



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id PUTUSAN

Nomor 123/Pdt.G/2022/PN Blb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Drg. Wuryandari Pramudiyo, M.S, lahir di Ngawi, tanggal 17 Maret 1940, jenis kelamin perempuan, bertempat tinggal Jl. Rajawali Barat No.454 RT. 001/RW. 001, Kel. Maleber, Kecamatan Andir, Kota Bandung, agama Islam, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Dokter, NIK 3273055703400001, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. WIWIN, S.H., M.H, 2. IMAM RAZY ARIGHI, S.H dan 3. ODE FAISAL F ARIFIN, S.H. - para Advokat dan Penasehat hukum yang berkantor pada Kantor Hukum (Law Office) "WIWIN,S.H.,M.H & Rekan" beralamat di Komplek Griya Prima Asri Jl. Prima Raya No. 6 Bale Endah Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Mei 2022 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA dibawah register nomor W11.U6.612.Ht.04.10.Tahun 2022 tanggal 14 Juni 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

1. **PT.GRIYAMADYA**, dahulu berkedudukan dan beralamat kantor di Perumahan Griya Pesantren Indah Cimahi Kelurahan Cibabat, Kecamatan Cimahi Utara Kota Cimahi dan saat ini sudah tidak diketahui lagi alamatnya di wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. **H.HUSNI ABDUL HAMID, Ir.**, laki-laki, umur 74 tahun, lahir di Bangka, tanggal 28 April 1948, agama Islam, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Sejahtera No.3 RT. 002/RW. 008, Kel. Paster, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, NIK. 3273072804480002, dahulu berkedudukan sebagai Direktur Utama PT.GRIYAMADYA, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. **Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Cimahi** beralamat di Jl. Encep Kartawiria No. 21A, Citeureup, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 21 Putusan Nomor 123/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Setelah mendengar kedua belah pihak berperkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Juni 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA pada tanggal 14 Juni 2022, dalam Register Nomor 123/Pdt.G/2022/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 1) Bahwa Penggugat adalah pemilik satu bidang tanah SHM No.1560/Kel.Cibabat, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi Provinsi Jawa Barat, Gs. No. 10401/1909 tertanggal 31 Maret 1989 dengan luas tanah $\pm 450 \text{ m}^2$ (Empat ratus lima puluh meter persegi) tercatat atas nama **Drg. WURYANDARI PRAMUDIYO** (Penggugat);
- 2) Bahwa Tergugat I dahulu adalah pemilik satu bidang tanah HGB No.286/Kel.Cibabat, Blok Babat Jln. Pesantren Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi Provinsi Jawa Barat, Gs. No. 2552/1990 tertanggal 16 Maret 1990 dengan luas tanah $\pm 26.294 \text{ m}^2$ (Dua puluh enam ribu dua ratus sembilan puluh empat meter persegi) tercatat atas nama **PT.GRIYAMADYA** (Tergugat I);
- 3) Bahwa tanah milik **PT.GRIYAMADYA** (Tergugat I) tersebut telah dijadikan lokasi perumahan dengan nama Perumahan Griya Pesantren Indah Cimahi yang berkedudukan Kelurahan Cibabat, Kecamatan Cimahi Utara Kota Cimahi propinsi Jawa Barat;
- 4) Bahwa pada tahun 1990 telah terjadi kesepakatan secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat I yang pada saat itu diwakili oleh direktur utamanya H.HUSNI ABDUL HAMID, Ir (Tergugat II);
- 5) Bahwa isi dari kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I yang diwakili Tergugat II adalah mengenai tukar guling tanah dimana sebagian tanah penggugat ditukar dengan tanah milik Tergugat I dengan alasan karena pada saat itu Tergugat I memerlukan tanah milik Penggugat untuk memperbesar akses jalan ke perumahan yang di bangunnya (Komplek Griya Pesantren Indah Cimahi);
- 6) Bahwa adapun kesepakatan tukar guling tersebut adalah sebagai berikut : penggugat harus menyerahkan sebagian tanahnya yang terdapat dalam SHM No.1560/Kel.Cibabat, kepada Tergugat I seluas $\pm 148 \text{ m}^2$ (Seratus empat puluh delapan meter Persegi) dan Tergugat I harus menyerahkan sebagian tanahnya dalam HGB No.286/ Kel.Cibabat, kepada Penggugat seluas $\pm 200 \text{ m}^2$ (Dua ratus meter persegi);
- 7) Bahwa letak tanah masing-masing yang menjadi objek tukar guling adalah sebagai berikut :

Halaman 2 dari 21 Putusan Nomor 123/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id milik penggugat yang diberikan kepada Tergugat I dalam SHM No.1560 terletak di Kel.Cibabat, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi Provinsi Jawa Barat, luas tanah 148 m² (Seratus Empat Puluh Delapan Meter Persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

sebelah utara : tanah milik Drg. WURYANDARI PRAMUDIYO, M.S

sebelah Selatan : Jln Komplek Griya Pesantren Indah

sebelah Barat : Komplek Griya Pesantren Indah

sebelah Timur : Jl. Pesantren

✓ Sebagian tanah milik Tergugat I yang diberikan kepada Penggugat dalam HGB No.286 terletak di Komplek Griya Pesantren Indah Cimahi Blok Babat Kel. Cibabat, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi Provinsi Jawa Barat, luas tanah ± 200m² (Dua ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

sebelah utara : tanah milik Drg. WURYANDARI PRAMUDIYO, MS

sebelah Selatan : Jln Komplek griya Pesantren Indah

sebelah Barat : tanah milik Drg. WURYANDARI PRAMUDIYO, MS

sebelah Timur : Jl. Pesantren

8) Bahwa penggugat dan Tergugat I melalui Tergugat II sebagai direktur telah sepakat akan melepaskan hak masing-masing atas tanah-tanah yang menjadi objek tukar guling diatas dan sepakat akan menseplising sertifikat masing-masing seluas tanah yang sudah disepakati tersebut diatas;

9) Bahwa semenjak kesepakatan tukar guling tanah tersebut disepakati maka masing-masing pihak telah menyerahkan dan menguasai dan menggunakan tanah-tanah tersebut dimana Tergugat I telah menggunakan tanah dari penggugat sebagai jalan menuju arah Komplek Griya Pesantren Indah, sedangkan Penggugat telah menggunakan tanah tersebut sebagai kebun dan ditanami berbagai macam tanaman;

10) Bahwa baik penggugat maupun Tergugat I setelah menguasai dan menggunakan tanah hasil tukar guling tersebut, akan tetapi keduanya belum melakukan proses splitsing terhadap masing-masing sertifikat tanah induknya dan baru tahun 2021 penggugat mensplitsing tanahnya dari tanah induk SHM No.1560/Kel.Cibabat menjadi SHM No. 11818/kel.Cibabat dengan luas tanah menjadi 208m² (Dua ratus delapan meter persegi) sedangkan sampai sekarang Tergugat I belum melakukan splitsing sebagian tanahnya tanah HGB No.286/ Kel.Cibabat ke atas nama Penggugat seluas ± 200m² (Dua ratus meter persegi);

11) Bahwa pada saat ini Penggugat mengalami kesulitan di dalam proses splitsing tanah yang berasal dari PT. GRIYAMADYA yaitu splitsing terhadap tanah seluas ±200m² (Dua ratus meter persegi) HGB No.286/Kel. Cibabat milik PT. GRIYAMADYA, dikarenakan menurut informasi dari pihak Tergugat II bahwa PT.

Halaman 3 dari 21 Putusan Nomor 123/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

PT. GRIYAMADYA sebagai tergugat tidak ada dan tidak diketahui lagi kedudukan dan alamat pastinya di wilayah RI, bahkan Tergugat II sebagai direktur utama telah lama mengundurkan diri dari PT tersebut;

12) Bahwa oleh karena penggugat telah melakukan kewajibannya yaitu telah menyerahkan tanahnya dan telah mensplitsing SHM No.1560/Kel.Cibabat maka Penggugat saat ini bermaksud akan meminta haknya untuk mensplitsing tanah seluas $\pm 200 \text{ m}^2$ (Dua ratus meter Persegi) dari HGB No.286/Kel.Cibabat milik PT. GRIYAMADYA tersebut dan selanjutnya mensertifikatkan dan membalik namakan tanah tersebut dari atas nama Pemilik pertama PT. GRIYAMADYA (Tergugat 1) ke atas nama Drg. WURYANDARI PRAMUDIYO, M.S (Penggugat) sebagai Pemilik sekarang;

13) Bahwa untuk memproses splitsing dan membalik namakan HGB No.286/Kel.Cibabat dari atas nama Pemilik pertama PT. GRIYAMADYA (Tergugat 1) ke atas nama Drg. WURYANDARI PRAMUDIYO, M.S (Penggugat) atas objek tanah seluas $\pm 200 \text{ m}^2$ (Dua ratus meter persegi) maka Penggugat telah berusaha menghubungi dan mencari keberadaan Tergugat I, akan tetapi sampai sekarang tidak berhasil menemukan Tergugat I dan Penggugat hanya menemukan Tergugat II yang dahulu sebagai direktur utama dalam PT tersebut akan tetapi sekarang sudah tidak menjabat lagi;

14) Bahwa oleh karena penggugat tidak berhasil menemukan keberadaan Tergugat I di wilayah RI maka untuk memproses splitsing dan balik nama HGB No.286/Kel.Cibabat tersebut di pihak BPN Kota Cimahi (Turut Tergugat), maka penggugat memerlukan Penetapan/ Putusan dari Pengadilan Negeri Bale Bandung Kls.IA yang merupakan wilayah hukum dimana tempat objek sengketa berada;

15) Bahwa karena penggugat merasa telah melakukan kewajibannya yaitu telah menyerahkan dan mensplitsing tanahnya kepada PT. GRIYAMADYA sebagaimana kesepakatan kedua belah pihak dan sebaliknya pihak PT. GRIYAMADYA hanya menyerahkan tanahnya dan tidak melakukan splitsing HGB No.286/Kel.Cibabat, oleh karena proses splitsing HGB No.286/Kel.Cibabat sampai saat ini tidak dapat di proses karena pihak Tergugat I sebagai pihak yang menyerahkan tidak lagi diketahui alamat pastinya di wilayah RI maka penggugat merasa bahwa Tergugat I telah melalaikan kewajibannya untuk secara bersama-sama memproses splitsing dan balik nama atas tanah HGB No.286/Kel.Cibabat tersebut, seluas seluas $\pm 200 \text{ m}^2$ (Dua Ratus Meter Persegi);

16) Bahwa oleh karena Tergugat I sudah tidak diketahui lagi secara pasti alamat dan tempatnya di wilayah RI dan dengan tidak melakukan kewajibannya sebagai pihak yang menyerahkan untuk menyelesaikan Proses splitsing dan balik nama atas tanah HGB No.286/Kel.Cibabat tersebut, seluas $\pm 200 \text{ m}^2$ (Dua ratus

Halaman 4 dari 21 Putusan Nomor 123/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung nomor 123/Pdt.G/2022/PN Blb
memorandum perseg) dengan nama Pemilik pertama PT. GRIYAMADYA (Tergugat I) ke atas nama Drg. WURYANDARI PRAMUDIYO, M.S (Penggugat) sebagai Pemilik sekarang, maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas penggugat sebagai pihak yang beritikad baik telah dirugikan, dan oleh karena itu Penggugat memohon kehadiran Bapak ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung kelas IA berkenan untuk mengabulkan gugatan penggugat tersebut;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah proses tukar guling tanah milik Penggugat dan Tergugat I yaitu berupa :

✓ Sebagian tanah milik penggugat yang diberikan kepada Tergugat I dalam SHM No.1560 terletak di Kel.Cibabat, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi Provinsi Jawa Barat, luas tanah 148 m² (Seratus Empat Puluh Delapan Meter Persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

sebelah utara : tanah milik Drg. WURYANDARI PRAMUDIYO, M.S

sebelah Selatan : jln Komplek Griya Pesantren Indah

sebelah Barat : Komplek Griya Pesantren Indah

sebelah Timur : Jl. Pesantren

✓ Sebagian tanah milik Tergugat I yang diberikan kepada Penggugat dalam HGB No.286 terletak di Komplek Griya Pesantren Indah Cimahi Blok Babat Kel.Cibabat, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi Provinsi Jawa Barat, luas tanah ± 200m² (Dua Ratus Meter Persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

sebelah utara : tanah milik Drg. WURYANDARI PRAMUDIYO, M.S

sebelah Selatan : jln Komplek Griya Pesantren Indah

sebelah Barat : tanah milik Drg. WURYANDARI PRAMUDIYO, M.S

sebelah Timur : Jl. Pesantren

3. Menyatakan Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi);

4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebagian tanah HGB No.286 terletak di Komplek griya Pesantren Indah Cimahi Blok Babat Kel.Cibabat, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi Provinsi Jawa Barat, luas tanah ± 200m² (Dua ratus meter persegi) tercatat atas nama PT. GRIYAMADYA (Tergugat 1);

5. Menetapkan penggugat untuk dirinya sendiri dan untuk bertindak atas nama Tergugat I (PT. GRIYAMADYA) untuk menghadap Notaris /PPAT, Badan Pertanahan Nasional Kota Cimahi (Turut Tergugat) untuk proses splitsing atas
Halaman 5 dari 21 Putusan Nomor 123/Pdt.G/2022/PN Blb

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan no. 123/Pdt.G/2022/PN Blb
putusan no. 123/Pdt.G/2022/PN Blb tentang luas tanah $\pm 200\text{m}^2$ (Dua ratus meter persegi) dan selanjutnya memproses balik nama dan sertifikat tanah tersebut dari atas nama PT. GRIYAMADYA (Tergugat 1) ke atas nama Drg. WURYANDARI PRAMUDIYO, M.S (Penggugat);

6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mensplitsing HGB No.286 terletak di Komplek Griya Pesantren Indah Cimahi Blok Babat Kel.Cibabat, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi Provinsi Jawa Barat, seluas $\pm 200\text{m}^2$ (Dua ratus meter persegi) dan selanjutnya memproses balik nama dan menerbitkan sertifikat tanah tersebut dari atas nama PT. GRIYAMADYA (Tergugat 1) menjadi atas nama Drg. WURYANDARI PRAMUDIYO, MS (Penggugat);

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng;

SUBSIDAIR:

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasa Hukumnya tersebut, Tergugat I dan Tergugat II, masing-masing tidak pernah hadir dipersidangan, meskipun telah dipanggil secara patut sah berdasarkan relaas panggilan untuk Tergugat I masing-masing tertanggal 15 Juni 2022, 6 Juli 2022, 9 Agustus 2022, untuk Tergugat II 17 Juni 2022, 6 Juli 2022, 16 Agustus 2022, sedangkan untuk Turut Tergugat meskipun sejak awal persidangan berdasarkan relaas panggilan tertanggal 15 Juni 2022, 4 Juli 2022, 12 Agustus 2022 tidak hadir, namun pada persidangan tanggal 3 November 2022 hadir sendiri dipersidangan Kuasanya 1. Dedeh Saadah Mardiyah, SH., 2. Dicki Iskandar, SH., 3. Nugraha Salman Ishaya, S.Tr., 4. Pipih Supinah, SH., 5. Ulan Wulandari, S.SI – masing-masing PNS dan PPNPS pada Kantor Pertanahan Kota Cimahi yang berhak untuk itu berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 10/SKU-32.77/VI/2022 tanggal 27 Juni 2022 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA pada tanggal 4 Agustus 2022 dibawah register nomor W11.U6-880.HT.04.10.Tahun 2022;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat maupun Turut Tergugat tidak hadir, maka Mediasi tidak dapat dilaksanakan, oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 331/SG/03/IV/ 2020 tanggal 27 April 2020 yang dikeluarkan oleh Lurah Kelurahan Maleber, selanjutnya diberi tanda P-1;

Halaman 6 dari 21 Putusan Nomor 123/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 123/Pdt.G/2022/PN Blb Penduduk NIK. 3273072804480002 atas nama H.

HUSNI ABDUL HAMID, selanjutnya diberi tanda P-2;

3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.1560/Desa Cibabat atas nama pemilik Drg.WURYANDARI PRAMUDYO, selanjutnya diberi tanda P-3;

4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 11818/Desa Cibabat atas nama pemilik Drg.WURYANDARI PRAMUDIYO, selanjutnya diberi tanda P-4;

5. Fotokopi Surat pernyataan tertanggal 1 Januari 2021 dari H. HUSNI ABDUL HAMID, selanjutnya diberi tanda P-5;

6. Fotokopi Profil Perusahaan PT.GRIYAMADYA, selanjutnya diberi tanda P-6;

7. Fotokopi Site Plan Perumahan PT. GRIYAMADYA, selanjutnya diberi tanda P-7;

8. Fotokopi Akta Jual Beli No.737/238- c/JB/VIII/ 1990 tertanggal 21 Agustus 1990 antara PT. GRIYAMADYA sebagai penjual dengan Tn. SAWIRDI sebagai pembeli, selanjutnya diberi tanda P-8;

9. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 5 Januari 2021 dibuat dan ditandatangani oleh H. Husni Abdul Hamid, Ir., selanjutnya diberi tanda P-9;

10. 4 (empat) lembar fotokopi foto dokumentasi, selanjutnya diberi tanda P-10;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya dan telah bermeterai cukup, bukti P-1, P-4, P-5, P-6, P-7, P-9, merupakan fotokopi sesuai asli, untuk bukti Surat bertanda P-2, P-8 dan P-9 merupakan fotokopi dari fotokopi dan bukti P-10 merupakan fotokopi dari print-out;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Penggugat juga telah menghadirkan saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah menurut tatacara agamanya, pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Suhaya, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat merupakan pemilik tanah yang terletak di sebelah Komplek griya Pesantren Indah Cimahi Blok Babat Kel.Cibabat, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi.
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut milik Penggugat karena yang menggarap tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang tukar guling (ruislag) yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi telah menggarap tanah tersebut lebih dari tiga tahun;
- Bahwa selama saksi menggarap tanah tersebut tidak ada yang keberatan ataupun protes;

Bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat membenarkan dan tidak berkeberatan;

Halaman 7 dari 21 Putusan Nomor 123/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

2. Saksi Bermanfaat pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui masalah tukar guling tanah (Ruislag) yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I karena saksi merupakan mantan penggarap pada tanah tersebut;
- Bahwa Sepengetahuan saksi tukar guling (Ruislag) tersebut terjadi pada tahun 1989 akan tetapi bulan dan harinya saksi lupa;
- Bahwa saksi tahu tanah yang ditukar guling (Ruislag) adalah tanah yang saat ini menjadi jalan kompleks Griya Pesantren Indah yang tanah tersebut dulunya adalah milik Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi atas tukar guling (Ruislag) tanah tersebut Penggugat mendapatkan tanah disebelah jalan dari Komplek Griya Pesantren Indah;
- Bahwa luas pasti tanah yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I saksi tidak tahu, akan tetapi yang saksi tahu tanah hasil dari tukar guling (Ruislag) Tergugat I pergunakan untuk jalan Komplek perumahan sedangkan Penggugat menggunakan tanah hasil dari Tukar guling (Ruislag) untuk kebun;
- Bahwa luas tanah yang didapatkan Penggugat dari tukar guling (Ruislag) tersebut saksi kurang tahu akan tetapi yang saksi tahu tanah seluas kurang lebih dua ratus meter milik penggugat yang merupakan hasil dari tukar guling (Ruislag) belum bersertifikat;
- Bahwa saksi tidak tahu pasti apa kendalanya sehingga tanah milik Penggugat hasil dari tukar guling (Ruislag) belum bersertifikat akan tetapi saksi dengar karena Tergugat I sudah tidak ada (bubar);
- Bahwa Saksi tahu bahwa Tergugat I sudah tidak ada karena saat ini kantor pemasaran milik Tergugat I sudah berubah menjadi gedung serba guna;
- Bahwa benar sepengetahuan saksi pada tahun 2021 sempat ada pengukuran dari BPN atas tanah milik Penggugat hasil dari tukar guling (Ruislag) tersebut yang saat ini belum bersertifikat;
- Bahwa saksi tahu tanah milik Penggugat hasil dari tukar guling (Ruislag) yakni tanah yang saat ini dekat jalan masuk perumahan griya pesantren indah yang dipergunakan untuk kebun;
- Bahwa sepengetahuan saksi dari cerita Penggugat tanah yang belum ada sertifikatnya yakni tanah hasil dari tukar guling (Ruislag) yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat;
- Bahwa mengenai nama yang tercantum dalam sertifikat dari tanah yang ditukar guling (Ruislag) tersebut saksi tidak mengetahuinya;

Bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat membenarkan dan tidak berkeberatan;

Halaman 8 dari 21 Putusan Nomor 123/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Saksi Iwan Ridwan, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat merupakan pemilik tanah yang terletak di sebelah Komplek Griya Pesantren Indah Cimahi Blok Babat Kel.Cibabat, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut milik Penggugat karena saksi merupakan mantan karyawan dari PT Griya Madya (Tergugat I) yang mempunyai tugas di lapangan;
- Bahwa tugas saksi adalah sebagai petugas lapangan saat bekerja di PT Griya Madya (Tergugat I);
- Bahwa tanah yang saat ini menjadi jalan akses masuk ke kompleks Griya Pesantren Indah dahulu tanah tersebut adalah milik Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi atas Tukar guling (Ruislag) tanah tersebut Penggugat mendapatkan tanah disebelah jalan dari Komplek Griya Pesantren Indah yang sekarang dipakai kebun oleh Penggugat;
- Bahwa yang saya tahu bahwa telah ada kesepakatan lisan antara Penggugat dengan Tergugat I mengenai tukar guling tanah (Ruislag) tersebut sedangkan mengenai surat-surat / sertifikat tanah tersebut saya tidak tahu dan belum pernah melihatnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi saat ini PT Griya Madya (Tergugat I) telah bubar sedangkan mantan direktornya yakni Tergugat II dalam kondisi sakit;
- Bahwa sepengetahuan saksi saat pekerja dari Penggugat menggarap tanah tersebut tidak ada yang keberatan ataupun protes;
- Bahwa sepengetahuan saksi kesepakatan lisan mengenai tukar guling tanah tersebut terjadi antara Penggugat dan Tergugat I pada tahun 1990 an pada saat awal pembangunan perumahan griya pesantren indah akan tetapi mengenai kejadian selanjutnya dari kesepakatan lisan tersebut saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah dari Penggugat mempunyai fungsi yang penting dalam pembangunan perumahan griya pesantren indah karena tanah dari Penggugat tersebut dipergunakan sebagai akses jalan masuk ke perumahan griya pesantren indah;

Bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat membenarkan dan tidak berkeberatan;

4. Saksi Iwan Ridwan, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat merupakan pemilik tanah yang terletak di sebelah Komplek Griya Pesantren Indah Cimahi Blok Babat Kel.Cibabat, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa saksi tanah tersebut milik Penggugat adalah dari cerita istri saya dari istri saya selaku notaris yang mengurus surat surat tanah milik Penggugat;

- Bahwa sepengetahuan saksi dari cerita istri saksi Penggugat belum mendapatkan surat tanahnya sedangkan tanah Penggugat sudah diapakai oleh Tergugat (PT Griya Madya) untuk akses jalan masuk perumahan;

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat (PT Griya Madya) sudah terjadi proses tukar guling tanah (Ruislag) dan proses Ruislag tersebut terjadi karena Tergugat (PT Griya Madya) membutuhkan akses jalan masuk ke perumahan yang dibangun oleh Tergugat dan saat ini tanah sudah dikuasai masing masing tapi secara legalitas Penggugat belum mendapatkan suratnya;

- Bahwa saksi tahu mengenai surat pernyataan dari Tergugat II bahwa isi surat tersebut adalah memberikan kuasa kepada Penggugat untuk pembuatan surat tanah tersebut:

- Bahwa sepengetahuan saksi ada perjanjian secara lisan antara Pengugat dengan Tergugat (PT Griya Madya) untuk tukar guling tanah tersebut makanya Tergugat II yang pada saat itu sebagai direktur PT Griya Madya mau disuruh membuat pernyataan tersebut;

- Bahwa dari keterangan Tergugat II yang saksi tahu bahwa saat ini PT Griya Madya sudah bubar;

- Bahwa Sepengetahuan saksi kesepakatan lisan mengenai tukar guling tanah tersebut terjadi antara Penggugat dan Tergugat I pada tahun 1990 an pada saat awal pembangunan perumahan griya pesantren indah;

- Bahwa sepengetahuan saksi tanah dari Penggugat mempunyai fungsi yang penting dalam pembangunan perumahan griya pesantren indah karena tanah dari Penggugat tersebut dipergunakan sebagai akses jalan masuk ke perumahan griya pesantren indah;

Bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat membenarkan dan tidak berkeberatan;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 3 November 2022, Turut Tergugat hadir sendiri dipersidangan dengan tanpa dipanggil dan menyampaikan bukti-bukti tertulis sebagai berikut:

- 1.-----
Fotokopi Asli Buku tanah HGB No 286 sisa/Kel Cibabat Terbit tanggal 25 Juni 1990 terakhir tercatat atas nama PT Griyamadya, selanjutnya diberitanda T.T-1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan:2.-----

Fotokopi Buku tanah Pengganti Hak Milik No 1560/Cibabat Terbit tanggal 29 Desember 1989 No 286 sisa/Kel Cibabat Terbit tanggal 25 Juni 1990 terakhir tercatat atas nama Drg Wuryandari Pramudyo, selanjutnya diberi tanda T.T-2;

3.-----

Fotokopi Buku tanah Hak Milik No 11818/Cibabat terbit tanggal 07 September 2021 tercatat atas nama Drg Wuryandari Pramudyo, selanjutnya diberi tanda T.T-3;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya dan telah bermeterai cukup, bukti T.T-1 sampai dengan T.T-3 merupakan fotokopi sesuai asli;

Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa setelah mengajukan bukti surat tersebut, pada persidangan berikutnya Turut Tergugat tidak hadir lagi dipersidangan;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001, tanggal 15 November 2001 tentang Pemeriksaan Setempat pada objek perkara, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi obyek perkara yang hasilnya selengkapnya sebagaimana telah dicatat dalam berita acara sidang hari Rabu, 5 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, mengajukan Kesimpulan secara tertulis tertanggal 10 November 2022, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menyatakan tetap pada Gugatannya, selanjutnya menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon Putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana uraian tersebut diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan II, serta Turut Tergugat yang telah dipanggil secara patut dan sah dengan relaas panggilan, ternyata tidak hadir dipersidangan ataupun mengirimkan wakilnya yang sah untuk hadir, namun pada persidangan tanggal 3 November 2022, Turut Tergugat hadir sendiri di persidangan tanpa dipanggil selanjutnya mengajukan pembuktian, berupa bukti surat tanpa mengajukan saksi;

Halaman 11 dari 21 Putusan Nomor 123/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai tindakan wanprestasi dari perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I dan II;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal : bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II pada tahun 1990 telah terjadi kesepakatan lisan mengenai tukar guling lahan dimana sebagian tanah Penggugat ditukar dengan tanah Tergugat I dikarenakan Tergugat I memerlukan tanah milik Penggugat untuk memperlebar akses jalan ke perumahan yang dibangunnya yaitu Komplek Griya Pesantren Indah Cimahi, atas kesepakatan lisan tersebut kemudian Tergugat II membuat dan menandatangani surat tertanggal 1 Januari 2021 dan 5 Januari 2021, namun sampai dengan sekarang belum dilakukan proses baliknama kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat dipersidangan bertanda P-1 sampai dengan P-10, serta mengajukan 4 orang saksi yang masing-masing didengar keterangannya dibawah sumpah, selengkapya sebgaaimna dalam duduk perkara;

Bahwa terhadap saksi yang diajukan oleh Penggugat dipersidangan, akan mempunyai nilai pembuktian sebagai alat bukti keterangan saksi, apabila keterangan yang diberikannya tersebut merupakan pengetahuannya atas hal yang dilihatnya sendiri, didengarnya sendiri dan dialaminya sendiri secara konsistens (bukan pendapat maupun rekaan yang diperoleh dari hasil pemikiran saksi), bersesuaian antara keterangan saksi yang satu dengan lainnya, bersesuaian antara keterangan saksi dengan alat bukti sah lainnya, alasan yang mungkin dipergunakan oleh saksi untuk memberikan keterangan yang tertentu, cara hidup dan kesusilaan saksi serta segala sesuatu yang pada umumnya dapat mempengaruhi dapat tidaknya keterangan itu dipercaya;

Bahwa persangkaan sebagai alat bukti dalam perkara ini, diperoleh berdasarkan persesuaian dan keterkaitan peristiwa hukum dan perbuatan hukum dari alat bukti sah yang satu dengan lainnya dipersidangan;

Bahwa pengakuan sebagai alat bukti dalam perkara ini, diperoleh dari dalil-dalil kedua belah pihak berperkara yang tidak saling dibantah atau diakui satu sama lain;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dipersidangan telah mengajukan bukti surat bertanda T.T-1 sampai dengan T.T-3 selengkapya sebagaimana dalam bagian duduk perkara;

Menimbang, bahwa setelah mencermati uraian dalil-dalil Penggugat maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa perihal yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini yang harus dibuktikan oleh Penggugat, yaitu:

Halaman 12 dari 21 Putusan Nomor 123/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

1. Apakah tukar guling antara Penggugat dengan tergugat I dan Tergugat II tersebut sah menurut hukum?

2. Apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi?

Menimbang, bahwa terhadap pokok sengketa “Apakah tukar guling antara Penggugat dengan tergugat I dan Tergugat II tersebut sah menurut hukum”, setelah mencermati pembuktian dari penggugat, majelis hakim berkesimpulan dan berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa dari bukti P-5 dan P-9, diketahui bahwa pada tahun 1990 telah terejadi kesepakatan antara H. Husni Abdul Hamid, Ir. (direktur Utama PT. Griyamadya) selaku pihak pertama dengan Drg. Wuryandari Pramudiyo, MS selaku pihak kedua untuk mengadakan tukar menukar tanah di daerah perumahan Komplek Griya Pesantren Indah Cimahi, karena pihak pertama memerlukan tanah untuk akses jalan menuju perumahan tersebut. Pihak pertama adalah pemilik atas tanah sertifikat HGB Nomor 286/Cibabat seluas 26.294 m² yang sudah habis masa berlakunya pada tanggal 7 Juni 2010, sedangkan pihak kedua adalah pemilik SHM Nomor 1560/Cibabat seluas 450 m², dengan luas tanah yang ditukar setelah dilakukan pengukuran ulang oleh BPN Kota Cimahi adalah tanah untuk akses seluas 148 m², tanah tukar menukar dengan PT. Griyamadya seluas 200 m²;
- Bahwa sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 11818, Kel. Cibabat, surat ukur nomor 04124/Cibabat/2021 tanggal 26 Juli 2021 seluas 208 m², atas nama pemegang hak Drg. Wuryandari Pramudiyo, MS (vide bukti P-4 yang bersesuaian dengan bukti T.T-3), menerangkan bahwa surat ukur ini diterbitkan berdasarkan Permohonan Pemisahan dari Sertifikat HM No. 01560 seb/Cibabat, Gambar situasi tanggal 31 Maret 1989 Nomor 10401/1989;
- Bahwa dari keterangan saksi Burhanudin yang merupakan mantan penggarap pada tanah tersebut dan saksi Winarso yang merupakan mantan karyawan dari PT Griya Madya (Tergugat I) yang mempunyai tugas di lapangan, pada pokoknya menerangkan bahwa mengetahui mengenai tukar guling tanah (Ruislag) yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I, juga mengetahui mengenai kesepakatan lisan terkait tukar guling tersebut;
- Bahwa terhadap keterangan saksi Burhanudin dan Winarso yang diajukan oleh Penggugat, sebagaimana ketentuan Pasal 169 HIR dan 1905 KUH Perdata, keterangan saksi yang dapat dijadikan sebagai alat bukti yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat adalah keterangan saksi yang berasal dari dua atau lebih saksi yang saling bersesuaian, atau keterangan saksi yang terdapat hubungan/bersesuaian dengan alat bukti lainnya;
- Bahwa dari pernyataan yang disampaikan oleh Tergugat II secara tertulis, sebagaimana dalam bukti P-5 dan P-9 tersebut, yang pada pokoknya membenarkan dalil gugatan Penggugat;

Halaman 13 dari 21 Putusan Nomor 123/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan bahwa terdapat Pernyataan baik yang disampaikan secara lisan didepan persidangan maupun secara tertulis oleh Tergugat II, sebagaimana disebutkan dalam ketentuan pasal 1866 KUHPerdata dan pasal 164 HIR, pernyataan tersebut termasuk dalam Pengakuan. Pengakuan yang bernilai sebagai alat bukti berdasarkan ketentuan pasal 1923 KUHPerdata, pasal 174 HIR ialah pernyataan atau keterangan yang disampaikan salah satu pihak kepada pihak lain dalam pemeriksaan suatu perkara, pernyataan atau keterangan tersebut diucapkan di muka Hakim atau dalam persidangan atau keterangan itu bersifat pengakuan (confession) bahwa apa yang dilakukan pihak lawan benar untuk sebagian atau seluruhnya;

- Bahwa dalam Pernyataan yang disampaikan oleh Tergugat II, antara lain membenarkan pada tahun 1990 telah terejadi kesepakatan antara H. Husni Abdul Hamid, Ir. (direktur Utama PT. Griyamadya) selaku pihak pertama dengan Drg. Wuryandari Pramudiyo, MS selaku pihak kedua untuk mengadakan tukar menukar tanah di daerah perumahan Komplek Griya Pesantren Indah Cimahi, karena pihak pertama memerlukan tanah untuk akses jalan menuju perumahan tersebut, serta bahwa Tergugat II tidak keberatan apabila tanah SHGB Nomor 286/Cibabat seluas 26.294 m² yang telah habis masa berlakunya pada tanggal 7 Juni 2010 untuk displit/diproses persertifikatannya ke atas nama Drg. Wuryandari dan memberikan kuasa penuh kepada drg. Wuryandari untuk meproses baliknama SHGB tersebut ke atas nama drg. Wuryadari, hal mana menunjukkan jika salah satu pihak sudah mengakui fakta tertentu, maka Hakim tidak lagi dapat dibenarkan untuk memberi pendapat tentang masalah atau obyek pengakuan, "Hakim tidak boleh lagi menyelidiki kebenaran pengakuan itu";

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah mampu membuktikan perihal masalah pokok sengketa bahwa tukar guling antara Penggugat dengan tergugat I dan Tergugat II yaitu atas tanah:

- ✓ Sebagian tanah milik penggugat yang diberikan kepada Tergugat I dalam SHM No.1560 terletak di Kel.Cibabat, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi Provinsi Jawa Barat, luas tanah 148 m² (Seratus Empat Puluh Delapan Meter Persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : tanah milik drg. Wuryandari Pramudiyo, M.S
Sebelah Selatan : jln Komplek Griya Pesantren Indah
Sebelah Barat : Komplek Griya Pesantren Indah
Sebelah Timur : Jl. Pesantren

- ✓ Sebagian tanah milik Tergugat I yang diberikan kepada Penggugat dalam HGB No.286 terletak di Komplek Griya Pesantren Indah Cimahi Blok Babat Kel.Cibabat,
Halaman 14 dari 21 Putusan Nomor 123/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Kota Cimahi Provinsi Jawa Barat, luas tanah $\pm 200\text{m}^2$

(Dua Ratus Meter Persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah milik drg. Wuryandari Pramudiyo, M.S
Sebelah Selatan : Jln Komplek Griya Pesantren Indah
Sebelah Barat : tanah milik drg. Wuryandari Pramudiyo, M.S
Sebelah Timur : Jl. Pesantren

Adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap pokok sengketa “Apakah Tergugat I dan tergugat II telah melakukan wanprestasi”, setelah mencermati pembuktian dari penggugat, majelis hakim berkesimpulan dan berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa pengertian perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, yang didalamnya para pihak yang sepakat tersebut terdapat hak dan kewajiban untuk dilaksanakan yang mengikat para pihak tersebut;
- Bahwa M.Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata (hal. 114-115) berpendapat bahwa yang sah sebagai pihak Penggugat atau Tergugat dalam perkara yang ditimbulkan dari perjanjian, terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut, sebagaimana asas yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUHPerdata, persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya karenanya pihak ketiga yang tidak ikut terlibat dalam perjanjian, tidak dapat bertindak menuntut pembatalan atau mengajukan tuntutan wanprestasi;
- Bahwa dalam pelaksanaan perjanjian dapat terjadi adanya wanprestasi (*breach of contract*) yang terdiri dari 4 macam yaitu :
 1. Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan;
 2. Melaksanakan yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
 3. Melakukan apa telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya;
 4. Melakukan sesuatu hal yang didalam perjanjian tidak boleh dilakukan;
- Bahwa *Pacta Sun Servanda* adalah salah satu asas dari hukum perjanjian yang mana menyatakan bahwa suatu janji itu mengikat pihak-pihak yang bersangkutan sehingga harus dilaksanakan dengan itikad baik. Mendasari pada asas tersebut, apabila kesepakatan yang telah ditentukan dilanggar, maka akan menimbulkan suatu ketidakharmonisan;
- Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatakan bahwa perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak

Halaman 15 dari 21 Putusan Nomor 123/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung ketiga mendapatkan manfaat karenanya selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

- Bahwa kesepakatan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan tertanggal 1 Januari 2021 (bukti P-5) poin 8 adalah *"luas tanah yang ditukar setelah dilakukan pengukuran ulang oleh BPN Kota Cimahi adalah tanah untuk akses jalan seluas 148 m², tanah tukar menukar dengan PT. Griya Madya seluas 200 m²";*
- Bahwa hingga gugatan diajukan tanah tukar menukar dengan PT. Griya Madya seluas 200 m² tersebut, belum dilakukan proses splitsing dan baliknama dari SHGB Nomor 286/Kel Cibabat milik PT. Griya Madya ke atas nama Penggugat, padahal pembangunan perumahan telah selesai dan SHGB tersebut telah habis masa berlakunya pada tanggal 7 Juni 2010;
- Bahwa berdasarkan keterangan saksi Burhanudin yang pada pokoknya menerangkan saksi tidak tahu pasti apa kendalanya sehingga tanah milik Penggugat hasil dari tukar guling (Ruislag) belum bersertifikat akan tetapi saksi dengar karena Tergugat I sudah tidak ada (bubar), serta keterangan saksi Iwan Ridwan yang pada pokoknya menerangkan sepengetahuan saksi dari cerita istri saksi Penggugat belum mendapatkan surat tanahnya sedangkan tanah Penggugat sudah dipakai oleh Tergugat (PT Griya Madya) untuk akses jalan masuk perumahan dan keterangan saksi Winarso bahwa sepengetahuan saksi saat ini PT Griya Madya (Tergugat I) telah bubar sedangkan mantan direktornya yakni Tergugat II dalam kondisi sakit;
- Bahwa dihubungkan dengan bukti P-9 berupa Surat Pernyataan tertanggal 5 Januari 2021 yang dibuat dan ditandatanganinya oleh H. Husni Abdul Hamid, Ir., pada poin 2 yang pada pokoknya yang bersangkutan tidak berkeberatan apabila terhadap SHGB Nomor 286/Cibabat yang telah habis masa berlakunya tanggal 7 Juni 2010, untuk dilakukan split/diproses pensertifikatannya ke atas nama Penggugat serta memberikan kuasa penuh kepada Penggugat untuk memproses balik nama SHGB tersebut ke atas nama Penggugat;
- Bahwa Pengakuan yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai alat bukti dijelaskan pada Pasal 174-176 HIR dan 1923 KUH Perdata adalah alat bukti berupa pernyataan/keterangan yang dikemukakan salah satu pihak kepada pihak lain dalam proses pemeriksaan yang dilakukan dimuka hakim dalam persidangan, dimana pengakuan tersebut berisi keterangan bahwa apa yang di dalilkan lawan benar sebagian atau seluruhnya. sama seperti alat bukti persangkaan, bahwa pengakuan juga termasuk dalam Alat Bukti Tidak Langsung (*Indirect Evidence*) karena alat bukti tersebut tidak diajukan secara fisik dalam pemeriksaan persidangan karena bentuknya memang tidak dapat dilihat secara fisik melainkan

Halaman 16 dari 21 Putusan Nomor 123/Pdt.G/2022/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang menyatakan pengakuan dari para pihak yang berperkara atas dalil yang telah diajukan;

- Bahwa mengenai pengakuan tersebut sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 497 K/Sip/1971 tanggal 1 September 1971 yang menyatakan *Adanya Pengakuan Tergugat dianggap Gugatan Penggugat telah terbukti*;
- Bahwa dari bukti surat P-5 dan P-9 tersebut, dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I dan tergugat II belum melaksanakan kesepakatan yaitu untuk menyelesaikan proses splitsing dan baliknama atas tanah SHGB Nomor 286/Cibabat seluas 200 m² dari atas nama PT. GriyaMadya ke atas nama drg. Wuryandari Pramudiyo, MS, sehingga Tergugat I dan Tergugat II harus dinyatakan telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah mampu membuktikan perihal masalah pokok sengketa bahwa Tergugat I dan tergugat II telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan uraian pertimbangan masalah pokok sengketa diatas pula, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah mampu membuktikannya. Oleh karenanya, **petitum nomor 2 dan 3** Penggugat beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Bahwa berdasarkan uraian pertimbangan masalah pokok sengketa diatas pula, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena tukar guling antara Penggugat dengan tergugat I dan Tergugat II yaitu atas tanah:

- ✓ Sebagian tanah milik penggugat yang diberikan kepada Tergugat I dalam SHM No.1560 terletak di Kel.Cibabat, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi Provinsi Jawa Barat, luas tanah 148 m² (Seratus Empat Puluh Delapan Meter Persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : tanah milik drg. Wuryandari Pramudiyo, M.S
Sebelah Selatan : jln Komplek Griya Pesantren Indah
Sebelah Barat : Komplek Griya Pesantren Indah
Sebelah Timur : Jl. Pesantren

- ✓ Sebagian tanah milik Tergugat I yang diberikan kepada Penggugat dalam HGB No.286 terletak di Komplek Griya Pesantren Indah Cimahi Blok Babat Kel.Cibabat, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi Provinsi Jawa Barat, luas tanah ± 200m² (Dua Ratus Meter Persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 17 dari 21 Putusan Nomor 123/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung: g/2022/Pdt.G/2022/PN Blb

Sebelah Selatan : Jln Komplek Griya Pesantren Indah
Sebelah Barat : tanah milik drg. Wuryandari Pramudiyo, M.S
Sebelah Timur : Jl. Pesantren

Adalah sah menurut hukum, dihubungkan dengan Pernyataan Tergugat II bahwa setelah kesepakatan tersebut dan sampai sekarang para pihak sudah menguasainya, dihubungkan pula dengan pernyataan Tergugat II yang tidak berkeberatan apabila terhadap SHGB Nomor 286/Cibabat yang telah habis masa berlakunya tanggal 7 Juni 2010, untuk dilakukan split/diproses pensertifikatannya ke atas nama Penggugat serta memberikan kuasa penuh kepada Penggugat untuk memproses balik nama SHGB tersebut ke atas nama Penggugat. Oleh karenanya, **petitum nomor 4 dan 5** Penggugat relevan dengan materi pokok sengketa sehingga beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Bahwa oleh karena petitum nomor 2, nomor 4 dan nomor 5 Penggugat dikabulkan dan oleh karena petitum nomor 6 terkait dengan petitum-petitum tersebut, serta telah pula diakui oleh Tergugat II bahwa luas tanah yang ditukar setelah dilakukan pengukuran ulang oleh BPN Kota Cimahi adalah tanah untuk akses jalan seluas 148 m², tanah tukar menukar dengan PT. Griya Madya seluas 200 m² dihubungkan dengan maksud gugatan Penggugat semata-mata untuk pengurusan balik nama / proses splitsing tanah yang berasal dari PT. Griya Madya seluas 200 m² tersebut dari HGB nomor 286/Kel. Cibabat milik PT. Griya Madya, ke atas nama drg. Wuryandari Pramudiyo, MS., atas hal mana Tergugat II juga telah menyerahkan sepenuhnya kepada Penggugat, namun oleh karena kewenangan untuk melakukan splitsing dan proses baliknama serta menerbitkan sertifikat tanah tersebut ada pada Kementerian Agraria dan Badan Pertanahan nasional dimana tanah tersebut berada yaitu pada kantor Badan Pertanahan Kota Cimahi Provinsi Jawa Barat, oleh karenanya **petitum nomor 6** Penggugat relevan dengan materi pokok sengketa sehingga beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat telah mampu membuktikan seluruh petitum gugatannya maka **petitum nomor 1** Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan seluruhnya;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat I dan II berada di pihak yang kalah maka Tergugat I dan II dihukum membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng dengan besaran sebagaimana ditentukan dalam amar putusan dan perincian biaya dimaksud termuat pula dalam putusan ini;

Mengingat pasal 1320 KUHPdata, pasal 174 sampai dengan pasal 176 HIR dan memperhatikan Undang-undang dan ketentuan Hukum lain yang bersangkutan;

Halaman 18 dari 21 Putusan Nomor 123/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengadili:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah proses tukar guling tanah milik Penggugat dan Tergugat I yaitu berupa:

✓ Sebagian tanah milik penggugat yang diberikan kepada Tergugat I dalam SHM No.1560 terletak di Kel.Cibabat, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi Provinsi Jawa Barat, luas tanah 148 m² (seratus empat puluh delapan meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah milik drg. Wuryandari Pramudiyo, M.S

Sebelah Selatan : jln Komplek Griya Pesantren Indah

Sebelah Barat : Komplek Griya Pesantren Indah

Sebelah Timur : Jl. Pesantren

✓ Sebagian tanah milik Tergugat I yang diberikan kepada Penggugat dalam HGB No.286/Cibabat terletak di Komplek Griya Pesantren Indah Cimahi Blok Babat Kel.Cibabat, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi Provinsi Jawa Barat, luas tanah ± 200 m² (dua ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah milik drg. Wuryandari Pramudiyo, M.S

Sebelah Selatan : jln Komplek Griya Pesantren Indah

Sebelah Barat : tanah milik drg. Wuryandari Pramudiyo, M.S

Sebelah Timur : Jl. Pesantren

3. Menyatakan Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi);
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebagian tanah HGB No.286/Cibabat terletak di Komplek Griya Pesantren Indah Cimahi Blok Babat Kel.Cibabat, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi Provinsi Jawa Barat, luas tanah ± 200 m² (dua ratus meter persegi) tercatat atas nama PT. GRIYAMADYA (Tergugat I);
5. Menetapkan Penggugat untuk dirinya sendiri dan untuk bertindak atas nama Tergugat I (PT. GRIYAMADYA) untuk menghadap Notaris /PPAT, Badan Pertanahan Nasional Kota Cimahi (Turut Tergugat) untuk proses splitsing atas tanah HGB No.286/Kel.Cibabat luas tanah ± 200 m² (dua ratus meter persegi) dan selanjutnya memproses balik nama dan sertifikat tanah tersebut dari atas nama PT. GRIYAMADYA (Tergugat I) ke atas nama drg. Wuryandari Pramudiyo, M.S (Penggugat);
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mensplitsing HGB Nomor 286/Cibabat terletak di Komplek Griya Pesantren Indah Cimahi Blok Babat Kel.Cibabat,

Halaman 19 dari 21 Putusan Nomor 123/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 123/Pdt.G/2022/PN Blb
Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi Provinsi Jawa Barat, seluas ± 200 m² (dua ratus meter persegi), selanjutnya memproses balik nama dan menerbitkan sertifikat tanah tersebut dari atas nama PT. GRIYAMADYA (Tergugat I) ke atas nama drg. Wuryandari Pramudiyo, MS (Penggugat);

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 6.100.000,00,- (enam juta seratus ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA pada hari Kamis, tanggal 17 November 2022, oleh kami Ika Lusiana Riyanti, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Dwi Sugianto, S.H., dan Dr. Nenny Ekawaty Barus, S.H.MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan pada hari Rabu, tanggal 23 November 2022 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Mochammad Ikhsan Afgani, S.H.M.H.-Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Dwi Sugianto, S.H.

Ika Lusiana Riyanti, S.H.

Dr. Nenny Ekawaty Barus, S.H.M.H.

Panitera Pengganti

Mochammad Ikhsan Afgani, S.H., M.H.

Perincian Biaya:

Halaman 20 dari 21 Putusan Nomor 123/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

| | |
|----------------------------|------------------------|
| Biaya pendaftaran | Rp. 30.000,00 |
| Biaya proses | Rp. 75.000,00 |
| Biaya redaksi | Rp. 10.000,00 |
| Biaya materai | Rp. 10.000,00 |
| Biaya PNBP | Rp. 80.000,00 |
| Biaya panggilan sidang | Rp. 4.355.000,00 |
| Biaya Pemeriksaan Setempat | Rp. 1.490.000,00 |
| <u>Biaya sumpah</u> | <u>Rp. 50.000,00 +</u> |
| Jumlah | Rp 6.100.000,00 |