



**PUTUSAN**

Nomor : 32/Pdt.G.Ecourt/2020/PN Blb

**" Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa "**

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

Tn. MOHAMAD FAHRUL ROZI; Laki-laki; lahir di Jakarta 07 Januari 1980; Agama Islam; beralamat di Jl. A No.34 RT.011 RW.001 Kelurahan Kebon Jeruk Kecamatan Kebon Jeruk Provinsi DKI Jakarta; pekerjaan Karyawan swasta, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Swasta W I W I N, S.H.,M.H. & FITRI APRILIA RASYID,S.H. Para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor pada "Kantor Hukum (Law Office) WIWIN, S.H.,M.H. & REKAN", beralamat di Komplek Griya Prima Asri, Jalan Prima Raya No. 6 Bale Endah Kabupaten Bandung.. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2020, untuk selanjutnya disebut sebagaiPenggugat;

**M e l a w a n**

1. Hj. OOM, bertempat tinggal di Jl. Ibrahim Adji No.161B RT.002 RW.004 Kelurahan Babakan Sari Kecamatan Kiaracondong Kota Bandung, untuk selanjutnya mohon disebut sebagaiTergugat1;
2. Ny.TINI KUSTINI, INTAN PUTRI PERMATASARI, SYARIEF HIDAYAT HERMANSYAH, RESTI WULANSARI. semuanya sebagai para ahli waris dari (alm) Drs. Boy Hermansyah dahulu bertempat tinggal di Jl. Kalijati 2 No.18 RT.001 RW.004 Kelurahan Antapani Kecamatan Cicadas Kota Bandung dan sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya di Wilayah Hukum Negara Republik Indonesia, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Para Tergugat 2;

Halaman 1 Putusan Perdata Nomor ; 32/Pdt.G. Ecourt/2020/PN.Blb



3. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Barat cq Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, beralamat dan berkedudukan kantor di Jalan Raya Soreang Komplek Pemda Kabupaten Bandung untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA Nomor 32//Pdt.G.Ecourt/2020/PN.Blb tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan tersebut;

Setelah membaca surat gugatan Penggugat tertanggal 17 Februari 2020 dan surat-surat lain yang berkenaan dengan gugatan Penggugat.

Setelah membaca Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 32/Pdt.G/2020/PN.Blb tentang penetapan hari sidang pertama untuk memeriksa perkara ini.

Setelah mendengar keterangan Penggugat.

Setelah membaca dan memperhatikan surat bukti dan saksi-saksi yang diajukan Penggugat.

**TENTANG DUDUK PERKARANYA ;**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 17 Februari 2020, yang diterima dan telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA pada tanggal 17 Februari 2020 dalam Register Nomor 32/Pdt.G.Ecourt/2020/PN. Blb, telah mengajukan gugatan kepada Para tergugat dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah kavling yang terletak di Desa Jatiendah Kecamatan Cilengkrang Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat dengan luas 195 M<sup>2</sup> (Seratus Sembilan Puluh Lima Meter Persegi) sebagaimana tercatat dalam Sertipikat induk Hak Pakai Nomor 00002/Jatiendah, Surat Ukur No. 00009/Jatiendah/2003 tertanggal 16 April 2003 tercatat atas nama Pemerintah Propinsi Jawa Barat;
2. Bahwa tanah kavling tersebut telah Penggugat beli secara cash dari Tergugat 1 berdasarkan Surat Perjanjian Jual Belitertanggal 15 Januari 2015 dengan harga Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah);



3. Bahwa sebelumnya Tergugat 1 mendapatkan tanah kavling tersebut melalui Jual-Beli dari Tn. Boy Hermansyah (orang tua Para Tergugat 2) dengan harga Rp. 38.000.000,- (tiga puluh delapan juta rupiah) yang pembayarannya dilakukan secara cash berdasarkan kwitansi tertanggal 7 Januari 1999;
4. Bahwa begitu pula sebelumnya, Tn. Boy Hermansyah (orang tua Para Tergugat 2) mendapatkan tanah kavling tersebut melalui Pelepasan Hak Atas Tanah Kavling Milik Pemerintah Provinsi Jawa Barat, Sertipikat Hak Pakai Nomor : 00002/Jatiendah atas nama Pemerintah Propinsi Jawa Barat berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor : 593/Kep.27-PLK/2006 tentang Pelepasan Hak Atas Tanah Kavling Milik/Dikuasai Pemerintah Provinsi Jawa Barat Terletak di Desa Jatiendah Kecamatan Cilengkrang Kabupaten Bandung tertanggal 23 Januari 2006 dan Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat 593/Kep.1352-PBD/2010 tentang Pelepasan Hak Atas Tanah Kavling Milik/Dikuasai Pemerintah Provinsi Jawa Barat Terletak di Desa Jatiendah Kecamatan Cilengkrang Kabupaten Bandung tertanggal 07 Oktober 2010;
5. Bahwa baik Penggugat, maupun Tergugat 1, telah melakukan jual beli tersebut dilakukan secara dibawah tangan dan sampai saat ini belum membuat Akta Jual Beli secara otentik;
6. Bahwa begitupula baik Para Tergugat 2 maupun orang tuanya, setelah mendapatkan tanah kavling dari Pelepasan Hak Atas Tanah Kavling Milik Pemerintah Provinsi Jawa Barat, belum melakukan *splitsing* terhadap Sertipikat Hak Pakai Nomor 00002/Jatiendah atas nama Pemerintah Propinsi Jawa Barat sampai dengan sekarang;
7. Bahwa oleh karena, Penggugat telah membeli sebidang tanah kavling dari Tergugat 1, maka saat ini Penggugatlah yang menguasai tanah kavling tersebut;
8. Bahwa dengan telah adanya jual beli yang sah antara Penggugat dengan Tergugat 1, begitupula Tergugat 1 dengan Tn. Boy Hermansyah (orang tua Para Tergugat 2) dan pada saat ini objek telah dikuasai oleh Penggugat, maka Penggugat bermaksud akan melakukan *splitsing* dan membaliknamakan Sertipikat dari Sertipikat induk Nomor : 00002/Jatiendah atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Barat menjadi Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat;
9. Bahwa akan tetapi, pada waktu Penggugat menghadap pada pihak Turut Tergugat, Penggugat tidak bisa melakukan *splitsing* dan balik nama ke atas



nama Penggugat di karenakan Para Tergugat 2 sebagai penerima pelepasan hak atas tanah berdasarkan SK Gubernur Jawa Barat Nomor 593/Kep.27-PLK/2006 dan SK Gubernur Jawa Barat Nomor 593/Kep.1352-PBD/2010 orangnya sudah meninggal dunia dan ahli warisnya tidak diketahui lagi keberadaannya;

10. Bahwa sebelumnya Tergugat 1 telah menjanjikan akan memproses *splitsing* dan baliknama Sertipikat Hak Pakai Nomor : 00002/Jatiendah atas nama Pemerintah Propinsi Jawa Barat menjadi atas nama Penggugat. Akan tetapi sampai saat ini proses *splitsing* dan baliknama tidak bisa dilaksanakan sehingga sudah sepatutnya baik Tergugat 1 maupun Para Tergugat 2 dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang merugikan Penggugat.
11. Bahwa untuk memproses Sertipikat atas tanah tersebut Penggugat telah berusaha mencari Para Tergugat 2, akan tetapi sampai sekarang semuanya tidak diketahui keberadaannya di Negara Republik Indonesia;
12. Bahwa untuk memproses *splitsing* dan balik nama sertipikat atas tanah tersebut diatas, berikut berkas-berkas lainnya yang berhubungan dengan tanah tersebut kepada pihak Turut Tergugat, maka Penggugat memerlukan penetapan/putusan dari pengadilan Negeri Bale Bandung.
13. Bahwa karena Penggugat merasa telah membeli dengan itikad yang baik dan telah memiliki dan menguasai tanah kavling tersebut, maka dengan tidak bisa dilaksanakan proses *splitsing* dan balik nama ke atas nama Penggugat maka Penggugat merasa dirugikan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas penggugat memohon kehadiran Ibu ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kls 1A berkenan untuk mengabulkan gugatan penggugat tersebut ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas Penggugat memohon kehadiran Ibu Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat 1 dan Para Tergugat 2 telah melakukan ingkarjanji (wanprestasi);
3. Menyatakan sah jual beli antara Tergugat 1 dengan Tn. Boy Hermansyah (orang tua Para Tergugat 2) atas sebidang tanah kavling dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor : 00002/Jatiendah, berdasarkan kwitansi tertanggal 7 Januari 1999;



4. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat 1 pada tanggal 15 Januari 2015 atas sebidang tanah kavling yang terletak di Desa Jatiendah Kecamatan Cilengkrang Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat dengan luas 195 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh lima meter persegi) sebagaimana tercatat dalam Sertipikat induk Hak Pakai Nomor : 00002/Jatiendah, Surat Ukur No. 00009/Jatiendah/2003 tertanggal 16 April 2003 atas nama Pemerintah Propinsi Jawa Barat;
5. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah kavling yang terletak di Desa Jatiendah Kecamatan Cilengkrang Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat dengan luas 195 M<sup>2</sup> (Seratus sembilan puluh lima meter ) persegi sebagaimana tercatat dalam Sertipikat induk Hak Pakai Nomor : 00002/Jatiendah, Surat Ukur No. 00009/Jatiendah/2003 tertanggal 16 April 2003 tercatat atas nama Pemerintah Propinsi Jawa barat;
6. Menetapkan Penggugat untuk dirinya sendiri dan untuk bertindak atas nama Tergugat 1 dan Para Tergugat 2 untuk menghadap Notaris / PPAT, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung untuk melakukan proses *splitsing* dan balik nama atas sebagian Sertipikat Hak Pakai Nomor : 00002/Jatiendah, Surat Ukur No. 00009/Jatiendah/2003 tertanggal 16 April 2003 dengan luas 195 M<sup>2</sup> (Seratus sembilan puluh lima meter ) persegi tercatat atas nama pemerintah propinsi jawa barat di balik namakan menjadi atas nama Tn. Mohamad Fahrul Rozi (Penggugat);
7. Menghukum Turut Tergugat untuk memproses *splitsing* dan baliknama sebagian Sertipikat Hak Pakai Nomor : 00002 Desa Jatiendah Kecamatan Cilengkrang Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat dengan luas 195 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh lima meter persegi), Surat Ukur No. 00009/Jatiendah/2003 tertanggal 16 April 2003 tercatat atas nama Pemerintah Propinsi Jawa Barat menjadi Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat.
8. Menghukum Tergugat 1 dan Para Tergugat 2 untuk membayar biaya perkara;

**Subsida**ir :

Apabila Pengadilan Negeri Bale Bandung berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk Penggugat hadir menghadap kemuka persidangan, sedangkan untuk pihak Tergugat 1, Para Tergugat 2 dan Turut Tergugat tidak hadir menghadap atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai kuasanya meskipun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut oleh Jurusita Pengganti



Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA sesuai dengan relaas panggilan masing – masing untuk tergugat 1 tertanggal 27 Februari 2020, tanggal 12 Maret 2020 dan tanggal 26 Maret 2020 , untuk Para tergugat 2 dengan relaas panggilan tanggal 24 Februari 2020, 5 Maret 2020 dan tanggal 24 Maret 2020, dan untuk turut tergugat tertanggal 24 Februari 2020, tanggal 5 Maret 2020 dan tanggal 24 Maret 2020 akan tetapi Tergugat 1, Para Tergugat 2 dan Turut Tergugat tidak pernah hadir atau menyuruh wakil atau kuasanya yang sah untuk menghadap kemuka persidangan untuk mewakili kepentingannya dipersidangan , maka Majelis menganggap tergugat 1, Para tergugat 2 dan Turut tergugat dianggap telah melepaskan hak-haknya untuk membela kepentingannya dipersidangan dan Majelis melanjutkan pemeriksaan perkara ini dengan tanpa kehadiran Tergugat 1, dan para tergugat 2 dan Turut Tergugat dengan pembacaan surat gugatan Penggugat tertanggal 17 Februari 2020 yang maksud dan isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat

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

1. Fotokopi Perjanjian Jual Beli, tertanggal 15 – 01 - 2015 yang diberi tanda bukti P – 1.
2. Fotokopi Kwitansi, tertanggal 07 – 01 -1999, yang diberi tanda bukti P – 2.
3. Fotokopi Petikan Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 593/ Kep.27-PLK/2006, yang diberi tanda bukti P – 3.
4. Fotokopi Petikan Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 593/ Kep.1352-PBD/2010, yang diberi tanda bukti P – 4.
5. Fotokopi Sertifikat Hak Pakai Nomor: 002, Surat Ukur nomor 00009/Jatiendah/2003, yang diberi tanda bukti P – 5.
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2019, tertanggal 23 Oktober 2019, yang diberi tanda bukti P – 6.
7. Fotokopi Surat Keterangan Akhli Waris Nomor : 474.3/0757/99-BAG.PEM., tertanggal 22 Mei 1999, yang diberi tanda bukti P – 7.
8. Foto copy Kwitansi atas sebidang tanah Kav.no 32 seluas 195 M<sup>2</sup> seharga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)., yang diberi tanda bukti P-8;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya serta telah diberi materai secukupnya maka formil dapat diterima sebagai alat bukti dipersidangan.

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang masing-masing dibawah sumpah menurut tata cara agamanya telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut yaitu :



**1. Saksi H. Iim Ibrahim;**

- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena saksi pernah bekerja dengan tergugat Ibu Oom.
- Bahwa, saksi mengetahui Penggugat dan tergugat ada masalah mengenai pembelian tanah yang letaknya di Desa Jatiendah Kecamatan Cilengkrang luasnya 195 M<sup>2</sup>.
- Bahwa, saksi mengetahui batas-batas tanah yang jadi sengketa dengan batas-batas Utara Jalan,,Selatan bangunan, Barat tanah Ibu Oom (masih kosong). dan timur Jalan.
- Bahwa, saksi mengetahui pembelian tanah tersebut terjadi pada tahun 2015 dan sekarang sudah di bangun rumah oleh Penggugat dan saksi sendiri yang menjadi tukangnyanya dan dibangun pada tahun 2020 sebelum puasa.
- Bahwa, saksi tidak mengetahui surat-surat tanahnya Penggugat tersebut.
- Bahwa, saksi mengetahui tergugat Hj Oom dan masih tinggal di Bandung daerah Kiaracondong.
- Bahwa, sepengetahuan saksi selama dibangun dan sekarang ditempati oleh Penggugat tidak ada yang keberatan diatas tanah tersebut
- Bahwa, saksi bekerja dengan tergugat Ibu Oom sejak tahun 1994. Dan saksi yang disuruh tergugat merawat tanahnya tersebut dan hingga sekarang masih merawat sisa tanah tergugat disebelahnya tanah Penggugat.
- Bahwa, saksi mengetahui tergugat membeli tanah kavling tersebut dari tahun 2015 sebanyak 2 (dua) Kavling, yang di beli oleh Penggugat Luas 195 M<sup>2</sup>.Dan masing-masing kavling luasnya beda-beda.
- Bahwa, setahu saksi tergugat Ibu Oom dengan Ibu Lilis belum saling mengenal sebelum ada jual beli tanah dan setahu saksi jual belinya tidak ada kwitansi karena sudah ada Perjanjian ;
- Bahwa, dalam perjanjian yang dibuat tersebut sebagai saksi dalam perjanjian tersebut adalahsaksi sendiri atas permintaan tergugat Ibu Oom.
- Bahwa, selain saksi yang menjadi saksi dan ikut tanda tangan dalam perjanjian tersebut ada Ibu Oom, Bapak Fahrul Rozi/Penggugat dan Ibu Nining dan mereka sudah sepakat.
- Bahwa, setahu saksi setelah adanya perjanjian tersebut dibuat kwitansi penjualan kemudian ada pengukuran dari Pihak BPN dan setahu saksi ada kesepakatan mengenai pengurusan surat-surat tanahnya di bagi dua.



**2. Saksi Hendry.**

- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat dan tergugat dan sekarang mereka sedang sengketa mengenai tanah karena surat-suratnya ;
- Bahwa, saksi kenal dengan tergugat Hj. Oom karena saksi pernah dimintakan tolong oleh Ibu Lilis Ibu Penggugat untuk mencarikan tanah kemudian terjadi jual beli atas tanah tersebut pada tahun 2015.
- Bahwa, saksi mengetahui letak tanah terletak di Desa Jatiendah Kecamatan Cilengkrang luasnya 195 M<sup>2</sup>.dengan batas-batas utara Jalan, selatan bangunan, barat tanah Ibu Oom (masih kosong). Dan timur Jalan.
- Bahwa saksi mengetahui diatas tanah tersebut sekarang sudah berdiri bangunan rumah dan yang membangun adalah Penggugat ;
- Bahwa, saksi mengetahui bahwa tanah yang dibangun oleh Penggugat tersebut memang miliknya tergugat Ibu Hj. Oom .
- Bahwa, saksi tidak mengetahui surat-surat tanahnya tergugat/Hj Oom karena saksi hanya perantara saja dalam jual beli tersebut.
- Bahwa, setahu saksi dahulu disekitaran tanah yang dibeli Penggugat dahulu disana masih tanah kosong dan banyak di titipkan untuk digarap. dan tanah di sana rata-rata tanah Pemda.
- Bahwa, awalnya saksi kenal dengan Ibu Lilis (ibunya Fahrul Rozi) katanya anaknya menyuruh mencarikan rumah, makanya Ibunya nyuruh saksi dan setelah dapat saksi sampaikan ke Bapak Fahrur Rozi./Penggugat.
- Bahwa, saksi tidak tahu apakah waktu tanah tersebut oleh tergugat dijual ke Penggugat tanah tersebut sudah bersertifikat .
- Bahwa, saksi mengetahui waktu jual beli tanah tersebut dibayar secara tunai oleh Penggugat dengan pembayaran harga sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) namun saksi tidak tahu transaksinya hanya saja saksi melihat kwitansi pembayaran tanah tersebut dan dengar dari Ibu Lilis Ibunya Penggugat.

**3. Saksi Nining Suningsih .**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat maupun tergugat , dengan tergugat Hj. Oom karena bertetangga, dengan Penggugat kenal karena pernah diajak menjadi saksi saat jual beli tanah pada tahun 2015.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi mengetahui batas-batas tanah yang dijual oleh tergugat kepada Penggugat yaitu utara jalan, selatan bangunan rumah-rumah, barat tanah Ibu Oom (masih kosong). Tdan sebelah timur jalan.
- Bahwa, saksi mengetahui tanah yang dijual tersebut Luasnya 195 M<sup>2</sup> terletak di Desa Jatiendah Kecamatan Cilengkrang.
- Bahwa, saksi mengetahui antara Penggugat dan tergugat dulu pernah bertemu dan mereka melakukan transaksi jual beli tanah dimana Penggugat sebagai pembeli dan tergugat sebagai penjual dan saksi sebagai saksi dalam perjanjian jual beli tersebut.
- Bahwa, saksi mengetahui waktu jual beli tersebut dilaksanakan diatas tanah milik tergugat Hj. Oom dan mengenai surat-suratnya waktu itu tergugat dan penggugat menyatakan akan diurus belakangan saja dan k katanya akan diurus berdua.
- Bahwa, saksi mengetahui tanah Hj Oom /tergugat tersebut dijual kepada Penggugat dengan harga sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan ada bukti kwitansi tanda terima uangnya dari Penggugat.dan saksi tidak tahu setelah jual beli tersebut dilanjutkan ke Kantor Desa atau tidak.
- Bahwa, saksi tidak mengetahui apakah tanahnya tergugat Hj. Oom tersebut ada surat-suratnya atau tidak.
- Bahwa, saksi mengetahui tergugat Hj. Oom di Desa Jatiendah Kecamatan Cilengkrang kalau tidak salah 2 (dua) Kavling, yang satu sudah di jual kepada Fahrur Rozi, yang satu lagi letaknya berbatasan langsung dengan tanah yang dibeli Penggugat .
- Bahwa, setahu saksi setelah jual beli tanah tersebut tidak ada yang melakukan keberatan atas di jualnya tanah tersebut .
- Bahwa, saksi tidak mengetahui tergugat memperoleh tanah yang yang dijualnya tersebut awalnya dari siapa. Menimbang, bahwa atas keterangan saksi – saksi tersebut, Penggugat membenarkan dan menyatakan tidak keberatan.

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kejelasan terhadap tanah sengketa Majelis telah melakukan Pemeriksaan Setempat ( Plaats onderzoek)

Halaman 9 Putusan Perdata Nomor ; 32/Pdt.G. Ecourt/2020/PN.Bib



Kamis, tanggal 28 Mei 2020, yang hasil selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara sidang perkara ini ;

Menimbang, bahwa setelah selesai dengan pembuktiannya Penggugat menyatakan sudah tidak mengajukan apa-apa lagi dantelah mengajukan kesimpulannya 29 Juni 2020 dan selanjutnya mohon diberi keputusan perkaranya.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana tercatat dalam Berita acara sidang perkara ini dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini.

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa sebelum Majelis memeriksa materi perkara terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai ketidakhadiran Tergugat I dan Tergugat II dan Turut tergugat meskipun telah dipanggil dengan sah dan patut sebagaimana relaas panggilan masing - masing untuk tergugat I tertanggal 27 Februari 2020, tanggal 12 Maret 2020 dan tanggal 26 Maret 2020 , untuk tergugat II dengan relaas panggilan tanggal 24 Februari 2020, 5 Maret 2020 dan tanggal 24 Maret 2020, dan untuk turut tergugat tertanggal 24 Februari 2020, tanggal 5 Maret 2020 dan tanggal 24 Maret 2020 akan tetapi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak pernah hadir atau menyuruh wakil atau kuasanya yang sah untuk menghadap kemuka persidangan, maka Majelis menganggap tergugat I, Para tergugat II dan Turut tergugat dianggap telah melepaskan hak-haknya untuk membela kepentingannya dipersidangan dan Tergugat 1 , Para tergugat 2 dan Turut Tergugat dihukum untuk mentaati isi putusan yang akan dijatuhkan oleh Majelis dibawah ini.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas.

Menimbang, bahwa yang menjadi dalil pokok gugatan Penggugat adalah tuntutan agar tergugat I dan Para tergugat 2 dinyatakan telah melakukan wanprestasi karena Tergugat 1 dan para tergugat 2 tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat 1 berdasarkan perjanjian Jual Beli tertanggal 15 Januari 2015, yang di buat oleh Penggugat dan Tergugat 1. atas sebidang tanah seluas kurang lebih 195 M2 , yang berasal dari Sertifikat Hak Pakai Nomor ; 002, Surat Ukur nomor 00009/Jatiendah/2003 surat ukur tanggal 16 April 2002 Nomor ; 00009/Jatiendah/2003, dan pemegang hak masih tercatat atas nama Pemerintah Propinsi Jawa Barat, yang mana oleh Penggugat jual beli dibawah

*Halaman 10 Putusan Perdata Nomor ; 32/Pdt.G. Ecourt/2020/PN.Bib*



tangan tersebut akan ditingkatkan menjadi akta jual beli oleh karena Penggugat terhambat dalam proses splitzing/pemisahan atas tanah yang telah dibeli dari tergugat 1, karena jual beli yang dilakukan oleh Penggugat masih berdasarkan perjanjian jual beli dibawah tangan sebagaimana dalam bukti P – 1. berupa surat perjanjian jual beli yang dibuat oleh Penggugat dan tergugat 1, dan tergugat 1 telah membeli tanah tersebut dari orang tua Para Tergugat 2, dan Para Tergugat 2 hingga saat ini sudah tidak diketahui lagi alamatnya lagi dengan pasti.

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dipersidangan Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7 dan P-8 serta 3 (tiga) orang saksi yaitu saksi **H. Ilim Ibrahim, Hendry dan Nining Suningsih**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan membuktikan apakah Para Tergugat I dan II telah melakukan wanprestasi.

Menimbang, bahwa untuk dapat dinyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji menurut ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara harus memenuhi syarat-syarat yaitu ;

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Terlambat memenuh prestasi.
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik.

Menimbang, bahwa kriteria tersebut diatas tidak perlu harus terpenuhi seluruhnya namun apabila aalah satu telah terpenuhi berdasarkan kriteria diatas maka dianggap telah memenuhi syarat wanprestasi.

Menimbang, bahwa bukti P-1 adalah berupa akta dibawah tangan yaitu berupa perjanjian Jual Beli tertanggal 15 Januari 2015, yang di buat oleh Penggugat dan Tergugat 1. atas sebidang tanah seluas kurang lebih 195 M2 , yang berasal dari Sertifikat Hak Pakai Nomor ; 002, Surat Ukur nomor 00009/Jatiendah/2003 surat ukur tanggal 16 April 2002 Nomor ; 00009/Jatiendah/2003, 4 Nopember 2002, yang di buat antara Penggugat dengan Tergugat 1 atas bidang tanah hak pakai tercatat atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Barat sebagaimana bukti P-5, dan bukti P-8 berupa kwitansi penerimaan uang atas harga pembelian tanah 195 M2 , yang berasal dari Sertifikat Hak Pakai Nomor ; 002, Surat Ukur nomor 00009/Jatiendah/2003 surat ukur tanggal 16 April 2002 Nomor ; 00009/Jatiendah/2003, 4 Nopember 2002.

Menimbang, bahwa bukti P-3 membuktikan bahwa orang tua Para Tergugat 2 memperoleh tanah berdasarkan bukti P-3 berdasarkan keputusan Gubernur Jawa Barat nomor 593/Kep.27-PLK/2006 tanggal 23 Januari 2006, dan berdasarkan bukti P-4 yaitu Keputusan Gubernur Jawa Barat nomor ;

Halaman 11 Putusan Perdata Nomor ; 32/Pdt.G. Ecourt/2020/PN.Blb



593/Kep.1.352-PBD/2010 tanggal 7 Oktober 2010 yaitu keputusan tentang pelepasan hak atas tanah kavling milik/dikuasai Pemerintah Propinsi Jawa Barat terletak di Desa Jatiendah, Kecamatan Cilengkrang Kabupaten Bandung, dan bukti P-2 membuktikan bahwa Para tergugat 2 telah menjual tanah miliknya tersebut sebagaimana bukti P-3 dan P-4 kepada tergugat 1. dan dari bukti P-7 berupa surat keterangan ahli waris nomor ; 474.3/0757/99-Bag.Pem., tertanggal 22 Mei 1999, membuktikan bahwa orang tua Para tergugat 2 ( Drs. Boy Hermansyah ) sudah meninggal dunia sehingga dalam perkara ini diwakili oleh ahliwarisnya.

Menimbang bahwa berdasarkan bukti-bukti P-1, P-2 dan P-8 tersebut menurut Majelis jual beli yang telah dilakukan Penggugat dan Tergugat 1 demikian halnya dengan jual beli yang dilakukan oleh tergugat 1 dan orang tua Para tergugat 2 tersebut adalah sah dan memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUHPerdara dimana syarat subyektif maupun obyektif telah terpenuhi, oleh karena setelah dilakukannya jual beli atas tanah tersebut pihak tergugat I telah menyerahkan penguasaan obyek jual beli kepada Penggugat hal ini dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi Penggugat yaitu saksi **H. Iim Ibrahim, Hendry dan Nining Suningsih** yang pada pokoknya menerangkan ;

- Bahwa, para saksi kenal dengan Penggugat dan tergugat dan sekarang penggugat akan mengurus surat-surat tanah tersebut ;
- Bahwa, para saksi kenal dengan tergugat Hj. Oom karena saksi pernah dimintakan tolong oleh Ibu Lilis Ibu Penggugat untuk mencarikan tanah kemudian terjadi jual beli atas tanah tersebut pada tahun 2015.
- Bahwa, para saksi mengetahui letak tanah terletak di Desa Jatiendah Kecamatan Cilengkrang luasnya 195 M<sup>2</sup>. dengan batas-batas utara Jalan, selatan bangunan, barat tanah Ibu Oom (masih kosong). Dan timur Jalan.
- Bahwa para saksi mengetahui diatas tanah tersebut sekarang sudah berdiri bangunan rumah dan yang membangun adalah Penggugat ;
- Bahwa, para saksi mengetahui bahwa tanah yang dibangun oleh Penggugat tersebut dulu memang miliknya tergugat Ibu Hj. Oom .
- Bahwa, para saksi tidak mengetahui surat-surat tanahnya tergugat/Hj Oom karena saksi hanya perantara saja dalam jual beli tersebut.
- Bahwa, awalnya para saksi kenal dengan Ibu Lilis (ibunya Penggugat) karena anaknya menyuruh mencarikan rumah, makanya ibunya nyuruh saksi dan setelah dapat saksi sampaikan ke Bapak Fahrur Rozi./Penggugat.
- Bahwa, para saksi tidak tahu apakah waktu tanah tersebut oleh tergugat dijual ke Penggugat tanah tersebut sudah bersertifikat .



- Bahwa, para saksi mengetahui waktu jual beli tanah tersebut dibayar secara tunai oleh Penggugat dengan pembayaran harga sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) namun saksi tidak tahu transaksinya hanya saja saksi melihat kwitansi pembayaran tanah tersebut dan dengar dari Ibu Lilis Ibunya Penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 dan bukti P-5 bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat 1 terhadap obyek yang dibeli oleh orang tua Para Tergugat 2 berdasarkan bukti P-5 masih tercatat atas nama

milik Pemerintah Kabupaten Bandung dan belum dilakukan pemisahan/pemecahan (splitzing) baik oleh tergugat 1 maupun oleh orang tua Para tergugat 2, dan Para Tergugat 2 sekarang ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga Penggugat tidak dapat melakukan proses surat-surat atas tanah yang dibelinya Tergugat 1 menjadi suatu akta jual beli oleh karena obyek yang dibeli dari orang tua Para Tergugat 2 tersebut berdasarkan bukti P-6 berupa surat pemberitahuan pajak terhutang ( SPPT) atas tanah tersebut masih atas nama orang tua Para Tergugat 2 (Boy Hermansyah), maka menurut Majelis dengan tidak diketahuinya keberadaan Para Tergugat 2 tersebut dan janji tergugat 1 untuk membantu Penggugat dalam penyelesaian surat-surat atas tanah yang dijualnya kepada Penggugat namun tidak dipenuhi oleh Tergugat 1 maka cukup beralasan bagi majelis untuk menyatakan bahwa tergugat 1 dan Para Tergugat 2 tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sebagaimana kriteria wanprestasi yang telah Majelis sebutkan diatas kepada Penggugat yaitu dalam pengurusan pembuatan akta jual beli atas tanah yang telah dilakukan dan berdasarkan pertimbangan diatas maka menurut Majelis penggugat telah dapat membuktikan dalil pokok gugatannya dan oleh karenanya terhadap petitum gugatan no.2 untuk menyatakan Tergugat I dan tergugat II telah melakukan wanprestasi haruslah dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap petitum pokok gugatan Penggugat telah dikabulkan selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum gugatan penggugat no.3 dan 4 oleh karena telah dipertimbangkan diatas bahwa berdasarkan bukti P-1, P-2 dan P-8 terhadap bukti P-5 telah dinyatakan sah maka jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat 1 dan jual beli tergugat 1 dengan orang tua Para tergugat 2, terhadap butki P-5, untuk dinyatakan sah maka terhadap petitum no. 3 dan 4 ini haruslah dikabulkan.

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat no.5 untuk menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah



kavling yang terletak di Desa Jatiendah Kecamatan Cilengkrang Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat dengan luas 195 M<sup>2</sup> (Seratus sembilan puluh lima meter) Persegi sebagaimana tercatat dalam Sertipikat induk Hak Pakai Nomor : 00002/Jatiendah, Surat Ukur No. 00009/Jatiendah/2003 tertanggal 16 April 2003 tercatat atas nama Pemerintah Propinsi Jawa barat dan berdasarkan keterangan saksi-saksi Penggugat bahwa Penggugat telah menguasai obyek jual beli sejak tahun 2015 hingga gugatan ini diajukan tidak ada pihak lain yang Keberatan atas penguasaan obyek tersebut oleh Penggugat maka terhadap

petitum gugatan no.5 ini haruslah dikabulkan.

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan no.6 untuk memberi ijin kepada Penggugat untuk dirinya sendiri menghadap PPAT yang ditunjuk Penggugat dimana Penggugat selaku “Kuasa Menjual” dan selaku “Pembeli”. oleh karena secara nyata Tergugat 1 sudah melepaskan hak-haknya dipersidangan dan Para Tergugat 2 tidak diketahui lagi keberadaannya dengan pasti dan secara nyata Penggugat telah menguasai obyek sejak tahun 2015 maka untuk kelancaran dalam pembuatan akta jual beli atas tanah tersebut dan untuk perlindungan hukum terhadap Penggugat maka petitum no.6 ini haruslah dikabulkan.

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat no.7 untuk mengijinkan Turut Tergugat untuk memproses *splitsing* dan baliknama sebagian Sertipikat Hak Pakai Nomor : 00002 Desa Jatiendah Kecamatan Cilengkrang Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat dengan luas 195 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh lima meter persegi), Surat Ukur No. 00009/Jatiendah/2003 tertanggal 16 April 2003 tercatat atas nama Pemerintah Propinsi Jawa Barat menjadi Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat dan oleh karena petitum gugatan no. 6 telah dikabulkan maka terhadap petitum no.7 inipun haruslah dikabulkan.

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat no.8 oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Tergugat 1 dan Para tergugat 2 berada dipihak yang kalah makasesuai dengan.ketentuan Pasal 181 HIR, Tergugat 1 dan Para tergugat 2 dihukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya;

Memperhatikan : Pasal-Pasal KUHPerdara, Pasal 125 HIR serta ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI ;

1. Menyatakan Penggugat telah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir.
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek.
3. Menyatakan Tergugat 1 dan Para tergugat 2 telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi).
4. Menyatakan sah jual beli antara Tergugat 1 dengan Tn. Boy Hermansyah (orang tua Para Tergugat 2) atas sebidang tanah kavling dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor : 00002/Jatiendah, berdasarkan kwitansi tertanggal 7 Januari 1999;
5. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat 1 pada tanggal 15 Januari 2015 atas sebidang tanah kavling yang terletak di Desa Jatiendah Kecamatan Cilengkrang Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat dengan luas 195 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh lima meter persegi) sebagaimana tercatat dalam Sertipikat induk Hak Pakai Nomor : 00002/Jatiendah, Surat Ukur No. 00009/Jatiendah/2003 tertanggal 16 April 2003 atas nama Pemerintah Propinsi Jawa Barat;
6. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah kavling yang terletak di Desa Jatiendah Kecamatan Cilengkrang Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat dengan luas 195 M<sup>2</sup> (Seratus sembilan puluh lima meter ) Persegi sebagaimana tercatat dalam Sertipikat induk Hak Pakai Nomor : 00002/Jatiendah, Surat Ukur No. 00009/Jatiendah/2003 tertanggal 16 April 2003 tercatat atas nama Pemerintah Propinsi Jawa barat;
7. Menetapkan Penggugat untuk dirinya sendiri dan untuk bertindak atas nama Tergugat 1 dan Para Tergugat 2 untuk menghadap Notaris / PPAT, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung untuk melakukan proses *splitsing* dan balik nama atas sebagian Sertipikat Hak Pakai Nomor : 00002/Jatiendah, Surat Ukur No. 00009/Jatiendah/2003 tertanggal 16 April 2003 dengan luas 195 M<sup>2</sup> (Seratus sembilan puluh lima meter ) persegi tercatat atas nama pemerintah propinsi jawa barat di balik namakan menjadi atas nama Tn. Mohamad Fahrul Rozi (Penggugat);

Halaman 15 Putusan Perdata Nomor ; 32/Pdt.G. Ecourt/2020/PN.Bib

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Turut Tergugat untuk memproses *splitsing* dan baliknama sebagian Sertipikat Hak Pakai Nomor : 00002 Desa Jatiendah Kecamatan Cilengkrang Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat dengan luas 195 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh lima meter persegi), Surat Ukur No. 00009/Jatiendah/2003 tertanggal 16 April 2003 tercatat atas nama Pemerintah Propinsi Jawa Barat menjadi Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat.
9. Menghukum Tergugat 1 dan Para Tergugat 2 secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.2.421.000.- ( Dua juta empat ratus dua puluh satu ribu rupiah). ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A pada hari Kamis , tanggal 9 Juli 2020 oleh kami, Wiyono, SH. selaku Ketua Majelis, Asmudi,, SH.MH., dan Dame P Pandiangan, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan

mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 13 Jui 2020, oleh kami Wiyono, SH., selaku Ketua Majelis, Asmudi,, SH.MH., dan Dame P Pandiangan, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh Enung Nuraini, S.Psi.SH., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A, dengan dihadiri oleh Penggugat , tanpa hadirnya pihak Tergugat 1 dan Para Tergugat2 dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I. Asmudi, SH.MH.

.W i y o n o, SH.

II. Dame P. Pandiangan, SH.

Halaman 16 Putusan Perdata Nomor ; 32/Pdt.G. Ecourt/2020/PN.Bib



Panitera Pengganti,

Enung Nuraini, S.Psi.SH.,

Perincian biaya:

1. Pendaftaran gugatan	: Rp	30.000,-
2. Proses	: Rp	75.000,-
3. Redaksi	: Rp	10.000,-
4. Materai	: Rp	6.000,-
5. PNBP	: Rp	60.000.-
6. Sumpah	: Rp.	50.000.-
7. Panggilan sidang	: Rp.	1.200.000.-
8. <u>Pemeriksaan setempat</u>	: Rp	<u>990.000.-</u>

Jumlah : Rp.2.421.000.- (Dua juta empat ratus dua puluh satu  
ribu rupiah )

