, seluas kurang lebih 30 Da (tiga puluh deka are);
- 14) Blok 11, kelas Desa II, seluas kurang lebih 130 Da (seratus tiga puluh deka are);
- 15) Blok 10, kelas Desa II, seluas kurang lebih 30 Da (tiga puluh deka are);

Kesemuanya atas nama CANIWATI dan telah mendapat persetujuan dari anak-anaknya yaitu TERGUGAT II s.d TERGUGAT V, dengan harga sebesar Rp. 22.065.000,- (dua puluh dua juta enam puluh lima ribu rupiah) dengan pembayaran dua kali pembayaran yaitu :

- a) pada tanggal 25 Januari 2006 sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan;
- b) pada tanggal 25 Juni 2006 sebesar Rp. 2.065.000,- (dua juta enam puluh lima juta rupiah) dibayar setelah proses pengukuran selesai;
- c. Terhadap 7 (tujuh) bidang tanah, yang merupakan satu kesatuan dan terdapat di atas tanah Hak Milik Adat/Girik Nomor C.3821, Kecamatan Nagrak, Kewedanaan Cibadak, Kabupaten Sukabumi, Propinsi Jawa Barat, yaitu :
 - 1) Blok 26, kelas Desa III, seluas kurang lebih 410 Da (empat ratus sepuluh deka are);
 - 2) Blok 3, kelas Desa III, seluas kurang lebih 150 Da (seratus lima puluh deka are);
 - 3) Blok 10, kelas Desa III. Seluas kurang lebih 360 Da (tiga ratus enam puluh deka are);
 - 4) Blok 21, kelas Desa III, seluas kurang lebih 250 Da (dua ratus lima puluh deka are);
 - 5) Blok 10. kelas Desa III, seluas kurang lebih 300 Da (tiga ratus deka are);
 - 6) Blok 8, Kelas Des IV, seluas kurang lebih 80 Da (delapan puluh deka are);

Halaman 5 dari 27 Putusan Perkara Perdata Nomor : 33/Pdt.G/2018/PN Cbd



- 7) Blok 26 b, kelas desa IV, seluas kurang lebih 125 Da (seratus dua puluh lima deka are);
Kesemuanya atas nama BUDIMULYA dan telah memberikan kuasa kepada Tergugat I berdasarkan berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 25 tanggal 11 Juli 2005 antara Tergugat I selaku Penerima Kuasa dengan Tergugat V selaku Pemberi Kuasa yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, dengan harga sebesar Rp. 5.025.000,- (lima juta dua puluh lima ribu rupiah) dengan perincian pembayaran sebagai berikut :
- a) dibayar pada tanggal 25 Januari 2006 sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) dan;
 - b) pada tanggal 25 Juni 2006 sebesar Rp. 1.025.000,- (satu juta dua puluh lima ribu rupiah) yang dibayar setelah proses pengukuran selesai;
- d. Terhadap 7 (tujuh) bidang tanah, yang merupakan satu kesatuan dan terdapat di atas tanah Hak Milik Adat/Girik Nomor 51, Kecamatan Nagrak, Kewedanaan Cibadak, Kabupaten Sukabumi, Propinsi Jawa Barat, yaitu :
- 1) Blok 21, kelas Desa III, seluas kurang lebih 210 Da (dua ratus sepuluh deka are);
 - 2) Blok 116, kelas Desa III, seluas kurang lebih 1.050 Da (seribu lima puluh deka are);
 - 3) Blok 11b, kelas Desa III, seluas kurang lebih 290 Da (dua ratus sembilan puluh deka are);
 - 4) Blok 22, kelas Desa III, seluas kurang lebih 110 Da (seratus sepuluh deka are);
 - 5) Blok 21, kelas Desa III, seluas kurang lebih 120 Da (seratus dua puluh deka are);
 - 6) Blok 21, kelas Desa III, seluas kurang lebih 125 Da (seratus dua puluh lima deka are);
 - 7) Blok 21, kelas Desa III, seluas kurang lebih 100 Da (seratus deka are);
- Kesemuanya atas nama : BUDIDAYA telah memberikan kuasa kepada Tergugat I berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 25 tanggal 11 Juli 2005 antara Tergugat I selaku Penerima Kuasa dan Tergugat IV selaku Pemberi Kuasa yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I dengan harga sebesar Rp. 6.075.000,- (enam juta tujuh puluh lima ribu rupiah) dengan dibayar dua kali pembayaran, yaitu :
- a) pada tanggal 25 Januari 2006 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b) pada tanggal 26 Juni 2006 sebesar Rp. 1.075.000,- (satu juta tujuh puluh lima ribu rupiah) yang dibayar setelah proses pengukuran selesai;
2. Bahwa harga jual beli seluruh obyek tanah *a quo* yang disepakati oleh Penggugat dan Para Tergugat adalah seharga Rp. 313.155.000,- (tiga ratus tiga belas juta seratus lima puluh lima ribu rupiah);
3. Bahwa semua obyek tanah-tanah *a quo* tersebut di atas, dalam hal untuk menjual seluruhnya telah memberikan kuasa kepada TERGUGAT I, termasuk obyek tanah atas nama Tergugat I yang telah mendapat persetujuan dari anak-anaknya (Tergugat II s.d Tergugat V);
4. Bahwa jual beli obyek tanah tersebut di atas yang didasarkan Akta Kuasa Menjual dan atas persetujuan anak-anaknya (Tergugat II s.d Tergugat V), baru dituangkan dalam Pengikatan Jual Beli yang masing-masing :
- 1) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tertanggal 25 Januari 2006;
 - 2) Akta Pengikatan Jual beli Nomor 16 tertanggal 25 Januari 2006;
 - 3) Akta pengikatan Jual Beli Nomor 17 tertanggal 25 Januari 2006;
 - 4) Akta pengikatan jual beli Nomor 39 tertanggal 28 Februari 2006;
- Pada waktu itu belum lunas karena belum diadakan pengukuran oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi;
5. Bahwa kemudian Penggugat melunasi kepada Para Tergugat sebagaimana yang tercantum dalam Akta Pengikatan Jual Beli, malahan Para Tergugat atas pelunasan jual beli tanah obyek *a quo*, Para Tergugat meminta ada tambahan pembayaran/kelebihan pembayaran pelunasan dan Penggugat menyetujui atas permintaan Para Tergugat tersebut, dimana pelunasan dan tambahan tersebut dilaksanakan oleh Penggugat dengan perincian sebagai berikut :
- 1) Dibayar pada tanggal 01 Juli 2005 sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
 - 2) Dibayar pada tanggal 12 Agustus 2005 sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
 - 3) Dibayar pada tanggal 03 Januari 2006 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
 - 4) Dibayar pada tanggal 16 Februari 2008 sebesar Rp. 13.726.300,- (tiga belas juta tujuh ratus dua puluh enam ribu tiga ratus rupiah);
- Jumlah pelunasan seluruhnya yang ditambah dengan tambahan pembayaran pelunasan yang diminta Para Tergugat sehingga yang dibayarkan Penggugat kepada Para Tergugat adalah sebesar Rp. 1.113.726.300,- (satu milyar seratus tiga belas juta tujuh ratus dua puluh enam ribu tiga ratus rupiah);

Halaman 7 dari 27 Putusan Perkara Perdata Nomor : 33/Pdt.G/2018/PN Cbd

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

6. Bahwa kemudian Penggugat oleh karena telah lunas dibayar seluruhnya sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli, Penggugat berusaha untuk menemui Para Tergugat di alamat semula sebagaimana tercantum dalam Akta Kuasa Menjual maupun Akta Pengikatan Jual Beli, akan tetapi ternyata setelah dicari-cari keberadaan Para Tergugat, baik di alamat semula maupun mencari tahu alamat Para Tergugat saat ini, namun pencarian Penggugat tidak berhasil diketemukan, dengan demikian maka terhadap Para Tergugat saat ini sudah tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;
7. Bahwa karena Para Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaan, maka Penggugat tidak dapat membuat Akta Jual Beli atas beberapa bidang tanah *a quo*, berdasarkan hal tersebut oleh karena telah terjadi jual beli semula dengan dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli yang masing-masing :
- 1) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tertanggal 25 Januari 2006;
 - 2) Akta Pengikatan Jual beli Nomor 16 tertanggal 25 Januari 2006;
 - 3) Akta pengikatan Jual Beli Nomor 17 tertanggal 25 Januari 2006;
 - 4) Akta pengikatan Jual Beli Nomor 39 tertanggal 28 Februari 2006;
- yang didasarkan kepada Akta Kuasa Menjual masing-masing :
- 1) Akta Kuasa Menjual Nomor 24 tanggal 11 Juli 2005;
 - 2) Akta Kuasa Menjual Nomor 25 tanggal 11 Juli 2005;
 - 3) Akta Kuasa Menjual Nomor 25 tanggal 11 Juli 2005;
- maka beralasan hukum Akta-Akta Otentik tersebut dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
8. Bahwa oleh karena Penggugat telah melakukan pelunasan terhadap sisa pembayaran atas jual beli obyek tanah *a quo*, maka beralasan hukum bagi Penggugat menuntut Para Tergugat untuk melaksanakan jual beli di PPAT dan apabila Para Tergugat tidak bersedia/tidak bisa melaksanakan jual beli, Penggugat memohon agar Penggugat diberikan izin untuk melaksanakan transaksi jual beli di PPAT yang ditunjuk Penggugat dimana Penggugat selaku "Kuasa Menjual" dan juga selaku "Pembeli";
9. Bahwa Penggugat mempunyai prasangka buruk apabila ada pihak-pihak lain mengalihkan, digadaikan atau dihilangkan dari tangannya, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk terlebih dahulu meletakkan sita jaminan terhadap obyek-objek tanah sebagaimana tercantum dalam Pengikatan Jual Beli Nomor : 15 tertanggal 25 Januari 2006, Akta Pengikatan Jual beli Nomor : 16 tertanggal 25 Jan-

Halaman 8 dari 27 Putusan Perkara Perdata Nomor : 33/Pdt.G/2018/PN Cbd

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

uari 2006, Akta pengikatan Jual Beli Nomor : 17 tertanggal 25 Januari 2006 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 39 tertanggal 28 Februari 2006;

Berdasarkan uraian-uraian di atas, Penggugat memohon kepada Yang Terhormat Ibu/Bapak Ketua Pengadilan Negeri Cibadak melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan untuk memberikan putusannya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan terhadap obyek tanah sebagaimana tercantum dalam Pengikatan Jual Beli Nomor : 15 tertanggal 25 Januari 2006, Akta Pengikatan Jual beli Nomor : 16 tertanggal 25 Januari 2006, Akta pengikatan Jual Beli Nomor : 17 tertanggal 25 Januari 2006, dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 39 tertanggal 28 Februari 2006;

3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat :

- 1) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tertanggal 25 Januari 2006;
- 2) Akta Pengikatan Jual beli nomor 16 tertanggal 25 Januari 2006;
- 3) Akta pengikatan Jual Beli nomor 17 tertanggal 25 Januari 2006;
- 4) Akta pengikatan jual beli nomor 39 tertanggal 28 Februari 2006;

Yang didasarkan kepada Akta Kuasa Menjual masing-masing :

- 1) Akta Kuasa Menjual Nomor 24 tanggal 11 Juli 2005;
- 2) Akta Kuasa Menjual Nomor 25 tanggal 11 Juli 2005;
- 3) Akta Kuasa Menjual Nomor 25 tanggal 11 Juli 2005;

4. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat atas bidang tanah masing – masing :

a. Terhadap 11 (sebelas) bidang tanah sertipikat yang kesemuanya terletak di Blok Cisarua, Desa Ciambar, Kecamatan Nagrak, Kabupaten Sukabumi, Propinsi Barat, masing-masing :

- 1) Sebidang tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 28/Ciambar, seluas kurang lebih 11.350 m² (sebelas ribu tiga ratus lima puluh meter persegi), pengeluaran sertipikat sementara tertanggal 5 Mei 1975;
- 2) Sebidang tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 29/Ciambar, seluas 12.400 m² (dua belas ribu empat ratus meter persegi), pengeluaran sertipikat sementara tertanggal 5 Mei 1975;
- 3) Sebidang tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 30/Ciambar, seluas 6.400 m² (enam ribu empat ratus meter persegi), pengeluaran sertipikat sementara tertanggal 5 Mei 1975;

Halaman 9 dari 27 Putusan Perkara Perdata Nomor : 33/Pdt.G/2018/PN Cbd

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)



- 4) Sebidang tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 31/Ciambar, seluas kurang lebih 4.200 m² (empat ribu dua ratus meter persegi) pengeluaran sertipikat sementara tertanggal 5 Mei 1975;
 - 5) Sebidang tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 32/Ciambar, seluas kurang lebih 25.800 m² (dua puluh lima ribu delapan ratus meter persegi), pengeluaran sertipikat sementara tertanggal 29 Juni 1977;
 - 6) Sebidang tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 34/Ciambar, seluas kurang lebih 8.300 m² (delapan ribu tiga ratus meter persegi) pengeluaran sertipikat sementara tertanggal 1 Juli 1976;
 - 7) Sebidang tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 35/Ciambar, seluas kurang lebih 4.100 m² (empat ribu seratusmeter persegi) pengeluaran sertipikat sementara tertanggal 1 Juli 1976;
 - 8) Sebidang tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 36/Ciambar, seluas kurang lebih 2.100 m² (dua ribu seratus meter persegi) pengeluaran sertipikat sementara tertanggal 1 Juli 1976;
 - 9) Sebidang tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 42/Ciambar, seluas kurang lebih 3.340 m² (tiga ribu tiga ratus empat puluh meter persegi) gambar situasi, tertanggal 3 November 1978, Nomor 562/1978, pengeluaran sertipikat tertanggal 3 November 1978;
 - 10) Sebidang tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Ciambar, seluas kurang lebih 14.520 m² (empat belas ribu lima ratus dua puluh meter persegi), gambar situasi tertanggal 3 November 1978, Nomor 563/1978;
 - 11) Sebidang tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Ciambar, seluas kurang lebih 870 m² (delapan ratus tujuh puluh meter persegi), gambar situasi, tertanggal 3 November 1978 Nomor 564/1978;
- Yang kesemuanya tercatat atas nama: TEDJAKUSUMATJIPTA disebut juga RADEN TEDJA KUSUMATJIPTA bin KUSUMA TJIPTA;
- b. Terhadap 15 (lima belas) bidang tanah yang merupakan satu kesatuan dan terletak di atas tanah Hak Milik Adat/Girik Nomor C.3824, yang kesemuanya terletak di Desa Ciambar Nomor 51, Kecamatan Nagrak, Kewedanaan Cibadak, Kabupaten Sukabumi, Propinsi Jawa Barat, yaitu :
- 1) Blok 10, kelas Desa III, seluas kurang lebih 30 Da (tiga puluh deka are);



- 2) Blok 10, kelas Desa III, seluas kurang lebih 1133 Da (seribu seratus tiga puluh tiga deka are);
 - 3) Blok 10, kelas Desa III, seluas kurang lebih 830 Da (delapan ratus tiga puluh deka are);
 - 4) Blok 10, kelas Desa III, seluas kurang lebih 830 Da (delapan ratus tiga puluh deka are);
 - 5) Blok 10, kelas Desa III, seluas kurang lebih 830 Da (delapan ratus tiga puluh deka are);
 - 6) Blok 10, kelas Desa III, seluas kurang lebih 830 Da (delapan ratus tiga puluh deka are);
 - 7) Blok 26a kelas Desa III, seluas kurang lebih 420 Da (empat ratus dua puluh deka are);
 - 8) Blok 26a kelas Desa III, seluas kurang lebih 420 Da (empat ratus dua puluh deka are);
 - 9) Blok 26a kelas Desa III, seluas kurang lebih 420 Da (empat ratus dua puluh deka are);
 - 10) Blok 10 kelas Desa III, seluas kurang lebih 560 Da (lima ratus enam puluh deka are);
 - 11) Blok 10 kelas Desa III, seluas kurang lebih 70 Da (tujuh puluh deka are);
 - 12) Blok 26a kelas Desa III, seluas kurang lebih 790 Da (tujuh ratus sembilan puluh deka are);
 - 13) Blok 10, kelas Desa III, seluas kurang lebih 30 Da (tiga puluh deka are);
 - 14) Blok 11, kelas Desa II, seluas kurang lebih 130 Da (seratus tiga puluh deka are);
 - 15) Blok 10, kelas Desa II, seluas kurang lebih 30 Da (tiga puluh deka are);
- Kesemuanya atas nama CANIWATI;
- c. Terhadap 7 (tujuh) bidang tanah, yang merupakan satu kesatuan dan terdapat di atas tanah Hak Milik Adat/Girik Nomor C.3821, Kecamatan Nagrak, Kewedanaan Cibadak, Kabupaten Suabumi, Propinsi Jawa Barat, yaitu :
- 1) Blok 26, kelas Desa III, seluas kurang lebih 410 Da (empat ratus sepuluh deka are);
 - 2) Blok 3, kelas Desa III, seluas kurang lebih 150 Da (seratus lima puluh deka are);
 - 3) Blok 10, kelas Desa III. Seluas kurang lebih 360 Da (tiga ratus enam puluh deka are);
 - 4) Blok 21, kelas Desa III, seluas kurang lebih 250 Da (dua ratus lima puluh deka are);
 - 5) Blok 10. kelas Desa III, seluas kurang lebih 300 Da (tiga ratus deka are);



- 6) Blok 8, Kelas Des IV, seluas kurang lebih 80 Da (delapan puluh deka are);
- 7) Blok 26 b, kelas desa IV, seluas kurang lebih 125 Da (seratus dua puluh lima deka are);
- Kesemuanya atas nama BUDIMULYA;
- d. Terhadap 7 (tujuh) bidang tanah, yang merupakan satu kesatuan dan terdapat di atas tanah Hak Milik Adat/Girik Nomor 51, Kecamatan Nagrak, Kewedanaan Cibadak, Kabupaten Sukabumi, Propinsi Jawa Barat, yaitu :
- 1) Blok 21, kelas Desa III, seluas kurang lebih 210 Da (dua ratus sepuluh deka are);
- 2) Blok 116, kelas Desa III, seluas kurang lebih 1050 Da (seribu lima puluh deka are);
- 3) Blok 11b, kelas Desa III, seluas kurang lebih 290 Da (dua ratus sembilan puluh deka are);
- 4) Blok 22, kelas Desa III, seluas kurang lebih 110 Da (seratus sepuluh deka are);
- 5) Blok 21, kelas Desa III, seluas kurang lebih 120 Da (seratus dua puluh deka are);
- 6) Blok 21, kelas Desa III, seluas kurang lebih 125 Da (seratus dua puluh lima deka are);
- 7) Blok 21, kelas Desa III, seluas kurang lebih 100 Da (seratus deka are);
- Kesemuanya atas nama : BUDIDAYA;
5. Menghukum Para Tergugat untuk melaksanakan transaksi jual beli di PPAT dengan Penggugat atas obyek tanah *a quo*, dan apabila Para Tergugat tidak bersedia / tidak bisa melaksanakan transaksi jual beli member izin kepada Penggugat untuk melaksanakan transaksi jual beli di PPAT yang ditunjuk Penggugat dimana Penggugat selaku “*Kuasa Menjual*” dan juga “*Pembeli*” atas obyek tanah *a quo*;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
- At a u :
- Penggugat mohon Pengadilan Negeri Cibadak memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);
- Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat telah datang diwakili oleh Kuasa Hukumnya, sedangkan Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya meskipun telah dipanggil secara patut sebanyak 4 (kali) kali, berdasarkan Relas Panggilan dari Juru Sita untuk persidangan tanggal : 03 Januari 2019, 17 Januari 2019, 31 Januari 2019 dan 14 Pebruari 2019 yang telah dibacakan di depan



persidangan, sedangkan tidak nyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa karena Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara patut, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa karena Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan maka upaya perdamaian tidak dapat dilakukan oleh Majelis Hakim. Kemudian dibacakan surat gugatan Penggugat, dimana Penggugat menyatakan tetap pada gugatan semula dan tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa karena Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan ataupun menyuruh wakilnya yang sah, maka dianggap telah melepaskan haknya untuk membela kepentingan hukumnya atas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya,

Penggugat telah mengajukan surat bukti sebagai berikut :

1. Foto copy Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tertanggal 25 Januari 2006 atas nama Ny. Tjianiwati Tedja dan Ny. Hedyati Subarkah, yang dibuat oleh Notaris Haryanto, SH, diberi tanda : P-1;
2. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 28, Desa Ciambar, Kecamatan Nagrak, luas : 11.350 m², atas nama Tedjakusumatijpta, diberi tanda : P-2;
3. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 29, Desa Ciambar, Kecamatan Nagrak, luas : 12.400 m², atas nama Tedjakusumatijpta, diberi tanda : P-3;
4. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 30, Desa Ciambar, Kecamatan Nagrak, luas : 6.400 m², atas nama Tedjakusumatijpta, diberi tanda : P-4;
5. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 31, Desa Ciambar, Kecamatan Nagrak, luas : 4.200 m², atas nama Tedjakusumatijpta, diberi tanda : P-5;
6. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 32, Desa Ciambar, Kecamatan Nagrak, luas : 25.800 m², atas nama Tedjakusumatijpta, diberi tanda : P-6;
7. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 34, Desa Ciambar, Kecamatan Nagrak, luas : 8.300 m², atas nama Tedjakusumatijpta, diberi tanda : P-7;
8. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 35, Desa Ciambar, Kecamatan Nagrak, luas : 4.100 m², atas nama Tedjakusumatijpta, diberi tanda : P-8;
9. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 36, Desa Ciambar, Kecamatan Nagrak, luas : 2.100 m², atas nama Tedjakusumatijpta, diberi tanda : P-9;
10. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 42, Desa Ciambar, Kecamatan Nagrak, luas : 3.340 m², atas nama Raden Tedjakusumatijpta, diberi tanda : P-10;
11. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 44, Desa Ciambar, Kecamatan Nagrak, luas : 14.520 m², atas nama Raden Tedjakusumatijpta bin Kusuma Tjpta, diberi tanda : P-11;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 46, Desa Ciambar, Kecamatan Nagrak, luas : 870 m², atas nama Raden Tedjakusumatijpta, diberi tanda : P-12;
13. Foto copy Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39 tertanggal 28 Pebruari 2006 atas nama Ny. Tjaniwati Tedja dan Ny. Hedyati Subarkah, yang dibuat oleh Notaris Haryanto, SH, diberi tanda : P-13;
14. Foto copy Salinan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 25 tertanggal 11 Juli 2005 atas nama Budimulia Tedja, yang dibuat oleh Notaris Haryanto, SH, diberi tanda : P-14;
15. Foto copy Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 16 tertanggal 25 Januari 2006 atas nama Ny. Tjaniwati Tedja dan Ny. Hedyati Subarkah, yang dibuat oleh Notaris Haryanto, SH, diberi tanda : P-15;
16. Foto copy Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah No. 3820 tertanggal 31 Januari 1980, atas nama Budidaya, diberi tanda : P-16;
17. Foto copy Salinan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 26 tertanggal 11 Juli 2005 atas nama Budidaya Tedja, yang dibuat oleh Notaris Haryanto, SH, diberi tanda : P-17;
18. Foto copy Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 17 tertanggal 25 Januari 2006 atas nama Ny. Tjaniwati Tedja dan Ny. Hedyati Subarkah, yang dibuat oleh Notaris Haryanto, SH, diberi tanda : P-18;
19. Foto copy Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Huruf C No. 3821 tertanggal 31 Januari 1980, atas nama Budimulya, diberi tanda : P-19;
Menimbang, bahwa surat bukti tersebut semuanya telah diberi meterai yang cukup dan telah dicocokkan dengan surat aslinya dan sesuai sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah;
Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :
 1. Saksi : YB. PRIYONO BUDI MARGONDA:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat Hedyati Subarkah sebagai teman;
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui kalau Penggugat memiliki beberapa aset;
 - Bahwa aset-aset milik Penggugat tersebut berupa tanah yang terletak di Cibadak, Sukabumi;
 - Bahwa Penggugat mendapatkan tanah-tanah tersebut dengan cara jual beli;
 - Bahwa jual beli tersebut dilaksanakan di depan Notaris Haryanto, SH (Turut Tergugat);
 - Bahwa pada saat itu Saksi melihat sendiri terjadinya jual beli, karena Saksi diminta oleh Penggugat untuk ikut menyaksikan terjadinya jual beli tersebut;

Halaman 14 dari 27 Putusan Perkara Perdata Nomor : 33/Pdt.G/2018/PN Cbd

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

- Bahwa Saksi hanya ikut melihat atau menyaksikan saja, namun tidak ikut tanda-tangan dalam akta;
 - Bahwa dalam transaksi jual beli tersebut, Penggugat bertindak sebagai pembeli;
 - Bahwa Saksi tidak ingat orang yang menjual tanah tersebut;
 - Bahwa luas tanah yang dijual kurang lebih sekitar 20 hektar;
 - Bahwa setahu Saksi tanah tersebut sudah dilunasi oleh Penggugat;
 - Bahwa transaksi jual-beli tanah tersebut dilaksanakan di kantornya Penggugat dan tidak Kantor Notaris;
 - Bahwa yang hadir di tempat tersebut ada 6 orang, yaitu : Notaris, Penggugat, Penjual, Saksi dari Kantor Notaris dan Saksi;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui lokasi tanah yang diperjual-belikan;
 - Bahwa pada saat transaksi tersebut juga dibacakan mengenai pembayaran, namun Saksi tidak mengetahui secara langsung pembayarannya;
 - Bahwa Saksi juga tidak tahu berapa harga tanah yang disepakati;
 - Bahwa kantornya Penggugat ada di Mampang, Prapatan, Jakarta;
 - Bahwa Saksi berteman dengan Penggugat karena sama-sama satu gereja di Gereja Stefanus TB. Simatupang;
 - Bahwa setahu Saksi tanah-tanah yang diperjual-belikan ada yang sudah bersertipikat, ada juga yang masih girik (belum bersertipikat);
 - Bahwa seingat Saksi transaksi tersebut terjadi pada tahun 2003;
- Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut Penggugat telah membenarkannya;
2. **Saksi : LANAWATI SOEKARTA, SH;**
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sebagai teman;
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat;
 - Bahwa mengetahui terjadinya jual beli tanah antara Penggugat dengan Pak Tedja, dimana Penggugat sebagai pembeli dan Pak Tedja sebagai penjualnya;
 - Bahwa tanah yang diperjual-belikan terletak di Desa Ciambar;
 - Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi mengetahui jual beli tersebut karena diberitahu oleh Penggugat;
 - Bahwa Saksi pernah diajak oleh Penggugat untuk melihat letak tanah tersebut;
 - Bahwa mengenai proses jual belinya Saksi tidak tahu;
 - Bahwa setahu Saksi lokasi tanah tersebut berada disatu tempat;
 - Bahwa Saksi melihat tanah tersebut dari jarak sekitar 2 meteran;
 - Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat terdiri dari tanah yang sudah sertifikat ada 11 bidang dan yang masih girik ada 3 bidang;
 - Bahwa tanah tersebut tidak ada bangunannya, namun ada tanamannya, antara lain tanaman cengkeh dan kelapa;
 - Bahwa rumah Saksi dengan lokasi tanah tersebut sangat jauh;
 - Bahwa Saksi datang dan melihat tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut pada tahun 2004. Pada aktu itu umur Saksi masih 50 tahun;

Halaman 15 dari 27 Putusan Perkara Perdata Nomor : 33/Pdt.G/2018/PN Cbd

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

- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut akan dipergunakan untuk proyek jalan tol;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut Penggugat telah membenarkannya;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan sudah tidak akan mengajukan alat bukti yang lainnya lagi;

Menimbang, bahwa karena Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan maka dianggap telah melepaskan haknya untuk mengajukan alat-alat bukti;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 13 Juni 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi peristiwa-peristiwa sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang untuk singkatnya tidak dimuat dalam Putusan ini tetapi merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu lagi, melainkan mohon Putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan ini adalah seperti telah diuraikan dalam surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara ini dilakukan tanpa hadirnya Para Tergugat dan Turut Tergugat maka Majelis Hakim akan berpedoman pada ketentuan Pasal 125 Ayat 1 HIR. Yang harus dipertimbangkan terlebih dahulu adalah apakah gugatan Penggugat berdasarkan hukum dan tidak melawan hukum serta cukup beralasan;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti dari gugatan Penggugat adalah Penggugat mendalilkan telah melakukan jual beli beberapa bidang tanah dengan Para Tergugat melalui Notaris Haryanto, SH (Turut Tergugat), yakni : 11 (sebelas) bidang tanah bersertipikat yang terletak di Desa Ciambar, Kecamatan Nagrak, Kabupaten Sukabumi, 15 (lima belas) bidang tanah yang berada di atas tanah Hak Milik Adat/Girik Nomor C.3824 terletak di Desa Ciambar Nomor 51, Kecamatan Nagrak, Kewedanan Cibadak, Kabupaten Sukabumi, 7 (tujuh) bidang tanah yang berada di atas tanah Hak Milik Adat/Girik Nomor C.3821 terletak di Desa Ciambar Nomor 51, Kecamatan Nagrak, Kewedanan Cibadak, Kabupaten Sukabumi dan 7 (tujuh) bidang tanah yang berada di atas tanah Hak Milik Adat/Girik Nomor C.3820 terletak di Desa Ciambar Nomor 51, Kecamatan Nagrak, Kewedanan Cibadak, Kabupaten Sukabumi. Jual beli beberapa bidang tanah tersebut baru dituangkan dalam bentuk Akta Pengikatan Jual Beli. Penggugat bermaksud membuat Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Halaman 16 dari 27 Putusan Perkara Perdata Nomor : 33/Pdt.G/2018/PN Cbd

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)



(PPAT), namun karena Para Tergugat sekarang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, Penggugat menuntut Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dinyatakan sah dan agar Penggugat diizinkan untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mewakili Para Tergugat untuk membuat Akta Jual Beli terhadap tanah tersebut beserta tuntutan lain seperti tersebut dalam petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut dapat disimpulkan yang menjadi objek perkara *a quo* adalah perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat, sebagaimana tersebut dalam : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tertanggal 25 Januari 2006, Nomor 16 tertanggal 25 Januari 2006, Nomor 17 tertanggal 25 Januari 2006 dan Nomor 39 tertanggal 28 Februari 2006;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Penggugat, terdapat pokok sengketa yang harus dibuktikan, yakni :

➤ *Apakah perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan*

Para Tergugat telah sah menurut hukum ?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak;
2. Adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;
3. Adanya objek tertentu;
4. Adanya kausa yang halal;

Menimbang, bahwa syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif. Tidak dipenuhinya syarat subjektif menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak yang dirugikan dapat mengajukan pembatalan perjanjian kepada pengadilan. Tidak dipenuhinya syarat objektif menyebabkan perjanjian batal demi hukum, artinya perjanjian tersebut sejak semula dianggap tidak pernah ada;

Menimbang, bahwa secara umum batalnya suatu perjanjian dapat dibedakan menjadi dua, yakni kebatalan mutlak dan kebatalan relatif. Kebatalan mutlak adalah suatu kebatalan yang tidak perlu dituntut secara tegas. Kebatalan mutlak terjadi karena cacat bentuknya, perjanjian itu dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Kebatalan relatif adalah suatu kebatalan yang harus dituntut secara tegas oleh salah satu pihak. Kebatalan mutlak ini berakibat perjanjian batal demi hukum, sedangkan kebatalan relatif berakibat



perjanjian dapat dibatalkan. Pembatalan perjanjian disebabkan oleh tiga hal, yaitu :

1. Adanya perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa dan di bawah pengampuan (vide Pasal 1446 KUHPdata);
2. Tidak mengindahkan bentuk perjanjian yang diisyaratkan dalam undang-undang;
3. Adanya cacat kehendak (vide Pasal 1321 KUHPdata dan Pasal 1449 KUHPdata);

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan telah membeli beberapa bidang tanah yang terletak di Desa Ciambar, Kecamatan Nagrak, Kabupaten Sukabumi, dari Para Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut Penggugat telah mengajukan 19 (sembilan belas) surat bukti dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti bertanda : P-1 berupa Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tertanggal 25 Januari 2006 atas nama Ny. Tjianiwati Tedja dan Ny. Hedyati Subarkah, dapat diketahui Penggugat telah membeli 11 (sebelas) bidang tanah bersertipikat yang terletak di Desa Ciambar, Kecamatan Nagrak, Kabupaten Sukabumi, dari Para Tergugat;

Menimbang, bahwa dari surat bukti bertanda : P-13 berupa Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39 tertanggal 28 Pebruari 2006 atas nama Ny. Tjianiwati Tedja dan Ny. Hedyati Subarkah, dapat diketahui Penggugat telah membeli 15 (lima belas) bidang tanah yang berada di atas tanah Hak Milik Adat/Girik Nomor C.3824 terletak di Desa Ciambar Nomor 51, Kecamatan Nagrak, Kewedanan Cibadak, Kabupaten Sukabumi, dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti bertanda : P-16 berupa Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 16 tertanggal 25 Januari 2006 atas nama Ny. Tjianiwati Tedja dan Ny. Hedyati Subarkah, dapat diketahui Penggugat telah membeli 7 (tujuh) bidang tanah yang berada di atas tanah Hak Milik Adat/Girik Nomor C.3821 terletak di Desa Ciambar Nomor 51, Kecamatan Nagrak, Kewedanan Cibadak, Kabupaten Sukabumi, dari Tergugat I yang mewakili Budimulia Tedja (Tergugat V);

Menimbang, bahwa dari surat bukti bertanda : P-18 berupa Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 17 tertanggal 25 Januari 2006 atas nama Ny. Tjianiwati Tedja dan Ny. Hedyati Subarkah, dapat diketahui Penggugat telah membeli 7 (tujuh) bidang tanah yang berada di atas tanah Hak Milik Adat/Girik Nomor C.3820 terletak di Desa Ciambar Nomor 51, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nagrak, Kewedanan Cibadak, Kabupaten Sukabumi, dari Tergugat I yang mewakili Budidaja Tedja (Tergugat IV);

Menimbang, bahwa Saksi YB. Priyono Budi Margonda menerangkan pernah diajak oleh Penggugat untuk melihat dan menyaksikan proses jual beli tanah tersebut di hadapan Notaris Haryanto, SH (Turut Tergugat). Saksi Lanawati Soekarta, SH menerangkan pernah diajak oleh Penggugat untuk melihat secara langsung tanah yang dibeli Penggugat dari Para Tergugat;

Menimbang, bahwa dari surat bukti bertanda P-2 sampai dengan P-12 berupa Sertipikat Hak Milik, dapat diketahui 11 (sebelas) bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Para Tergugat memang benar semula milik TEDJAKUSUMATJIPTA (suami Tergugat I / Ayah dari Tergugat II, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V). Tergugat I menjual tanah tersebut mewakili diri sendiri sekaligus mewakili Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V berdasarkan Surat Kuasa Menjual Nomor 24 tertanggal 11 Juli 2005;

Menimbang, bahwa dari surat bukti bertanda : P-16 berupa Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Nomor : 3820 tertanggal 31 Januari 1980, dapat diketahui bidang tanah yang terdapat dalam Buku Penetapan Huruf C Nomor 3820 adalah atas nama Budidaya. Tergugat I menjual tanah tersebut mewakili Tergugat IV berdasarkan Surat Kuasa Menjual Nomor 26 tertanggal 11 Juli 2005;

Menimbang, bahwa dari surat bukti bertanda : P-19 berupa Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Nomor : 3821 tertanggal 31 Januari 1980, dapat diketahui bidang tanah yang terdapat dalam Buku Penetapan Huruf C Nomor 3821 adalah atas nama Budimulya. Tergugat I menjual tanah tersebut mewakili Tergugat V berdasarkan Surat Kuasa Menjual Nomor 25 tertanggal 11 Juli 2005;

Menimbang, bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tertanggal 25 Januari 2006, Nomor 16 tertanggal 25 Januari 2006, Nomor 17 tertanggal 25 Januari 2006 dan Nomor 39 tertanggal 28 Februari 2006 (vide surat bukti bertanda : P-1, P-15, P-18 dan P-13) yang merupakan bentuk perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh seorang Notaris, merupakan akta autentik;

Menimbang, bahwa yang dimaksudkan dengan akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu di tempat akta itu dibuat (vide Pasal 1868 KUHPerdara). Akta autentik mempunyai tiga kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formal dan kekuatan pembuktian materiil. Akta autentik pada prinsipnya mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, namun apabila

Halaman 19 dari 27 Putusan Perkara Perdata Nomor : 33/Pdt.G/2018/PN Cbd

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)



dalam persidangan di pengadilan ternyata dapat dibuktikan ketidakbenaran dari akta autentik itu, hakim dapat membatalkan akta autentik tersebut atas dasar permintaan pihak yang dirugikan. Barang siapa yang menyatakan kalau suatu akta autentik palsu maka ia harus membuktikan tentang kepalsuan akta tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dan oleh karenanya telah dianggap melepaskan haknya untuk mempertahankan kepentingan hukumnya. Karena Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan, maka dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat tidak pernah dibantah oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat. Dengan demikian Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tertanggal 25 Januari 2006, Nomor 16 tertanggal 25 Januari 2006, Nomor 17 tertanggal 25 Januari 2006 dan Nomor 39 tertanggal 28 Februari 2006 tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana tersebut dalam Pasal 1320 KUHPPerdata, yakni :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak, bahwa Penggugat (Hedyati Subarkah) dan Tergugat (Tjianiwati Tedja alias Caniawati, yang mewakili diri-sendiri dan atau Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) sama-sama telah bersepakat untuk melakukan jual beli tanah;
2. Adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, bahwa perjanjian tersebut dibuat oleh Penggugat dan Para Tergugat yang sama-sama telah dewasa dan dalam keadaan sehat;
3. Adanya objek tertentu, bahwa perjanjian yang dikehendaki oleh Penggugat dan Para Tergugat adalah jual beli beberapa bidang tanah yang terletak di Desa Ciambar, Kecamatan Nagrak, Kabupaten Sukabumi;
4. Adanya kausa yang halal, bahwa perjanjian tersebut berupa jual beli yang telah sesuai dan tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku; telah terpenuhi, oleh karena itu perjanjian jual beli beberapa bidang tanah yang terletak di Desa Ciambar, Kecamatan Nagrak, Kabupaten Sukabumi antara Penggugat dengan Para Tergugat, sebagaimana tersebut dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tertanggal 25 Januari 2006, Nomor 16 tertanggal 25 Januari 2006, Nomor 17 tertanggal 25 Januari 2006 dan Nomor 39 tertanggal 28 Februari 2006, atas nama Hedyati Subarkah dengan Tjianiwati Tedja alias Caniawati (vide surat bukti bertanda : P-1, P-15, P-18 dan P-13) telah sah menurut hukum;



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu tuntutan Penggugat sebagaimana tersebut dalam petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat agar sita jaminan dinyatakan sah dan berharga, Majelis Hakim berpendapat oleh karena selama proses persidangan tidak pernah dilakukan sita jaminan maka tuntutan tersebut menjadi tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat agar Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tertanggal 25 Januari 2006, Nomor 16 tertanggal 25 Januari 2006, Nomor 17 tertanggal 25 Januari 2006 dan Nomor 39 tertanggal 28 Februari 2006 dinyatakan sah dan berkekuatan hukum, Majelis Hakim berpendapat telah dapat dibuktikan penerbitan akta tersebut telah sah menurut hukum, oleh karena itu tuntutan tersebut cukup beralasan dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa demikian juga dengan tuntutan Penggugat agar jual beli beberapa bidang tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat dinyatakan sah, Majelis Hakim berpendapat oleh karena akta pengikatan jual beli beberapa bidang tanah tersebut telah sah, maka jual beli beberapa bidang tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat tersebut juga telah sah menurut hukum, oleh karena itu tuntutan tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat agar Para Tergugat dihukum untuk melaksanakan transaksi jual beli di PPAT dengan Penggugat atas beberapa bidang tanah *a quo*, dan apabila Para Tergugat tidak bersedia / tidak bisa melaksanakan transaksi jual beli, memberi izin kepada Penggugat untuk melaksanakan transaksi jual beli di PPAT yang ditunjuk Penggugat dimana Penggugat selaku “*Kuasa Menjual*” dan juga “*Pembeli*”, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan : *Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, harus dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT;*

Menimbang, bahwa meskipun Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tertanggal 25 Januari 2006, Nomor 16 tertanggal 25 Januari 2006, Nomor 17 tertanggal 25 Januari 2006 dan Nomor 39 tertanggal 28 Februari 2006 telah sah menurut hukum, namun akta tersebut belum dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), oleh karenanya tidak dapat dijadikan sebagai



dasar pendaftaran perubahan data tanah. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tersebut, maka perlu dibuat Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sesuai dengan surat yang dibuat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 640-1305 tertanggal 17 Mei 2002, maka terhadap akta yang tidak dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran perubahan data tanah, perlu untuk dibuat akta ulang di hadapan PPAT yang berwenang. Dan apabila penjual/pihak pertama tidak dapat dihadirkan maka diperlukan penetapan hakim agar menetapkan bahwa pihak kedua sebagai pemilik dan sebagai kuasa dari pihak pertama yang berwenang melakukan tindakan hukum mengalihkan/membebankan hak untuk dan atas nama pihak pertama di hadapan PPAT yang berwenang;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dapat dibuktikan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tertanggal 25 Januari 2006, Nomor 16 tertanggal 25 Januari 2006, Nomor 17 tertanggal 25 Januari 2006 dan Nomor 39 tertanggal 28 Februari 2006 telah sah menurut hukum dan Penggugat juga telah sah sebagai pemilik atas beberapa bidang tanah tersebut, sedangkan Para Tergugat juga sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga tidak mungkin untuk dihadirkan, Majelis Hakim berpendapat tuntutan Penggugat tersebut cukup beralasan dan harus dikabulkan dengan perubahan redaksional;

Menimbang, bahwa karena Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ke persidangan meskipun telah dipanggil secara patut dan tidak nyata pula bahwa tidak datangnya itu disebabkan adanya suatu halangan yang sah, serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan tidak melawan hak serta cukup beralasan, maka Para Tergugat dan Turut Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dapat dikabulkan dengan tanpa hadirnya Para Tergugat dan Turut Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat agar Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, oleh karena Para Tergugat berada dipihak yang dikalahkan maka biaya perkara dibebankan kepada Para Tergugat secara tanggung-renteng, sehingga tuntutan Penggugat mengenai hal ini harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua tuntutan Penggugat dikabulkan maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa karena ada sebagian tuntutan Penggugat yang ditolak, maka gugatan Penggugat ditolak untuk selebihnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) / *Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R)*, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menyatakan bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut untuk datang menghadap di persidangan tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan tanpa hadirnya Para Tergugat dan Turut Tergugat (*verstek*);
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat :
 - a. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tertanggal 25 Januari 2006;
 - b. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 16 tertanggal 25 Januari 2006;
 - c. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 17 tertanggal 25 Januari 2006;
 - d. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39 tertanggal 28 Februari 2006;Yang didasarkan pada Akta Kuasa Menjual masing-masing :
 - a. Akta Kuasa Menjual Nomor 24 tanggal 11 Juli 2005;
 - b. Akta Kuasa Menjual Nomor 25 tanggal 11 Juli 2005;
 - c. Akta Kuasa Menjual Nomor 26 tanggal 11 Juli 2005;
4. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat atas bidang tanah masing – masing :
 - a. Terhadap 11 (sebelas) bidang tanah bersertipikat yang kesemuanya terletak di Blok Cisarua, Desa Ciambar, Kecamatan Nagrak, Kabupaten Sukabumi, Propinsi Jawa Barat, masing-masing :
 - 1) Sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 28/Ciambar, seluas kurang lebih 11.350 m² (sebelas ribu tiga ratus lima puluh meter persegi);
 - 2) Sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 29/Ciambar, seluas 12.400 m² (dua belas ribu empat ratus meter persegi);
 - 3) Sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 30/Ciambar, seluas 6.400 m² (enam ribu empat ratus meter persegi);
 - 4) Sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 31/Ciambar, seluas kurang lebih 4.200 m² (empat ribu dua ratus meter persegi);
 - 5) Sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 32/Ciambar, seluas kurang lebih 25.800 m² (dua puluh lima ribu delapan ratus meter persegi);
 - 6) Sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 34/Ciambar, seluas kurang lebih 8.300 m² (delapan ribu tiga ratus meter persegi);
 - 7) Sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 35/Ciambar, seluas kurang lebih 4.100 m² (empat ribu seratus meter persegi);

Halaman 23 dari 27 Putusan Perkara Perdata Nomor : 33/Pdt.G/2018/PN Cbd



- 8) Sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 36/Ciambar, seluas kurang lebih 2.100 m² (dua ribu seratus meter persegi);
 - 9) Sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 42/Ciambar, seluas kurang lebih 3.340 m² (tiga ribu tiga ratus empat puluh meter persegi);
 - 10) Sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Ciambar, seluas kurang lebih 14.520 m² (empat belas ribu lima ratus dua puluh meter persegi);
 - 11) Sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Ciambar, seluas kurang lebih 870 m² (delapan ratus tujuh puluh meter persegi);
- Yang semuanya tercatat atas nama : TEDJAKUSUMATJIPTA;
- b. Terhadap 15 (lima belas) bidang tanah yang berada di atas tanah Hak Milik Adat/Girik Nomor C.3824, terletak di Desa Ciambar Nomor 51, Kecamatan Nagrak, Kewedanaan Cibadak, Kabupaten Sukabumi, Propinsi Jawa Barat, yaitu :
- 1) Blok 10, kelas Desa III, seluas kurang lebih 30 Da (tiga puluh deka are);
 - 2) Blok 10, kelas Desa III, seluas kurang lebih 1.133 Da (seribu seratus tiga puluh tiga deka are);
 - 3) Blok 10, kelas Desa III, seluas kurang lebih 830 Da (delapan ratus tiga puluh deka are);
 - 4) Blok 10, kelas Desa III, seluas kurang lebih 830 Da (delapan ratus tiga puluh deka are);
 - 5) Blok 10, kelas Desa III, seluas kurang lebih 830 Da (delapan ratus tiga puluh deka are);
 - 6) Blok 10, kelas Desa III, seluas kurang lebih 830 Da (delapan ratus tiga puluh deka are);
 - 7) Blok 26a kelas Desa III, seluas kurang lebih 420 Da (empat ratus dua puluh deka are);
 - 8) Blok 26a kelas Desa III, seluas kurang lebih 420 Da (empat ratus dua puluh deka are);
 - 9) Blok 26a kelas Desa III, seluas kurang lebih 420 Da (empat ratus dua puluh deka are);
 - 10) Blok 10 kelas Desa III, seluas kurang lebih 560 Da (lima ratus enam puluh deka are);
 - 11) Blok 10 kelas Desa III, seluas kurang lebih 70 Da (tujuh puluh deka are);
 - 12) Blok 26a kelas Desa III, seluas kurang lebih 790 Da (tujuh ratus sembilan puluh deka are);
 - 13) Blok 10, kelas Desa III, seluas kurang lebih 30 Da (tiga puluh deka are);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 14) Blok 11, kelas Desa II, seluas kurang lebih 130 Da (seratus tiga puluh deka are);
- 15) Blok 10, kelas Desa II, seluas kurang lebih 30 Da (tiga puluh deka are);

Kesemuanya atas nama : CANIWATI;

- c. Terhadap 7 (tujuh) bidang tanah, yang berada di atas tanah Hak Milik Adat/Girik Nomor C.3821, terletak di Desa Ciambar Nomor 51, Kecamatan Nagrak, Kewedanaan Cibadak, Kabupaten Sukabumi, Propinsi Jawa Barat, yaitu :

- 1) Blok 26, kelas Desa III, seluas kurang lebih 410 Da (empat ratus sepuluh deka are);
- 2) Blok 3, kelas Desa III, seluas kurang lebih 150 Da (seratus lima puluh deka are);
- 3) Blok 10, kelas Desa III. Seluas kurang lebih 360 Da (tiga ratus enam puluh deka are);
- 4) Blok 21, kelas Desa III, seluas kurang lebih 250 Da (dua ratus lima puluh deka are);
- 5) Blok 10. kelas Desa III, seluas kurang lebih 300 Da (tiga ratus deka are);
- 6) Blok 8, Kelas Des IV, seluas kurang lebih 80 Da (delapan puluh deka are);
- 7) Blok 26 b, kelas desa IV, seluas kurang lebih 125 Da (seratus dua puluh lima deka are);

Kesemuanya atas nama : BUDIMULYA;

- d. Terhadap 7 (tujuh) bidang tanah, yang berada di atas tanah Hak Milik Adat/Girik Nomor C.3820, terletak di Desa Ciambar Nomor 51, Kecamatan Nagrak, Kewedanaan Cibadak, Kabupaten Sukabumi, Propinsi Jawa Barat, yaitu :

- 1) Blok 21, kelas Desa III, seluas kurang lebih 210 Da (dua ratus sepuluh deka are);
- 2) Blok 116, kelas Desa III, seluas kurang lebih 1050 Da (seribu lima puluh deka are);
- 3) Blok 11b, kelas Desa III, seluas kurang lebih 290 Da (dua ratus sembilan puluh deka are);
- 4) Blok 22, kelas Desa III, seluas kurang lebih 110 Da (seratus sepuluh deka are);
- 5) Blok 21, kelas Desa III, seluas kurang lebih 120 Da (seratus dua puluh deka are);
- 6) Blok 21, kelas Desa III, seluas kurang lebih 125 Da (seratus dua puluh lima deka are);
- 7) Blok 21, kelas Desa III, seluas kurang lebih 100 Da (seratus deka are);

Kesemuanya atas nama : BUDIDAYA;

Halaman 25 dari 27 Putusan Perkara Perdata Nomor : 33/Pdt.G/2018/PN Cbd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Para Tergugat untuk melaksanakan transaksi jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Penggugat atas bidang-bidang tanah tersebut di atas, dan apabila Para Tergugat tidak bersedia / tidak bisa melaksanakan transaksi jual beli, maka memberikan izin kepada Penggugat untuk melaksanakan transaksi jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Penggugat, dimana Penggugat mewakili diri-sendiri sebagai pembeli, sekaligus sebagai Kuasa dari Para Tergugat sebagai penjual;
 6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung-renteng sejumlah : Rp. 1.306.000,00 (satu juta tiga ratus enam ribu rupiah);
 7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
- Demikianlah diputuskan pada hari Kamis, tanggal 20 Juni 2019 oleh MATEUS SUKUSNO AJI, SH, MHum. sebagai Hakim Ketua, SLAMET SUPRIYONO, SH, MH dan DJOKO WIRYONO BS, SH sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 25 Juni 2019 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh YUSUF SUPRIATNA, SH sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

SLAMET SUPRIYONO, SH, MH

M. SUKUSNO AJI, SH, MHum.

Ttd

DJOKO WIRYONO BUDHI, SH

Panitera Pengganti,

Ttd

Halaman 26 dari 27 Putusan Perkara Perdata Nomor : 33/Pdt.G/2018/PN Cbd



YUSUP SUPRIATNA

Perincian biaya :

- Pendaftaran Permohonan	: Rp. 30.000,00;
- Biaya pemberkasan / ATK	: Rp. 50.000,00;
- Biaya Panggilan	: Rp. 1.210.000,00;
- Meterai	: Rp. 6.000,00;
- Redaksi putusan	: <u>Rp. 10.000,00;</u>
Jumlah	: Rp.1.306.000,00;

(satu juta tiga ratus enam ribu rupiah);