



**PUTUSAN**

**Nomor : 43/PDT/2017/PT BDG.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat banding menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **RESNIZAR ANASRUL, S.H., M.H.** baik selaku pribadi maupun selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), beralamat di Jalan Lombok No. 14 Kota Bandung; -----
2. **MERIZA SYOFNI, S.H.** baik selaku pribadi maupun selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), beralamat di Jalan Muararajeun No. 36 Kelurahan Cihaurgeulis Kecamatan Cibeunying Kaler Kota Bandung; -----
3. **AYUB SURYANA**, beralamat di Kampung Mekarsari RT. 004 RW. 008 Kelurahan Sukamiskin Kecamatan Arcamanik Kota Bandung; ----

Semuanya dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama 1. ARI SUKMA DRAJAT, S.H., 2. HELMI YUNIAR, S.H. dan 3. M. IKHSAN POHAN, S.H. Advokat pada Kantor Advokat "JUSTITIA" beralamat di Jalan Sersan Bajuri, Komp. Setiabudi Regency, Wing I Kav. 36/A3 Bandung Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 September 2016, selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding semula Tergugat I, II dan IV**; -----

**L a w a n :**

**NY. LUSIANAWATI PARTASANDJAJA Alias LUSIANAWATI P.** umur 68 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Perintis Kemerdekaan No. 37 (semula No. 27) RT. 004 RW. 001 Kelurahan Banjar, Kecamatan Banjar, Kota Banjar, Jawa Barat selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat**; ----

**Dan :**

**NANANG Alias NANANG BONAR**, Buruh di Pacuan Kuda, selaku ahli waris dari Almarhum **UNINGSIH**, beralamat di Kampung Mekarsari RW. 011 Kelurahan Sukamiskin Kecamatan Arcamanik Kota Bandung,



selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula Tergugat III**; -----

**Pengadilan Tinggi** tersebut; -----

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini; -----

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Membaca surat gugatan tertanggal 10 Agustus 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 10 Agustus 2015 No. 332/Pdt.G/2015/PN.Bdg yang uraian selengkapnya sebagai berikut : --

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II selain menjabat sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tergugat I dan Tergugat II adalah juga sebagai Pengusaha yang bergerak di bidang Properti yang dikenal sebagai Pengembang, dimana salah satu proyek yang dikerjakannya adalah Perumahan Permata Antapani, yang sekarang telah berubah namanya menjadi Perumahan Puri Permata, terletak di Kel. Sukamiskin, Kec. Arcamanik, Kota Bandung; -----
2. Bahwa pada sekitar bulan Desember 2004, Penggugat telah membeli 3 (tiga) bidang tanah dari Tergugat I dan atau dari Tergugat II, yaitu masing-masing : -----
  - a. Tanah seluas 190 m2 yang merupakan sebagian dari tanah Sertifikat Hak Milik No.4830/Kelurahan Sukamiskin atas nama UNINGSIH Almarhum/ Tergugat III dengan harga Rp.114.000.000,-(seratus empat belas juta rupiah); -----
  - b. Tanah seluas 246 m2 yang merupakan sebagian dari tanah Sertifikat Hak Milik No. 4829/Sukamiskin atas nama Tergugat IV dengan harga Rp.147.600.000,- (seratus empat puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah); -----
  - c. Tanah seluas 112 m2 yang merupakan sebagian dari tanah Sertifikat Hak Milik No. 4829/Sukamiskin atas nama Tergugat IV dengan harga Rp.67.200.00,- (enam puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah); -----ketiga bidang tanah mana terletak di Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, setempat dikenal sebagai Perumahan Permata Antapani dan sekarang dikenal sebagai Perumahan Puri Permata; -----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa karena ketiga bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I dan atau dari Tergugat II tersebut berasal dari Sertifikat Hak Milik yang masih tertulis atas nama UNINGSIH Almarhum/Tergugat III dan Tergugat IV, maka kemudian yang bertindak selaku Penjualnya dalam Akta Jual Beli atas ketiga bidang tanah tersebut adalah UNINGSIH Almarhum/Tergugat III dan Tergugat IV, sedangkan Tergugat II bertindak selaku kuasa dari UNINGSIH Almarhum/ Tergugat III dan Tergugat IV; -----
4. Bahwa untuk itu setelah terjadi kesepakatan mengenai harga dan luas tanah yang dibeli Penggugat, kemudian pada tanggal 22 Desember 2004, atas pembelian Penggugat terhadap ketiga bidang tanah tersebut maka dibuatlah Akta Jual Beli di hadapan Tergugat I selaku PPAT, demikian sebagaimana ternyata masing-masing dalam : -----
  - A. Akta Jual Beli No.100/2004 tanggal 22 Desember 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat I selaku PPAT atas sebagian tanah dari Sertipikat Hak Milik No.4830/Kelurahan Sukamiskin tertulis atas nama UNINGSIH Almarhum/Tergugat III seluas lebih kurang 190 m2, dengan harga Rp.114.000.000,- (seratus empat belas juta rupiah), tanah mana terletak di Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, setempat dikenal sebagai Perumahan Permata Antapani dan sekarang dikenal sebagai Perumahan Puri Permata, dimana dalam Akta Jual Beli tersebut Tergugat II telah bertindak selaku kuasa dari Tergugat III; -----
  - B. Akta Jual Beli No.101/2004 tanggal 22 Desember 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat I selaku PPAT atas sebagian tanah dari Sertipikat Hak Milik No.4829/Kelurahan Sukamiskin tertulis atas nama Tergugat IV seluas lebih kurang 112 m2, dengan harga Rp.67.200.00,- (enam puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah), tanah mana terletak di Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, setempat dikenal sebagai Perumahan Permata Antapani (sekarang dikenal sebagai Perumahan Puri Permata), dimana dalam Akta Jual Beli tersebut Tergugat II telah bertindak selaku kuasa dari Tergugat IV; -----
  - C. Akta Jual Beli No.102/2004 tanggal 22 Desember 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat I selaku PPAT atas sebagian tanah dari Sertipikat Hak Milik No.4829/Kelurahan Sukamiskin tertulis atas nama Tergugat IV seluas lebih kurang 246 m2, dengan harga Rp.147.600.000,- (seratus empat puluh tujuh juta enam ratus ribu

Halaman 3 dari 15 halaman putusan Nomor 43/PDT/2017/PT.BDG

### 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

rupiah), tanah mana terletak di Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, setempat dikenal sebagai Perumahan Permata Antapani (sekarang dikenal sebagai Perumahan Puri Permata), dimana dalam Akta Jual Beli tersebut Tergugat II telah bertindak selaku kuasa dari Tergugat IV ;

Untuk memudahkan penyebutan, maka ketiga bidang tanah tersebut selanjutnya akan disebut sebagai Tanah Sengketa ;

5. Bahwa setelah dibuatkan Akta Jual Beli atas ketiga bidang Tanah Sengketa tersebut di atas, kemudian esoknya pada tanggal 23 Desember 2004, Tergugat I membuat Surat Keterangan yang pada pokoknya menerangkan bahwa : Sertifikat atas tanah tersebut masih dalam proses Pemecahan (splittings) pada Kantor Badan Pertanahan Kota Bandung, apabila telah selesai akan diserahkan kepada Nyonya LUSIANAWATI.P. (Penggugat), demikian sebagaimana ternyata dalam : -----
  - Surat Keterangan No.51/NR/XII/2004 tanggal 23 Desember 2004; -----
  - Surat Keterangan No.52/NR/XII/2004 tanggal 23 Desember 2004; -----
  - Surat Keterangan No.53/NR/XII/2004 tanggal 23 Desember 2004; -----
6. Bahwa ketiga Akta Jual Beli atas ketiga bidang Tanah Sengketa tersebut di atas, adalah merupakan akta-akta otentik, karena telah dibuat oleh dan dihadapan Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, sehingga karenanya dengan tanpa harus dibuktikan lagi telah mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (verplichte bewijs) dan mengikat kepada semua pihak, baik formil maupun materil; -----
7. Bahwa dengan demikian maka pembelian Penggugat atas ketiga bidang Tanah Sengketa dari Tergugat I dan atau dari Tergugat II tersebut di atas, telah dilakukan sesuai dengan ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku, in casu, PP No.10 tahun 1961 Jo. PP No.24 tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karena itu maka Akta Jual Beli No.100/2004, No.101/2004 dan Akta Jual Beli No.102/2004 masing-masing tertanggal 22 Desember 2004 tersebut, harus dinyatakan sah menurut hukum dan Penggugat harus dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum yang layak, dan untuk

Halaman 4 dari 15 halaman putusan Nomor 43/PDT/2017/PT.BDG

### 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)



selanjutnya Penggugat harus dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas ketiga bidang Tanah Sengketa tersebut; -----

8. Bahwa Penggugat telah beberapa kali meminta kepada Para Tergugat untuk segera menyerahkan Sertifikat atas ketiga bidang Tanah Sengketa tersebut kepada Penggugat, namun ternyata hingga kini Para Tergugat tidak pernah menyerahkannya, dan bahkan kini Penggugat mendapat kenyataan yang sangat pahit, karena ternyata ketiga bidang Tanah Sengketa milik Penggugat tersebut yang semula akan dibangun Rumah Tinggal oleh Penggugat, ternyata telah dialih-fungsikan menjadi "Fasilitas Umum" dan "Fasilitas Sosial" berupa Taman dan Mesjid oleh Para Tergugat tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat selaku pemilik yang sah atas ketiga bidang Tanah Sengketa tersebut; -----
9. Bahwa dengan demikian maka Penggugat selaku pemilik yang sah, sudah tidak mungkin lagi untuk menguasai, menikmati dan mempergunakan ketiga bidang Tanah Sengketa yang telah dimilikinya tersebut untuk kepentingan Penggugat, oleh karena itu maka jelas Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat baik materil maupun immatierial; -----
10. Bahwa karena ketiga bidang Tanah Sengketa tersebut tidak mungkin lagi untuk dikuasai, dinikmati dan dipergunakan oleh Penggugat selaku pemiliknya, maka Para Tergugat berkewajiban untuk mengembalikan uang pembelian atas ketiga bidang Tanah Sengketa tersebut kepada Penggugat dengan harga pasaran di Kelurahan Sukamiskin yang berlaku saat ini, yaitu sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) untuk setiap meter persegi-nya;
11. Bahwa oleh karena itu Para Tergugat dan atau orang-orang lain yang mendapat hak dari padanya secara tanggung renteng harus dihukum untuk mengembalikan uang pembelian harga Tanah Sengketa tersebut kepada Penggugat sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) untuk setiap meter persegi-nya sesuai dengan harga pasaran yang berlaku pada saat ini di Kelurahan Sukamiskin dimana Tanah Sengketa itu berada; -----
12. Bahwa dengan demikian jika diperhitungkan, maka jumlah uang yang harus dikembalikan oleh Para Tergugat secara tanggung renteng kepada Penggugat adalah sebagai berikut : -----
  - a. Tanah Sengketa A seluas 190 m2 X Rp. 6.000.000,- = Rp. 1.140.000.000,-





b. Tanah Sengketa B seluas 112 m<sup>2</sup> X Rp. 6.000.000,- = Rp. 672.000.000,-

c. Tanah Sengketa C seluas 246 m<sup>2</sup> X Rp. 6.000.000,- = Rp. 1.476.000.000,-

J U M L A H ----- Rp. 3.288.000.000,-

Terbilang : tiga milyar dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah; -----

13. Bahwa oleh karena itu maka Para Tergugat harus dihukum secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang hasil pembelian ketiga bidang Tanah Sengketa tersebut kepada Penggugat sebesar Rp. 3.288.000.000,- (tiga milyar dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) yang harus dibayar secara seketika dan sekaligus terhitung sejak perkara aquo berkekuatan hukum tetap; -----

14. Bahwa selain harus dihukum untuk mengembalikan uang pembelian Tanah Sengketa kepada Penggugat, Para Tergugat-pun secara tanggung renteng harus pula dihukum untuk mengganti kerugian kepada Penggugat sebagai berikut : -----

A. Kerugian Materil sebagai akibat dari tidak dapat-nya memperoleh hasil dari ketiga bidang Tanah Sengketa tersebut, yang apabila disewakan oleh Penggugat kepada pihak lain selama 11 (sebelas) tahun, dimana harga sewa per-meternya sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah), maka ketiga bidang Tanah Sengketa tersebut akan menghasilkan uang sebesar Rp.602.800.000,- (enam ratus dua juta delapan ratus ribu rupiah), yang harus dibayar oleh Para Tergugat secara tanggung renteng kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus terhitung sejak perkara aquo berkekuatan hukum tetap, dengan perincian sebagai berikut : -----

- Tanah Sengketa A : 190 m<sup>2</sup> X Rp.100.000,- X 11 ----- = Rp. 209.000.000,-

- Tanah Sengketa B : 112 m<sup>2</sup> X Rp.100.000,- X 11 ----- = Rp. 123.200.000,-

- Tanah Sengketa C : 246 m<sup>2</sup> X Rp.100.000,- X 11 ----- = Rp. 270.600.000,-

J U M L A H ----- Rp.602.800.000,-

Terbilang : (enam ratus dua juta delapan ratus ribu rupiah); -----

B. Kerugian Immaterial sebagai akibat dari kehilangan hak Penggugat untuk menguasai, menikmati dan menggunakan ketiga bidang Tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa tersebut yang besarnya tidak dapat dinilai dengan sejumlah uang, namun kerugian immaterial tersebut jumlahnya tidak akan kurang dari sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang harus dibayar oleh Para Tergugat secara tanggung renteng serta secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat terhitung sejak perkara aquo mempunyai kekuatan hukum tetap;

15. Bahwa selain itu Para Tergugat-pun secara tanggung renteng harus pula dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari untuk setiap kali Para Tergugat lalai dalam memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan aquo mempunyai kekuatan hukum tetap; -----
16. Bahwa Penggugat telah berupaya untuk menyelesaikan persoalan ini dengan jalan musyawarah dengan Para Tergugat, namun tidak membawa hasil, sehingga karenanya dengan terpaksa Penggugat mengajukan gugatan aquo guna memohon keadilan; -----
17. Bahwa agar gugatan aquo tidak sia-sia (illusoir), maka Penggugat mohon agar kiranya terhadap harta kekayaan milik Para Tergugat, berupa : -----
  - Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatas tanah milik Tergugat I, setempat dan dikenal sebagai Jalan Lombok No.14, Kota Bandung; -----
  - Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatas tanah milik Tergugat I, setempat dan dikenal sebagai Jalan Sanggar Kencana Utama No.19, Sanggar Hurip Estate Soekarno Hatta, Kota Bandung; ----
  - Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatas tanah milik Tergugat II setempat dan dikenal sebagai Jalan Muararajeun No.36, Kelurahan Cihaurgeulis, Kecamatan Cibeunying Kaler, Kota Bandung;
  - Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatas tanah milik Tergugat III dan IV setempat dan dikenal sebagai Kampung Mekarsari, Rt.004 Rw.008, Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung; -----diletakkan dalam Sita Jaminan (conservatoir beslag); -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa gugatan aquo telah didukung oleh alat-alat bukti otentik yang sesuai dengan ketentuan ex pasal 180 ayat (1) HIR, oleh karenanya patut untuk dikabulkan disertai dengan putusan serta merta (uit voerbaar bij voerrad); ---

Bertitik tolak dari hal-hal terurai diatas, maka dengan ini Penggugat mohon agar kiranya Yth. Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Bandung c.q. Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk menerima dan memeriksa gugatan aquo, dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut : -----

P R I M A I R : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya; -----
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan; -----
3. Menyatakan Akta Jual Beli No.100/2004, Akta Jual Beli No.101/2004 dan Akta Jual Beli No.102/2004 masing-masing tertanggal 22 Desember 2004 atas ketiga bidang Tanah Sengketa yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat I tersebut adalah sah menurut hukum; -----
4. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik atas ketiga bidang Tanah Sengketa tersebut yang harus mendapat perlindungan hukum yang layak; -----
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas ketiga bidang Tanah Sengketa tersebut; -----
6. Menyatakan pengalih-fungsian ketiga bidang Tanah Sengketa milik Penggugat tersebut dari rencana untuk Rumah Tinggal menjadi Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial berupa Taman dan Mesjid oleh Para Tergugat tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat; -----
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng dan atau orang-orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk mengembalikan uang hasil pembelian ketiga bidang Tanah Sengketa tersebut kepada Penggugat sebesar Rp. 3.288.000.000,- (tiga milyar dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) secara seketika dan sekaligus terhitung sejak perkara aquo mempunyai kekuatan hukum tetap; -----
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng dan atau orang-orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp.602.800.000,- (enam ratus dua juta

Halaman 8 dari 15 halaman putusan Nomor 43/PDT/2017/PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan ratus ribu rupiah) secara seketika dan sekaligus terhitung sejak perkara aquo mempunyai kekuatan hukum tetap; -----

9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng dan atau orang-orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk membayar ganti kerugian Immaterial kepada Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) secara seketika dan sekaligus, terhitung sejak perkara aquo diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap; -----
10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng dan atau orang-orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari untuk setiap kali Para Tergugat lalai dalam memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan aquo mempunyai kekuatan hukum tetap; -----
11. Menyatakan putusan aquo dapat dijalankan terlebih dahulu, sekalipun ada verzet, banding maupun kasasi; -----
12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara aquo; -----

**SUBSIDAIR :** -----

Memberikan putusan yang seadil-adilnya (et aequo et bono); -----

Membaca, Surat Jawaban PARA TERGUGAT (TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT IV), tertanggal 22 Desember 2015, sebagai berikut : -----

**DALAM EKSEPSI;** -----

**GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK;** -----

- Bahwa berkaitan dengan dalil PENGGUGAT dalam posita gugatannya point 8 halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan : -----
8. Bahwa Penggugat telah beberapa kali meminta kepada Para Tergugat untuk segera menyerahkan Sertifikat atas ketiga bidang Tanah Sengketa tersebut kepada Penggugat, namun ternyata hingga kini Para Tergugat tidak pernah menyerahkannya dan bahkan kini Penggugat mendapat kenyataan yang sangat pahit, karena ternyata ketiga bidang tanah sengketa milik Penggugat tersebut yang semula akan dibangun Rumah Tinggal oleh Penggugat, ternyata telah dialih fungsikan menjadi “ Fasilitas Umum “ dan “ fasilitas Sosial “ berupa Taman dan mesjid oleh



Para Tergugat tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat selaku pemilik yang sah atas ketiga bidang tanah sengketa tersebut; -----

- Bahwa menurut TERGUGAT I, II dan IV dan faktanya, Penggugat tidak mengikutsertakan Pihak Pengurus Mesjid serta pihak Developer, yang terkait dengan fasilitas umum berupa Taman dan Mesjid dalam perkara sengketa tersebut, yang mana keterangan dan penjelasannya diperlukan baik menguntungkan atau merugikan TERGUGAT I, II dan IV; -----

Bahwa sesuai dengan Hukum Acara Perdata, Gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak dapat diterima; -----

Hal ini telah menjadi pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan : -----

“ Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima “; -----

Demikian pula bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1421 K/Sip/1975, tanggal 8 Juni 1976 menyatakan : -----

“ Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat “; -----

Bahwa berdasarkan fakta yuridis diatas, Para TERGUGAT I, II dan IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard); -----

DALAM	POKOK	PERKARA;
-------	-------	----------

1. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat kecuali dalil-dalil yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Para Tergugat; ----
2. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat dalam Eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (integral) dengan dalil-dalil dalam pokok perkara; -----
3. Bahwa Para Tergugat telah menyerahkan 3 (tiga) bidang tanah yang menjadi objek sengketa saat ini kepada Penggugat yaitu masing-masing :
  - a. Tanah seluas 190 M2 yang merupakan sebagian dari Tanah Sertifikat Hak Milik No. 4830/Kelurahan Sukamiskin atas nama UNINGSIH (Alm) dengan harga Rp. 114.000.000,- (seratus empat belas juta rupiah); ----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Tanah seluas 246 M2 yang merupakan sebagian dari Tanah Sertifikat Hak Milik No. 4829/Kelurahan Sukamiskin atas nama AYUB SURYANA dengan harga 147.600.000,- (seratus empat puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah); -----

c. Tanah seluas 112 M2 yang merupakan sebagian dari Tanah Sertifikat Hak Milik No. 4829/Kelurahan Sukamiskin atas nama AYUB SURYANA dengan harga Rp. 67.200.000,- (enam puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah); -----

Faktanya : sampai saat ini objek perkara masih ada dan tidak dikuasai oleh TERGUGAT I, II dan IV, tanah tersebut ditelantarkan sehingga tanah tersebut saat ini menjadi Fasilitas Umum dan fasilitas Sosial berupa Taman dan Mesjid; -----

Bahwa terhadap Fasilitas umum tersebut bukan akibat perbuatan TERGUGAT I, II dan IV dan atau TERGUGAT I, II dan IV tidak pernah memberikan ijin kepada pihak lain yang tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini; -----

4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil 8 gugatan Penggugat yang menyatakan, Penggugat telah beberapa kali meminta kepada Para Tergugat untuk segera menyerahkan Sertifikat atas ketiga bidang tanah sengketa tersebut kepada Penggugat, namun ternyata hingga kini Para Tergugat tidak pernah menyerahkannya; -----

Faktanya : dalam Proses Sertifikat objek perkara oleh Para Tergugat telah dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan Tergugat I selaku PPAT yang disepakati dalam pengurusan surat-surat tersebut Penggugat akan membayar seluruh biaya pembuatan Sertifikat, akan tetapi sampai saat ini biaya-biaya pembuatan Sertifikat tersebut Penggugat belum pernah membayar, sebagaimana masing-masing : -----

a. Akta Jual Beli No. 100/2004 tanggal 22 Desember 2004 atas sebagian tanah dari Sertifikat Hak Milik No. 4830/Kelurahan Sukamiskin, atas nama Tergugat III UNINGSIH (Alm). Seluas lebih kurang 190 M2, dengan harga Rp. 114.000.000,- (Seratus empat belas juta rupiah); -----

b. Akta Jual Beli No. 101/2004 tanggal 22 Desember 2004 atas sebagian tanah dari Sertifikat Hak Milik No. 4830 / Kelurahan Sukamiskin, atas nama Tergugat IV AYUB SURYANA. Seluas lebih kurang 112 M2,



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

dengan harga Rp. 67.200.000,- (Enam puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah); -----

- c. Akta Jual Beli No. 102/2004 tanggal 22 Desember 2004 atas sebagian tanah dari Sertifikat Hak Milik No. 4829/Kelurahan Sukamiskin, atas nama Tergugat IV AYUB SURYANA. Seluas 246 M2, dengan harga Rp. 147.600.000,- (seratus empat puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah); -----

**DALAM EKSEPSI;** -----

- Mengabulkan eksepsi PARA TERGUGAT untuk seluruhnya; -----

**DALAM POKOK PERKARA;**

- - Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya; -----  
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini; -----

**A t a u**

Mohon putusan seadil-adilnya; -----

Membaca putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 30 Agustus 2016 Nomor 332/Pdt.G/2015/PN.Bdg yang amarnya sebagai berikut : -----

**DALAM EKSEPSI :** -----

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II dan IV; -----

**DALAM POKOK PERKARA :** -----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebahagian; -----
2. Menyatakan Akta Jual Beli No. 100 / 2004, Akta Jual Beli No. 101 / 2004 dan Akta Jual Beli No. 102 / 2004, masing-masing tanggal 22 Desember 2004 atas ketiga bidang Tanah Sengketa yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat I tersebut adalah sah menurut hukum; -----
3. Menyatakan Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik atas ketiga bidang Tanah Sengketa tersebut yang harus mendapat perlindungan hukum yang layak; -----
4. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah atas ketiga bidang Tanah Sengketa tersebut; -----
5. Menyatakan pengalih Fungsian ketiga bidang Tanah Sengketa milik Penggugat dari rencana untuk Rumah Tinggal menjadi Fasilitas Umum dan

Halaman 12 dari 15 halaman putusan Nomor 43/PDT/2017/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fasilitas Sosial berupa Taman dan Mesjid oleh Para Tergugat tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat; -----

6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng dan atau orang-orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk mengembalikan uang hasil pembelian ketiga bidang Tanah Sengketa tersebut kepada Penggugat sebesar Rp. 822.000.000,- (delapan ratus dua puluh dua juta rupiah) secara seketika dan sekaligus terhitung sejak perkara aquo mempunyai kekuatan hukum tetap; -----
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.951.000,- (dua juta sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah); -----
8. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya; -----

Membaca relaas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 332/Pdt.G/2015/PN.Bdg tanggal 4 dan 5 Oktober 2016, dan telah memberitahukan kepada kuasa Hukum Tergugat I, II, IV dan kepada Tergugat III tentang isi putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 332/Pdt.G/2015/PN.Bdg. tertanggal 30 Agustus 2016; -----

Membaca Risalah Pernyataan Pemohonan Banding Nomor 134/Pdt.B/2016/PN.Bdg. yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, yang menyatakan bahwa pada hari Selasa tanggal 18 Oktober 2016, Tergugat I, II dan IV melalui perantaraan kuasanya telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan secara patut kepada Terbanding semula Penggugat melalui Pengadilan Negeri Ciamis pada tanggal 11 Nopember 2016 dan kepada Turut Terbanding semula Tergugat III pada tanggal 26 Oktober 2016; -----

Membaca Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor 332/Pdt.G/2015/PN.Bdg. jo. Nomor 134/Pdt.B/2016/PN.Bdg., yang menyatakan bahwa kepada kuasa Para Pembanding semula Tergugat I, II dan IV pada tanggal 17 Nopember 2016, kepada Terbanding semula Penggugat melalui Pengadilan Negeri Ciamis pada tanggal 18 Nopember 2016 dan kepada Turut Terbanding semula Tergugat III pada tanggal 7 Nopember 2016 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara Nomor 332/Pdt.G/2015/PN.Bdg sebelum berkas perkara dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat untuk diperiksa dalam tingkat banding; -----

#### Disclaimer

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





**TENTANG HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, II dan IV diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima; -----

Menimbang, bahwa dalam permohonan bandingnya Para Pembanding semula Tergugat I, II dan IV maupun kuasanya tidak menyampaikan memori banding; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah meneliti dan mempelajari berkas perkara dengan seksama yang terdiri dari Berita Acara persidangan, surat-surat bukti yang diajukan dalam perkara ini, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 30 Agustus 2016 Nomor. 332/Pdt.G/2015/PN.Bdg., Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya tersebut telah tepat dan benar sehingga oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 30 Agustus 2016 Nomor 332/Pdt.G/2015/PN.Bdg., yang dimohonkan banding tersebut harus dikuatkan; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Tergugat I, II dan IV tetap dipihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka dihukum pula untuk membayar biaya dalam kedua tingkat peradilan; -----

Mengingat, Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan  
Umum;

**MENGADILI**

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, II dan IV; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 30 Agustus 2016 Nomor 332/Pdt.G/2015/PN.Bdg. yang dimohonkan banding tersebut; -----
- Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I, II dan IV untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, dan dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah); -----

**Demikianlah** diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada hari **Senin** tanggal **27 Februari 2017**, oleh kami **Dr. Ridwan Ramli, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Muchtadi Rivaie, S.H., M.H.** dan **Dr. H. Lexsy Mamonto, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 43/PEN/PDT/2017/PT.BDG, tanggal 25 Januari 2017, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **1 Maret 2017** oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-hakim Anggota dan dibantu oleh **Asep Gunawan, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat, tanpa dihadiri pihak-pihak yang berperkara. -----

**Hakim-hakim Anggota**

**Hakim Ketua Majelis**

**Muchtadi Rivaie, S.H., M.H.**

**Dr. Ridwan Ramli, S.H., M.H.**

**Dr. H. Lexsy Mamonto, S.H., M.H.**

**Panitera Pengganti**

**Asep Gunawan, S.H.**

## Perincian biaya perkara :

1. Biaya Meterai .....Rp. 6.000,00
2. Biaya Redaksi putusan ..... Rp. 5.000,00
3. Biaya Pemberkasan ..... Rp. 139.000,00

Halaman 15 dari 15 halaman putusan Nomor 43/PDT/2017/PT.BDG



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah ..... Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 16 dari 15 halaman putusan Nomor 43/PDT/2017/PT.BDG