



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id PUTUSAN

Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Blb.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H. Dedi Setiadi, bertempat tinggal di Alamat Ktp: Kp. Cikadu Rt.006 Rw.011, Kel.Ciumbuleuit, Kec.Cidadap, Kota Bandung 40142 Di Akta Jual Beli: Kampung Cijengkol, Rt.002 Rw.005, Desa Wangunsari, Kecamatan. Lembang, Kabupaten Bandung (sekarang Kabupaten Bandung Barat). dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rihmaedi, S.H., Advokat yang berkantor di Jl. Cibadak No.268 A, Kota Bandung 40241 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 Pebruari 2021 sebagai Penggugat;

Lawan

1. Koko Tanu Setiawan Tan Dh. Bernama Tan Teh Hok, tempat kedudukan Kampung Areng, Rt.001 Rw.010, Desa Wangunsari, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat 40391, sebagai Tergugat;
2. Andi Purwanto, tempat kedudukan Gg. Citepus, No.123/9a, Rt.008 Rw.003, Kelurahan Cibadak, Kecamatan Astanaanyar, Kota Bandung 40241, Dan Alamat Terakhir Jl. Muara Sari Iii, No.17, Kelurahan Kebon Lega, Kecamatan Bojong Loa Kidul, Kota Bandung 40235, sebagai Turut Tergugat I;
3. Marliyo Allan, tempat kedudukan Jl. Pasirwangi I No.19, Rt.006 Rw.005, Kelurahan Pasirluyu, Kecamatan Regol, Kota Bandung 40254, sebagai Turut Tergugat II;
4. Notaris Rosa Wulandari Wiguna, S.H., tempat kedudukan Jl. Wastukencana No.99, Kelurahan Taman Sari, Kecamatan Bandung Wetan, Bandung 40116, sebagai Turut Tergugat III;
5. Notaris Diana Indrawati Hermawan, S.H., tempat kedudukan Jl. Veteran No.7, Kelurahan Kebon Pisang, Kecamatan Sumur Bandung, Bandung 40112, sebagai Turut Tergugat IV;
6. Pejabat Pembuat Akta Tanah Christiana Hyappie Djayaprabha, S.H., tempat kedudukan Jl. R.E. Martadinata No. 217, Kelurahan Merdeka, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung 40113, sebagai Turut Tergugat V;
7. Kepala Kantor BPN Kabupaten Bandung Barat, tempat kedudukan Jl. Raya Ciburuy, Padalarang No.334, Ciburuy Padalarang, Kabupaten

Halaman 1 dari 14 Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Blb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Bandung, Jawa Barat 40553, sebagai Turut Tergugat VI. Dalam hal ini diwakili oleh Herman Sulistyo, S.H., Mety Ratna Kandia, S.H., M.H., Agus Dwi Yudiyanto, S.ST., Dadang Darmawan, S.H., Cecep Kusnadi, S.H., dan Hartini, S.H., M.Kn., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Februari 2021;

Pengadilan Negeri tersebut,

- Setelah membaca berkas perkara;
- Setelah mendengar pihak yang berperkara;
- Setelah memeriksa bukti bukti tertulis Penggugat dan Turut Tergugat VI;
- Setelah memperhatikan hasil Pemeriksaan Setempat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 13 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 1 Pebruari 2021 dalam Register Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Blb., melalui sistem persidangan elektronik (*E-Court*) telah mengajukan gugatan yang isinya adalah sebagai berikut:

Adapun duduk permasalahan dan alasan-alasannya, adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah membeli 2 (dua) bidang tanah kosong kepada Tergugat, jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, bermula dengan adanya Surat Kuasa tanggal 03 Maret 1994 Nomor 3,- yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV untuk SALINAN EXTRA pada tanggal 11-11-2020, sebagai pemegang protokol Turut Tergugat III, ternyata Tergugat dalam melakukan tindakan hukum telah memperoleh persetujuan dari istrinya Ny. LUCY, dalam kaitan ini memberi kuasa kepada Turut Tergugat I, dengan hak untuk memindahkan kepada pihak lain atas 2 (dua) bidang tanah Hak Milik Adat, berturut-turut Persil Nomor 10.S.IV (Sawah kelas empat) Kohir nomor C.1957 dan Persil Nomor 8b.D.V. (Darat kelas lima) Kohir Nomor C.1819, luas kurang lebih 1300 m2 dan 1700 m2, setempat dikenal sebagai Blok Tihang Kawat dan Blok Pasir Calengka kedua objek tersebut merupakan kepunyaan Tergugat (Bukti P-2);
2. Bahwa kemudian, Surat Kuasa tanggal 03 Maret 1994 Nomor 3, Turut Tergugat I memberi kuasa kepada Turut Tergugat II, sebagaimana yang tercantum dalam Surat Kuasa tanggal 19 April 1994 Nomor 15,- yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV untuk SALINAN EXTRA pada tanggal 11-11-2020 (Bukti P-3);
3. Bahwa selanjutnya, Surat Kuasa tanggal 19 April 1994 Nomor 15,- Turut Tergugat II memberi kuasa kepada Penggugat, sebagaimana yang tercantum dalam Surat Kuasa tanggal 19 Desember 1994 Nomor 27,- yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV untuk SALINAN EXTRA tanggal 11-11-2020 (Bukti P-4);

Halaman 2 dari 14 Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Blb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 32/5/Lbg/1995 tanggal 18 Mei 1995 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat V selaku PPAT untuk Wilayah semua Kecamatan di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung dan Penggugat dalam Akta Jual Beli tersebut selaku Pembeli dengan Tergugat selaku pihak penjual {KOKO TANU SETIAWAN (dh. bernama TAN TEH HOK)} jual beli dilakukan dengan harga Rp9.700.000.00 (sembilan juta tujuh ratus ribu rupiah) dan berlaku sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi) atas Sertipikat Hak Milik Nomor 150/Desa Wangunsari, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 19 September 1994 No.9035/1994 luas 1780 m² (seribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi), tertulis atas nama Tergugat berdasarkan Sertipikat tanggal 10 November 1994 terletak di Jawa Barat, Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung, Kecamatan Lembang, Desa Wangunsari, jual beli tanah kosong setempat dikenal sebagai Blok Pasir Calengka (Bukti P-5);

5. Bahwa jual beli yang ke- 2 (dua) berupa tanah kosong tersebut, dilakukan pada tanggal yang sama 18 Mei 1995, sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 33/6/Lbg/1995 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat V selaku PPAT, untuk Wilayah semua Kecamatan di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung dan Penggugat dalam Akta Jual Beli tersebut, selaku Pembeli dengan pihak Tergugat selaku penjual (KOKO TANU SETIAWAN TAN), jual beli dilakukan dengan harga Rp6.800.000,00 (enam juta delapan ratus ribu rupiah) dan berlaku sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi) atas Sertipikat Hak Milik, Nomor 171/Desa Wangunsari, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 19 September 1994 No.9036/1994 luas 1250 m² (seribu duaratus limapuluh meter persegi), tertulis atas nama Tergugat berdasarkan Sertipikat tanggal 15-3-1995, terletak di Jawa Barat, Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung, Kecamatan Lembang, Desa Wangunsari, jual beli berupa tanah kosong setempat dikenal sebagai Blok Tihang Kawat (Bukti P-6);
6. Bahwa sejalan dengan hal-hal di atas, Penggugat merupakan pemilik sah berdasarkan Akta Jual Beli dengan Nomor 32/5/Lbg/1995 tanggal 18 Mei 1995 yang dibuat dihadapan PPAT selaku Turut Tergugat V, untuk Wilayah semua Kecamatan di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung dan Penggugat dalam Akta Jual Beli tersebut selaku Pembeli dengan Tergugat selaku pihak penjual {KOKO TANU SETIAWAN (dh. bernama TAN TEH HOK)} atas Sertipikat Hak Milik, Nomor 150/Desa Wangunsari, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 19 September 1994 No.9035/1994 luas 1780 m² (seribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi), tertulis atas nama Tergugat {KOKO TANU SETIAWAN (dh. bernama TAN TEH HOK)} berdasarkan Sertipikat tanggal 10 November 1994 terletak di Jawa Barat, Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung, Kecamatan

Halaman 3 dari 14 Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Blb.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Pengadilan Negeri Bandung, jual beli berupa tanah kosong setempat dikenal sebagai Blok Pasir Calengka;

7. Akta Jual Beli dengan Nomor 33/6/Lbg/1995 yang dibuat dihadapan PPAT Turut Tergugat V, untuk Wilayah semua Kecamatan di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung dan Penggugat dalam Akta Jual Beli tersebut selaku Pembeli dengan Tergugat selaku pihak penjual KOKO TANU SETIAWAN TAN atas Sertipikat Hak Milik, Nomor 171/Desa Wangunsari, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 19 September 1994 No.9036/1994 luas 1250 m2 (seribu duaratus limapuluh meter persegi), tertulis atas nama Tergugat berdasarkan Sertipikat tanggal 15-3-1995, terletak di Jawa Barat, Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung, Kecamatan Lembang, Desa Wangunsari, jual beli berupa tanah kosong setempat dikenal sebagai Blok Tihang Kawat. Oleh karena itu maka, dari ke-2 (dua) Akta Jual Beli tersebut, bahwa Penggugat merupakan pemilik sah atas ke-2 (dua) bidang tanah sebagaimana dimaksud di atas;
8. Bahwa saat ini Penggugat hendak membalik nama ke-2 (dua) Sertipikat Hak Milik, Nomor 150/Desa Wangunsari dengan Sertipikat Hak Milik, Nomor 171/Desa Wangunsari tersebut, yang semula tertulis atas nama Tergugat kepada atas nama Penggugat ternyata menemui kendala;
9. Bahwa sekitar bulan Desember Tahun 2020 yang lalu, Penggugat telah mengajukan permohonan proses balik nama atas ke-2 (dua) Sertipikat Hak Milik, Nomor 150/Desa Wangunsari dan Sertipikat Hak Milik, Nomor 171/Desa Wangunsari, yang semula tertulis atas nama Tergugat kepada atas nama Penggugat melalui Turut Tergugat VI, (dalam hal ini berdasarkan pemekaran Wilayah menjadi Kabupaten Bandung Barat), namun demikian dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat tersebut, memberi arahan untuk lebih dulu melalui gugatan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini Penggugat mohon kehadiran Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A untuk memberikan Putusan, adalah sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Kuasa tanggal 03 Maret 1994 Nomor 3,-, Surat Kuasa tanggal 19 April 1994 Nomor 15,- dan Surat Kuasa tanggal 19 Desember 1994 Nomor 27,- yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV Notaris di Bandung untuk SALINAN EXTRA tanggal 11-11-2020, menurut hukum adalah sah;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 32/5/Lbg/1995 tertanggal 18 Mei 1995, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah CHRISTIANA HYAPPIE DJAYAPRABHA, S.H. untuk Wilayah semua Kecamatan di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung antara H. DEDI SETIADI selaku pembeli dengan {KOKO TANU SETIAWAN (dh. bernama TAN TEH HOK)} pihak penjual atas

Halaman 4 dari 14 Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Blb.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Nomor 150/Desa Wangunsari, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 19 September 1994 No.9035/1994 luas 1780 m² (seribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi), tertulis atas nama {KOKO TANU SETIAWAN (dh. bernama TAN TEH HOK)} berdasarkan Sertipikat tanggal 10 November 1994 terletak di Jawa Barat, Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung, Kecamatan Lembang, Desa Wangunsari, berupa tanah kosong, setempat dikenal sebagai Blok Pasir Calengka, menurut hukum adalah sah;

4. Memerintahkan dan/atau memberi ijin kepada Turut Tergugat VI (Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat), untuk melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 150/Desa Wangunsari, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 19 September 1994 No.9035/1994 luas 1780 m² (seribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi), yang semula tertulis atas nama Tergugat {KOKO TANU SETIAWAN (dh. bernama TAN TEH HOK)} berdasarkan Sertipikat tanggal 10 November 1994 terletak di Jawa Barat, Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung, Kecamatan Lembang, Desa Wangunsari, setempat dikenal sebagai Blok Pasir Calengka menjadi tertulis dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 150/Desa Wangunsari ke atas nama Penggugat (H. DEDI SETIADI);
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 33/6/Lbg/1995 tertanggal 18 Mei 1995, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah CHRISTIANA HYAPPIE DJAYAPRABHA, S.H. untuk Wilayah semua Kecamatan di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung antara H. DEDI SETIADI selaku pembeli dengan KOKO TANU SETIAWAN TAN pihak penjual atas Sertipikat Hak Milik, Nomor 171/Desa Wangunsari, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 19 September 1994 No.9036/1994 luas 1250 m² (seribu duaratus limapuluh meter persegi), tertulis atas nama KOKO TANU SETIAWAN TAN berdasarkan Sertipikat tanggal 15-3-1995, terletak di Jawa Barat, Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung, Kecamatan Lembang, Desa Wangunsari, setempat dikenal sebagai Blok Tihang Kawat, menurut hukum adalah sah;
6. Memerintahkan dan/atau memberi ijin kepada Turut Tergugat VI (Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat), untuk melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik, Nomor 171/Desa Wangunsari, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 19 September 1994 No.9036/1994 luas 1250 m² (seribu duaratus limapuluh meter persegi), yang semula tertulis atas nama KOKO TANU SETIAWAN TAN berdasarkan Sertipikat tanggal 15-3-1995, terletak di Jawa Barat, Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung, Kecamatan Lembang, Desa Wangunsari, setempat dikenal sebagai Blok Tihang Kawat, menjadi tertulis dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 171/Desa Wangunsari, ke atas nama Penggugat (H. DEDI SETIADI);

Halaman 5 dari 14 Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Blb.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung untuk membantu balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 150/Desa Wangunsari, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 19 September 1994 No. 9035/1994 luas 1780 m² (seribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi), yang semula tertulis atas nama Tergugat {KOKO TANU SETIAWAN (dh. bernama TAN TEH HOK)} berdasarkan Sertipikat tanggal 10 November 1994 terletak di Jawa Barat, Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung, Kecamatan Lembang, Desa Wangunsari, setempat dikenal sebagai Blok Pasir Calengka menjadi tertulis dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 150/Desa Wangunsari ke atas nama Penggugat (H. DEDI SETIADI);
dan

- Sertipikat Hak Milik, Nomor 171/Desa Wangunsari, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 19 September 1994 No.9036/1994, luas 1250 m² (seribu duaratus limapuluh meter persegi), yang semula tertulis atas nama Tergugat (KOKO TANU SETIAWAN TAN) berdasarkan Sertipikat tanggal 15-3-1995, terletak di Jawa Barat, Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung, Kecamatan Lembang, Desa Wangunsari, setempat dikenal sebagai Blok Tihang Kawat, menjadi tertulis dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 171/Desa Wangunsari, ke atas nama Penggugat (H. DEDI SETIADI);
8. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI untuk patuh dan taat terhadap isi Putusan;

9. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

A t a u:

Mohon Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A memberikan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo at bono*) demi kepentingan Penggugat;

Menimbang, bahwa para pihak telah dipanggil secara sah dan patut untuk hadir dipersidangan, dan pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat telah datang menghadap Kuasa hukumnya seperti tersebut diatas dan terlampir dalam berkas perkara aquo. Untuk pihak Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V tidak hadir dan tidak menghadirkan wakilnya/kuasanya yang sah sedangkan Turut Tergugat VI hadir kuasanya yakni Hartini, S.H., M.Kn. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Februari 2021;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis telah mengupayakan agar perkara ini dapat diselesaikan secara damai melalui upaya mediasi. Untuk itu Pengadilan telah menunjuk seorang mediator, yakni Wiyono, S.H., Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan mediator ternyata upaya perdamaian melalui mediasi tidak berhasil, oleh karenanya persidangan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan Penggugat di persidangan tanggal 13 Januari 2021;

Halaman 6 dari 14 Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Blb.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Mahkamah Agung telah memutuskan gugatan Penggugat tersebut, Pihak Turut Tergugat VI, telah mengajukan jawaban melalui media Ecourt/Persidangan Elektronik sebagai berikut di bawah ini:

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat, ternyata gugatan ini sangat tidak jelas dan membingungkan serta tidak sejalan antara dalil yang satu dan dalil yang lainnya, dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa dalam Posita gugatan angka 1 Penggugat mendalilkan:

" Bahwa Penggugat telah membeli 2 (dua) bidang tanah kosong kepada tergugat ...Hak Milik Adat..."

Sementara pada Posita angka 4 dan 5, Penggugat mendalilkan objek jual beli:

"Hak Milik No. 150/Desa Wangunsari dan Hak Milik No. 171/Desa Wangunsari;

2. Bahwa uraian kronologis kasus yang diuraikan oleh Penggugat dalam gugatannya tidak jelas serta tidak menyajikan fakta yang jelas dan dasar hukum terkait kasus dimaksud;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka gugatan penggugat menjadi tidak jelas maka sudah seharusnya gugatan Penggugat tidak diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang didalilkan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkara ini, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi berlaku mutatis mutandis dan mohon dianggap telah didalilkan dalam bagian pokok perkara ini;

2. Bahwa Turut Tergugat VI menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat VI kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan menguntungkan Turut Tergugat;

3. Bahwa Hak Milik No. 150/Desa Wangunsari:

a. Terbit tanggal 10-11-1994 atas nama DRS. ATANG KARTIWA alas hak PERS.86.DII KOHIR NO.1819, Gambar Sitasi No.09035/1994 tanggal 19-09-1994 luas 1.780 M2 (seribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi);

b. Tanggal 10-11-1994 beralih kepada KOKO TANU SETIAWAN TAN berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 14/1993 Tanggal 7 Januari 1993

Halaman 7 dari 14 Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Blb.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.ma yang dibuat oleh DRS E. WARNADI D. selaku PPAT.

4. Bahwa Hak Milik No. 171/Desa Wangunsari:
 - a. Terbit tanggal 15-03-1995 atas nama DRS. ATANG KARTIWA alas hak pers. 10 s.IV C 1957, Gambar Sitasi No. 09036/1994 tanggal 19-09-1994 luas 1.250 M2 (seribu dua ratus lima puluh meter persegi);
5. Tanggal 10-11-1994 beralih kepada KOKO TANU SETIAWAN TAN berdasarkan Akta Jual Beli Nomor Nomor 13/1993 Tanggal 7 Januari 1993 yang dibuat oleh DRS E. WARNADI selaku PPAT; Bahwa Penggugat dalam uraiannya menyatakan Penggugat adalah pemilik kedua objek gugatan tersebut atas dasar Akta Jual Beli yang ditandatangani oleh Penerima Kuasa Substitusi dari Kuasa-kuasa sebelumnya yang menerima kuasa dari Ny. Lucy (istri dari KOKO TANU SETIAWAN / TERGUGAT I);
6. Bahwa berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, menyatakan:

“Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya”;
7. Bahwa hal tersebut pada angka 6 telah ditegaskan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung No.2584 K/Pdt/1986 tanggal 14 April 1986 dalam hal larangan penggunaan kuasa mutlak;
8. Bahwa Pasal 35 UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (UU Perkawinan) menjelaskan bahwa selama para pihak suami istri yang terikat dalam perkawinan yang sah tidak mengatur mengenai ‘Pejianjian Perkawinan’, maka dalam perkawinan tersebut telah terjadi percampuran harta suami istri yang disebut sebagai ‘Harta Bersama’. Segala harta benda yang diperoleh suami istri selama perkawinan menjadi harta bersama;
9. Bahwa dalam pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan, yang menyebutkan bahwa suami istri dapat bertindak atas harta bersama dengan persetujuan keduabelah pihak. Dengan demikian salah satu pihak baik suami atau istri tidak dapat mengesampingkan ataupun meninggalkan pihak lainnya untuk melakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan harta tersebut,

Halaman 8 dari 14 Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Blb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan karena kedudukan mereka seimbang yaitu sebagai pemilik harta bersama itu;

10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut Ny. Lucy (istri Tergugat I) tidak dapat menjual sendiri Hak Atas Tanah yang menjadi objek gugatan, apalagi melalui pemberian kuasa kepada pihak lain;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Turut Tergugat VI uraikan dalam Replik tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I A Bale Bandung yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo, berkenan memutus sebagai berikut:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban pihak Turut Tergugat VI tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam replik Penggugat tertanggal 8 Juni 2021, dan terhadap replik Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat VI mengajukan Duplik tanggal 22 Juni 2021;

Menimbang bahwa untuk memperjelas dan memastikan tanah yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan ini, pada tanggal 27 Juli 2021 Majelis telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi tanah tersebut berada dengan hasil pemeriksaan sebagaimana termuat dan terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut pihak Penggugat telah mengajukan bukti berupa surat-surat yakni:

1. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk atas nama H Dedi Setiadi Nik 3273081002500001 selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Foto Copy Akta Surat Kuasa tanggal 3 Maret 1994 selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Foto Copy Akta Surat Kuasa tanggal 19 April 1994 selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Foto Copy Akta Surat Kuasa tanggal 19 Desember 1994 selanjutnya diberi tanda bukti P-4;

Halaman 9 dari 14 Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Blb.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan dari Mahkamah Agung RI ini Nomor 32/5/lbg/1995 tanggal 18 Mei 1995 yang dibuat oleh PPAT Christina Hyappie Djayaprabha, S.H. selanjutnya diberi tanda bukti P-5

6. Foto Copy Sertifikat Hak Milik nomor 150/Desa Wangunsari selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Foto Copy Akta Jual Beli Nomor 33/6/Lbg/1995 yang dibuat oleh PPAT Christina Hyappie Djayaprabha, S.H. selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Desa Wangunsari selanjutnya diberi tanda bukti P-8;

➤ Fotokopi bukti surat dengan tanda P-1 sampai dengan P-8 tersebut di atas telah dibubuhi meterai cukup dan telah disesuaikan aslinya ternyata sesuai aslinya serta dilampirkan dalam berkas perkara ini sedangkan bukti asli dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang bahwa di persidangan Kuasa Hukum Penggugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Turut Tergugat VI mengajukan bukti tertulis sebagai berikut:

1. Foto Copy dari Asli Buku Tanah Hak Milik 171/Desa Wangunsari terbit pada tanggal 15 Maret 1995 terakhir atas nama Koko Tanu Setiawan Tan selanjutnya diberi tanda bukti TT VI-1;

Bahwa bukti tertulis diatas telah bermeterai dan sesuai aslinya;

Menimbang, bahwa, Turut Tergugat VI tidak mengajukan para saksi;

Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi melainkan mohon putusan. Dan sebelum putusan ini pihak Penggugat telah mengajukan kesimpulan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang bahwa, gugatan Penggugat maksud dan tujuan sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan telah melakukan jual beli dengan Tergugat yaitu:

1. Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 32/5/Lbg/1995 tertanggal 18 Mei 1995, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah CHRISTIANA HYAPPIE DJAYAPRABHA, S.H. antara H. DEDI SETIADI selaku pembeli dengan (KOKO

Halaman 10 dari 14 Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Blb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung (di bandingkan dengan nama TAN TEH HOK)) pihak penjual atas Sertipikat Hak Milik, Nomor 150/Desa Wangunsari, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 19 September 1994 No.9035/1994 luas 1780 m² (seribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi), tertulis atas nama {KOKO TANU SETIAWAN (dh. bernama TAN TEH HOK)} berdasarkan Sertipikat tanggal 10 November 1994 terletak di Jawa Barat, Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung, Kecamatan Lembang, Desa Wangunsari, berupa tanah kosong, setempat dikenal sebagai Blok Pasir Calengka;

2. Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 33/6/Lbg/1995 tertanggal 18 Mei 1995, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah CHRISTIANA HYAPPIE DJAYAPRABHA, S.H. antara H. DEDI SETIADI selaku pembeli dengan KOKO TANU SETIAWAN TAN pihak penjual atas Sertipikat Hak Milik, Nomor 171/Desa Wangunsari, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 19 September 1994 No.9036/1994 luas 1250 m² (seribu duaratus limapuluh meter persegi), tertulis atas nama KOKO TANU SETIAWAN TAN berdasarkan Sertipikat tanggal 15-3-1995, terletak di Jawa Barat, Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung, Kecamatan Lembang, Desa Wangunsari, setempat dikenal sebagai Blok Tihang Kawat;

Menimbang, bahwa jual beli tersebut dilakukan melalui Surat Kuasa tanggal 03 Maret 1994 Nomor 3,-, Surat Kuasa tanggal 19 April 1994 Nomor 15,- dan Surat Kuasa tanggal 19 Desember 1994 Nomor 27,- yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV Notaris di Bandung untuk SALINAN EXTRA tanggal 11-11-2020;

Menimbang, bahwa namun Penggugat kesulitan mengubah nama dalam dua sertifikat tersebut dari Tergugat bernama Koko Tanu Setiawan menjadi atas nama Penggugat. Oleh karenanya Penggugat memohon pada Pengadilan Negeri Balebandung Kelas I A menyatakan jual beli atas kedua tanah bersertifikat dan Surat Kuasa Jual Beli tersebut adalah sah dan mengikat hukum serta menghukum dan memberi ijin kepada Turut Tergugat VI (Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat), untuk melakukan balik nama pada Sertipikat Hak Milik Nomor 150/Desa Wangunsari dan Sertipikat Hak Milik Nomor 171/Desa Wangunsari menjadi atas nama Penggugat (H. DEDI SETIADI);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat VI menolak dalil dalil gugatan Penggugat yang termuat dalam Jawabannya. Turut Tergugat VI juga mengajukan eksepsi dalam Jawabannya;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Turut Tergugat VI sebagai berikut:

1. Bahwa dalam Posita gugatan angka 1 Penggugat mendalilkan:

“ Bahwa Penggugat telah membeli 2 (dua) bidang tanah kosong kepada tergugat ...Hak Milik Adat...”

Halaman 11 dari 14 Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Blb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Sementara pada Posita angka 4 dan 5, Penggugat mendalilkan objek jual beli:

"Hak Milik No. 150/Desa Wangunsari dan Hak Milik No. 171/Desa Wangunsari;

2. Bahwa uraian kronologis kasus yang diuraikan oleh Penggugat dalam gugatannya tidak jelas serta tidak menyajikan fakta yang jelas dan dasar hukum terkait kasus dimaksud;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat materi eksepsi Turut Tergugat VI telah masuk dalam pokok perkara dan dibutuhkan pemeriksaan pembuktian. Oleh karena itu eksepsi Turut Tergugat VI tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa sebelum masuk kedalam pemeriksaan pokok perkara, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu perihal pesona standi dari Pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 27 Juli 2021 terhadap tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik, Nomor 171/Desa Wangunsari, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 19 September 1994 No.9036/1994 luas 1250 m² (seribu duaratus limapuluh meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 150/Desa Wangunsari, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 19 September 1994 No.9035/1994 luas 1780 m² (seribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi);

Menimbang, bahwa saat di lokasi, tanah tersebut ditanami oleh orang lain sebagai penggarap A. Tirtayadi. Ia menanam atas perintah Bapak Adang karena telah membeli dari H. Dedi Setiadi;

Menimbang, bahwa sepengetahuan A. Tirtayadi (Penggarap) tanah tersebut awalnya merupakan milik seseorang bernama Koko Tanu Setiawan yang saat ini sudah meninggal dunia. Bahwa selanjutnya H. Dedi Setiadi telah menjual tanah tersebut kepada Bapak Adang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat, Majelis Hakim mendapatkan fakta persidangan pihak Tergugat bernama Koko Tanu Setiawan Tan Dh., bernama Tan Teh Hok telah meninggal dunia, sedangkan Tergugat adalah pihak yang menjual tanah dan menjadi subjek hukum yang signifikan dalam pihak/pesona standi perkara aquo. Meskipun ada Surat Kuasa dari Tergugat kepada Turut Tergugat II sampai dengan Turut Tergugat V, tetapi untuk menghindari permasalahan hukum, Majelis Hakim berpendapat gugatan ini menjadi kurang pihak dan haruslah digantikan ahli waris Tergugat;

Halaman 12 dari 14 Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Blb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Menimbang, bahwa gugatan Penggugat telah meninggal jauh sebelum diajukan gugatan aquo, selain itu ada pihak lain secara nyata menggarap tanah tersebut atas perintah Pak Adang atau orang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat menjadi kurang pihak dan haruslah tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka harus dihukum membayar biaya perkara;

Mempertimbangkan pasal-pasal yang bersangkutan dan peraturan perundang-undangan yang sah;

MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Turut Tergugat VI;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp6.365.000,00 (enam juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah)

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A pada hari Selasa, tanggal 31 Agustus 2021 oleh kami, Achmad Satibi, S.H., M.H., Ketua Majelis Hakim, didampingi Erven Langgeng Kaseh, S.H, M.H., dan Rudita Setya Hermawan, S.H., M.H., masing masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 1 September 2021 oleh Majelis Hakim tersebut didampingi Mochammad Ikhsan Afgani, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti pada PN Bale Bandung Kelas I A dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Erven Langgeng Kaseh, S.H, M.H.

Achmad Satibi, S.H., M.H.

Halaman 13 dari 14 Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Blb.



Rudita Setya Hermawan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

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

Perincian biaya:

1. Pendaftaran gugatan	: Rp30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp75.000,00
3. Redaksi	: Rp10.000,00
4. Materai	: Rp10.000,00
5. PNBP	: Rp100.000,00
6. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp1.990.000,00 : Rp4.150.000,00
7. Panggilan Sidang	
Jumlah	: Rp 6.365.000,00 (dua juta dua ratus lima puluh satu ribu rupiah)