



PUTUSAN

Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Lawan

SUDIMAN,

Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat/Tanggal Lahir Kebumen, 25 Agustus 1972, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Jalan Bina Jaya Gg. Damai 3A Nomor 32 Rt. 004 / Rw. 012, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Kewarganegaraan Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada EDI ASWAN, S.H. M.H., advokat pada kantor Advokat EDI ASWAN, S.H., MH. & Rekan, beralamat Jalan Raya Desa Kapur, Komplek Taman Anggrek No. A 7, Kubu Raya, Berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 27 Oktober 2020, selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT;

L a w a n

HERNIAWAN SUWARYA PUTRA, Tempat/Tgl Lahir di Singkawang, 28 November 1971, Jenis Kelamin Laki-Laki, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta. Alamat di Griyan RT. 004/RW.010 Desa Pajang Kec. Laweyan, Kota Surakarta Propinsi Jawa Tengah. Dalam hal ini memberikan kausa kepada Sobirin, S.H., dan Abdul Cholis, S.H., advokat pada kantor advokat SOBIRIN, S.H. & PATNERS yang beralamat di Jalan Tabrani Ahmad, Komplek Ari Karya Indah IX, Nomor 27A, Kelurahan Pal V, Kecamatan Pontianak Barat Kota Pontianak berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Desember 2020, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah melakukan Pemeriksaan Setempat atas obyek perkara;

Halaman 1 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 6 November 2020 dalam Register Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pada waktu sekira akhir tahun 2014 Penggugat kedatangan 2 (dua) orang tamu di kediaman Penggugat yang belakangan Penggugat ketahui bernama Ibu Nina Herlina, S.P. dan Ibu Iriani yang mana Ibu Nina Herlina, S.P mengaku sebagai ahli waris dari Almarhum **Drs. Cece Suwarya Affandi** yang mempunyai sebidang Tanah seluas 200 Depak x 12½ Depak berdasarkan Surat Keterangan Tanah Nomor : 2110/III/I-T/78 tanggal 20 Juni 1978 terletak di Komplek Pertanian Ex Organisasi PTP (Persatuan Tenaga Pejuang) dahulu terletak Kelurahan Parit tokaya sekarang terletak di Jalan Bina Jaya RT. 002/RW.016 Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak yang berbatasan dengan :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah Karno
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Tanah Deraing
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah Pr. Mutti
- Sebelag Barat : Berbatasan dengan Tanah Parit Kongsu PTP/ Jalan

2. Bahwa maksud dan tujuan kedatanganya **NINA HERLINA, S.P**, ke rumah Penggugat mewakili Ahli Waris dari Alm. **Drs. Cece Suwarya Affandi** dengan maksud mencari tanah milik orang tuanya yang tidak diketahui letaknya dan hanya mengetahui tanah orang tuanya terletak di Komplek Pertanian Ex Organisasi PTP (Persatuan Tenaga Pejuang) sehingga **NINA HERLINA, S.P**, tidak pernah ketemu dan bahkan sudah mencari sampai ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak, namun oleh karena tanah a quo belum bersertifikat Hak Milik (SHM) berdasarkan dari katerangan **NINA HERLINA, S.P**, kepada Penggugat dijawab oleh pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional tanah a quo belum terdaftar di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak sehingga tidak dapat menemukan, maka selanjutnya **NINA HERLINA, S.P**, disarankan untuk menanyakan ke Kantor Kelurahan Kota Baru Kota Pontianak ;

2.1. Bahwa Kemudian **NINA HERLINA, S.P**, menanyakan ke Kantor kelurahan Parit Tokaya sesuai dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) yang di keluarkan oleh Kantor Kelurahan Parit Tokaya

Halaman 2 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama **Drs. Cece Suwarya Affandi** oleh karena adanya pemekaran kelurahan maka lokasi tanah a quo masuk kedalam wilayah Kelurahan Kota Baru dan selanjutnya **NINA HERLINA, S.P.**, mencari informasi ke kantor kelurahan Kota Baru dan tidak juga dapat informasi keberadaan tanah a quo selanjutnya oleh pihak Kantor Kelurahan Kota Baru menurut keterangan dari **NINA HERLINA, S.P.**, diarahkan untuk mencari Penggugat selaku Ketua RT. 004 / Rw. 012 di Gang Damai 3A Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak;-

2.2. Bahwa kemudian Penggugat menanyakan kepada **NINA HERLINA, S.P.**, mengapa kepemilikan atas sebidang Tanah seluas 200 Depak x 12½ Depak berdasarkan Surat Keterangan Tanah Nomor : 2110/II/I-T/78 tanggal 20 Juni 1978 terletak di Komplek Pertanian Ex Organisasi PTP (Persatuan Tenaga Pejuang) dahulu terletak Kelurahan Parit tokaya sekarang terletak di Jalan Bina Jaya RT. 002/RW.016 Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak yang kepemilikannya sudah sekian puluh tahun tidak dilakukan Pengurusan Administratif seperti Sertipikat Hak Milik dan kemudian berdasarkan keterangan **NINA HERLINA, S.P.**, bahwa Almarhum **Drs. Cece Suwarya Affandi** dulu tidak pernah memberitahu dimana letak a quo sehingga semua Ahli Waris tidak ada yang mengetahui ;

2.3. Bahwa Kemudian oleh karena **NINA HERLINA, S.P.**, tidak mengetahui keberadaan tanah a quo maka **NINA HERLINA, S.P.**, meminta bantuan kepada Penggugat untuk mencarikan yang kemudian Penggugat bantu untuk mencarikan tanah a quo akan tetapi Penggugat sampaikan dalam mencari letak tanah tersebut tidak bisa dengan tempo waktu yang singkat dikarenakan kondisi letak tanah disekitar lokasi sudah hampir semua yang bersertipikat Hak Milik ;

2.4. Bahwa Kemudian untuk memiliki legalitas yang jelas dalam mengurus dan mencari tanah milik orangtua **NINA HERLINA, S.P.**, maka Penggugat meminta Surat Kuasa untuk mencari dan mengurus tanah tersebut dari ahli waris Alm. **Drs. Cece Suwarya Affandi** yang dijawab oleh **NINA HERLINA, S.P.**, bahwa semua ahli waris sudah memberi Kuasa penuh kepada **NINA HERLINA, S.P.**, yang kemudian ada memperlihatkan kepada Penggugat Surat Kuasa tersebut maka selanjutnya Penggugat menerima Kuasa dari **NINA HERLINA, S.P.** ;

Halaman 3 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk

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

3. Bahwa dalam jangka waktu kurang lebih 6 (enam) bulan Penggugat kemudian ada mendapat titik terang letak tanah aquo yang mana pada waktu itu ada salah satu warga datang kerumah Penggugat dan membawa foto copy Sertipikat Hak Milik (SHM) meminta bantuan untuk mencari letak tanah orang tuanya yang akan di bangun rumah dan ketika Penggugat lihat dari batas batas tanah tersebut salah satunya yaitu sebelah selatan berbatasan dengan tanah pak Cecep dan setelah Penggugat konfirmasi kepada orang yang memohon sertipikat tersebut dan menanyakan siapa yang dimaksud dengan pak cecep bahwa setelah Penggugat telusuri dan mengkonfirmasi kepada pihak-pihak ternyata pak cecep yang dimaksud adalah **Drs. Cece Suwarya Affandi** orangtua dari **NINA HERLINA, S.P**, dan selanjutnya Penggugat cek asal usul tanah tersebut ternyata benar sesuai dengan Surat Keterangan Tanah (SKT);

4. Bahwa Setelah Penggugat yakin bahwa tanah aquo milik **Drs. Cece Suwarya Affandi** kemudian Penggugat menghubungi **NINA HERLINA, S.P**, dan menyampaikan bahwa tanah orang tuanya sudah ketemu kemudian **NINA HERLINA, S.P**, mengutus **Ny. IRIANI** untuk datang menemui Penggugat untuk mengecek kebenarannya dan menunjukkan tanah a quo namun pada saat Penggugat menunjukkan kepada **Ny. IRIANI** pada waktu itu masih ragu karena tanah aquo dalam penguasaan orang lain yang telah di jadikan sebagai lahan untuk menanam padi, keladi, ubi kayu, serta tanaman lainnya, kemudian Penggugat berusaha meyakinkan **Ny. IRIANI** bahwa inilah tanah orang tua **Ny. IRIANI**, namun setelah itu keputusan akhir Penggugat kembalikan kepada ahli waris ;

5. Bahwa tidak berapa lama kemudian Penggugat dihubungi **NINA HERLINA, S.P** dan minta dikirimkan foto copy Sertipikat Hak Milik (SHM) yang menyatakan kalau Tanah Aquo sebelah selatan berbatasan dengan tanah **Drs. Cece Suwarya Affandi** kemudian karena Penggugat ada rencana ke surabaya mau berkunjung ke Ponpes tempat anak Penggugat di Mojokerto Jatim dan sekitar bulan september tahun 2015 maka Penggugat bertemu langsung dengan **NINA HERLINA, S.P** dan memberikan foto copy sertipikat yang di maksud ;

6. Bahwa Pada pertemuan tersebut Penggugat sampaikan bahwa tanah yang dicari **NINA HERLINA, S.P** sudah Penggugat ketemuan selanjutnya Penggugat menyampaikan mempersilahkan **NINA HERLINA, S.P** segera mengurusnya karena tanah tersebut sudah sekian puluh tahun tidak pernah dikelola, sehingga tanah tersebut telah dikuasai oleh orang lain dan di jawab

Halaman 4 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk

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

oleh **NINA HERLINA, S.P** bagaimana cara mengurus tanah tersebut yang telah di kuasai orang serta bagaimana cara mengurus Sertipikat Hak Milik (SHM) sedangkan **NINA HERLINA, S.P** tidak mempunyai biaya untuk mengurus dan kemudian **NINA HERLINA, S.P** meminta tolong kepada Penggugat untuk menawarkan ke orang yang bersedia untuk membelinya dengan nilai sebesar Rp,-**600.000.000,-**(*enam ratus juta rupiah*), dan Ketika itu Penggugat jawab “orang tidak berani membeli, jika tanah tersebut dan surat menyuratnya belum resmi dan belum ada pembebasan lahan serta belum dikuasai sendiri dan setelah pertemuan tersebut kemudian Penggugat melanjutkan perjalanan menuju Mojokerto;

7. Bahwa beberapa minggu setelah Penggugat pulang ke Pontianak Penggugat dihubungi oleh **NINA HERLINA, S.P** yang menanyakan apakah sudah ada yang berminat membeli tanah tersebut namun Penggugat jawab bahwa Penggugat sudah mencoba menawarkan ke beberapa orang tetapi belum ada yang berani dengan alasan takut karena belum ada memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM), kemudian **NINA HERLINA, S.P** meminta kepada Penggugat untuk menguruskan Surat Pernyataan Tanah (SPT) ke kelurahan dan berdasarkan penjelasan dari kelurahan sesuai SOP bahwa setiap kepengurusan Surat Pernyataan Tanah (SPT) harus dimulai dengan permohonan dasar dahulu yaitu pihak kelurahan atas permohonan pemohon Surat Pernyataan Tanah (SPT) Lurah mengirim surat ke BPN untuk mengecek lokasi dan GPS lokasi yang dimohon setelah lebih dua minggu kemudian Penggugat bersama-sama petugas dari Kantor BPN turun ke lapangan untuk mengecek lokasi yang di mohon dan setelah hampir satu bulan baru dapat diketahui hasil pengecekan lokasi tepatnya tanggal 20 Desember 2015 yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertipikat;

8. Bahwa setelah mengetahui hasil tersebut Penggugat informasikan kepada **NINA HERLINA, S.P** untuk mengurus persyaratan permohonan Surat Pernyataan Tanah (SPT) dikarenakan sudah beralih kepada ahli waris maka permohonan Surat Pernyataan Tanah (SPT) tersebut harus melengkapi persyaratan dan mempersiapkan seluruh biaya permohonan SPT dan permohonan sertifikat tanah a quo serta biaya pembebasan kepada pihak yang menguasai tanah a quo, namun beberapa waktu kemudian Penggugat menghubungi **NINA HERLINA, S.P**, ternyata **NINA HERLINA, S.P** menyampaikan tidak sanggup untuk mengeluarkan biaya permohonan Surat Pernyataan Tanah (SPT) serta Sertifikat dan biaya pembebasan lahan

Halaman 5 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk

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

yang di kuasai pihak lain sehingga **NINA HERLINA, S.P** menyampaikan bahwa sesuai hasil kesepakatan keluarga seluruh ahli waris hanya mau menjual tanah tersebut dalam kondisi apa adanya, dan Penggugat menyampaikan kembali bahwa tanah a quo belum ada yang berani membelinya kemudian Penggugat menawarkan diri untuk membantu **NINA HERLINA, S.P** , jika seandainya bersedia tanah aquo Penggugat beli dan penggugat akan mengurus pembebasan tanah a quo kepada pihak lain akan tetapi Penggugat belum mempunyai cukup uang untuk membayar seluruh tanah tersebut sehingga Penggugat bersedia membelinya dengan menyerahkan uang muka sebagai tanda jadi dan dengan catatan tanah tersebut akan Penggugat carikan pembeli/ konsumen untuk di kaplingkan untuk sekaligus membiayai pembebasan lahan dan pengurusan sertifikat, dan untuk pelunasan pembayarannya setelah Penggugat selesai mengurus sertipikatnya selesai diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak;

9. Bahwa Kemudian **NINA HERLINA, S.P** meminta waktu untuk musyawarah dengan seluruh ahli waris, dan beberapa hari kemudian **NINA HERLINA, S.P** memberi jawaban sesuai hasil musyawarah seluruh ahli waris telah disepakati dengan harga Rp 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) namun Penggugat tidak menyanggupi, kemudian **NINA HERLINA, S.P** bertanya kepada Penggugat "berapa bapak beraninya ?" dan Penggugat hanya sanggup sesuai harga yang dulu pernah ditawarkan ke orang yaitu sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan setelah beberapa hari kemudian sesuai kesepakatan ahli waris dan Penggugat kemudian disepakati dengan harga Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dan semua biaya kepengurusan untuk pembebasan serta pengurusan Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah menjadi tanggung jawab Penggugat selaku pembeli dan selanjutnya Penggugat bersedia membuat surat perjanjian pengikatan jual beli dengan **NINA HERLINA, S.P** dan **NINA HERLINA, S.P** meminta kepada Penggugat sebelum perjanjian di tanda tangani pihak keluarga meminta panjar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

10. Bahwa oleh karena kondisi **NINA HERLINA, S.P** sedang dalam keadaan sakit maka sesuai arahan dari **NINA HERLINA, S.P** maka rencana pengikatan perjanjian jual belinya akan dilanjutkan oleh **TERGUGAT (HERNIAWAN SUWARYA PUTRA)**, yang Selanjutnya Penggugat bertanya kapan rencana ke Pontianak untuk membuat perjanjian jual-beli dan dijawab Tergugat secepatnya kemudian Tergugat meminta bantuan dana untuk

Halaman 6 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk

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)



transportasi ke Pontianak sebesar Rp 15.000.000,- (*lima belas juta rupiah*) dan Penggugat menyetujui dan mentransfer sebesar Rp 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) sedangkan sisanya sebesar Rp 5.000.000,- (*lima juta rupiah*) setelah tiba di Pontianak ;

11. Bahwa setelah Penggugat bertemu dengan Tergugat di Pontianak selanjutnya bersama-sama untuk mengurus Akta Perjanjian Jual-beli di Kantor Notaris Budi Perastiyono dengan **Akta Pengikatan Jual-beli Nomor : 192 Tanggal 18 Oktober 2016**, dan sebelum di tanda tangannya Akta Perjanjian Jual Beli Penggugat menyerahkan uang **sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah)** sebagai uang panjar kepada Tergugat sesuai kesepakatan sebelumnya, dan ketika **Akta Pengikatan Jual-beli Nomor : 192 Tanggal 18 Oktober 2016** hendak ditanda tangani Penggugat ada menanyakan kepada Tergugat dengan alasan keberatan jika Pembayaran tersebut dibuat dengan 2 (dua) tahap sebagaimana tercantum di dalam Pasal 2 yaitu sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan setelah surat ukur tersebut jadi, serta sisanya setelah Sertipikat Hak Milik (SHM) tersebut jadi, oleh karena tidak sesuai kesepakatan awal yang mana sesuai kesepakatan awal pada saat tanda tangan perjanjian Penggugat menyerahkan yang sebesar **sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah)** dan pelunasan sisanya yaitu sebesar Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) setelah sertipikat jadi, dan kemudian dijawab oleh Tergugat **"sudah kita jalani aja dulu nanti bisa bahas sambil proses yang penting sertifikat Hak Milik (SHM) bisa jadi"** ;

12. Bahwa setelah menanda tangani Akta Perjanjian a quo dan telah menerima panjar kemudian Penggugat mengurus permohonan Sertifikat Hak Milik (SHM) ke kantor BPN Kota Pontianak dan sesuai arahan dari Kantor Pertanahan agar Penggugat mengurus ulang permohonannya dari tingkat kelurahan untuk mohon seperti baru yang di pecah menjadi empat persil yang selanjutnya kemudian diatas namakan kepada **TERGUGAT (HERNIAWAN SUWARYA PUTRA), ANTON HARYANTO, NY. IRIANI dan ANCA SUHARWAN** yang sesuai kesepakatan sebelumnya pada, saat membuat Surat Pernyataan Tanah (SPT) baru ada pernyataan bahwa Surat Pernyataan Tanah (SPT) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) hanya diatas namakan saja untuk memperlancar pembuatan Sertifikat Hak Milik (SHM) bukan untuk dipindah tangankan kepada pihak lain, dan setelah berkas permohonan Sertifikat Hak Milik (SHM) diproses selanjutnya Tergugat pulang

Halaman 7 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ke Surabaya dan Penggugat membelikan tiket pesawat terbang tujuan ke Surabaya untuk Tergugat dan sekaligus menyerahkan uang sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) sesuai permintaan dari Tergugat pada posita 6 (enam) diatas ;

13. Bahwa selama Tergugat di Surabaya Penggugat selalu berkomunikasi dengan baik dan setiap berangkat dan pulang Pontianak-Surabaya dalam rangka mengurus tanah tersebut Penggugat selalu membantu untuk membelikan tiket pesawat bahkan beberapa kali Tergugat meminta uang diluar dari yang diperjanjikan tersebut dan ketika surat ukur dari Kantor Pertanahan Kota Pontianak telah selesai, kemudian Tergugat menagih untuk mencukupkan pembayaran tanah a quo sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sebagai pembayaran tahap pertama dan terbukti apa yang Penggugat khawatirkan dulu ketika perjanjian dibuat menjadi 2 (dua) tahap menjadi terbukti dan akhirnya Tergugat tetap menunggu penerbitan sertifikat yang kemudian Tergugat sempat mempertanyakan “ **kira-kira Sertifikat Hak Milik (SHM) itu bisa jadi apa tidak Pak Rt ?** ” dan Penggugat jawab pasti jadi karena Penggugat selalu siap dan sudah memenuhi semua persyaratan yang diperlukan dan telah menyelesaikan biaya-biaya permohonan termasuk pajak BPHTB yang saat itu ditaksir dari Dinas Pendapatan Daerah Kota Pontianak yang mencapai Rp 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dan Penggugat telah berusaha beberapa kali meminta keringanan hingga akhirnya mendapatkan pengurangan dengan alasan bahwa ketika sertipikat terbit Penggugat juga akan dikenakan pajak yang sama karena jual-beli plus PPH oleh karena pihak Tergugat tidak mau mengeluarkan biaya apapun sesuai perjanjian akhirnya disetujui oleh pihak Dispenda Pajak PBHTB yang Penggugat setorkan sebesar Rp 76.000.000,- (tujuh puluh enam juta rupiah);

14. Bahwa setelah Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah a quo telah diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Pontianak yaitu berupa :

- SHM Nomor : 4689/ Kel. Kota Baru / SU. Nomor : 04743/Kota Baru/2016 Luas 2.858 M2 tanggal 29/12/2016 NIB. 14.01.01.06.04709, Atas Nama : **ANTON HARYANTO** ; -
- SHM Nomor : 4690/ Kel. Kota Baru / SU. Nomor : 04742/Kota Baru/2016 Luas 2.306 M2 tanggal 29/12/2016 NIB. 14.01.01.06.04708, Atas Nama : **HERNIAWAN SUWARYA PUTRA** ;

Halaman 8 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk

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

- SHM Nomor : 4691/ Kel. Kota Baru / SU. Nomor : 04745/Kota Baru/2016 Luas 856 M2 tanggal 29/12/2016 NIB. 14.01.01.06.04711, Atas Nama : **IRIANI** ;-
- SHM Nomor : 4692/ Kel. Kota Baru / SU. Nomor : 04744Kota Baru/2016 Luas 1200 M2 tanggal 29/12/2016 NIB. 14.01.01.06.04710, Atas Nama : **ANCA SUHARWAN** ;

15. kemudian Tergugat dan **ANTON HARYANTO** mendatangi Kantor Badan Pertanahan Kota Pontianak tanpa bersama-sama dengan Penggugat untuk mengambil Sertifikat Hak Milik (SHM) akan tetapi Kantor Badan Pertanahan Kota Pontianak tidak bersedia menyerahkan oleh karena Penggugat yang memegang nomor register permohonan Sertifikat Hak Milik (SHM) sehingga akhirnya Tergugat menghubungi Penggugat untuk datang ke Kantor Badan Pertanahan Kota Pontianak untuk mengambil sertipikat a quo ;

16. Bahwa setelah mengambil Sertifikat Hak Milik (SHM) Penggugat mengajak Tergugat untuk langsung menuju ke kantor Notaris BUDI PERASETIYONO, SH guna mengatur pelunasan akan tetapi dijawab oleh Tergugat ada sesuatu yang mau disampaikan kemudian Penggugat bersama-sama Tergugat pergi ke warung di area sekitar bundaran kota baru dan setelah sampai di warkop Tergugat menyampaikan ada kesepakatan keluarga yang perlu disampaikan ke Penggugat yaitu mengenai harga tanah tersebut dikarenakan ada perubahan dan Penggugat terkejut serta bertanya kenapa seperti itu dan Penggugat merasa keberatan dan Penggugat sampaikan hanya sepakat sesuai dengan harga yang tertera di dalam Akta Perjanjian Jual-beli a quo, dan selanjutnya Penggugat mengajak Tergugat untuk menyelesaikan ke Kantor Notaris BUDI PERASETIYONO, SH akan tetapi Tergugat tidak bersedia dengan alasan besok saja karena masih ada yang mau dimusyawarahkan ke pihak keluarga;

17. Bahwa keesokan harinya Penggugat bertemu dengan Tergugat di kantor Notaris BUDI PERASETIYONO, SH dan Penggugat menyampaikan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) sudah jadi dan kami akan mengatur proses penyelesaiannya namun seketika itu juga Tergugat menyodorkan secarik kertas serta mengatakan bahwa hasil musyawarah keluarga ada perubahan harga baru dan apabila saya tidak setuju perjanjian ini batal dan kita ketemu di Pengadilan yang di sampaikan oleh Tergugat di depan Penggugat dan Notaris BUDI PERASETIYONO, SH sehingga Tergugat telah ingkar janji oleh karenanya Penggugat telah di rugikan ;-

Halaman 9 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk

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)



18. Bahwa kemudian keesokan harinya Tergugat mendatangi lokasi tanah dan semua konsumen kapling Penggugat dengan mengatakan bahwa perjanjian jual beli dengan Penggugat sudah di batalkan sehingga semua konsumen ketakutan dan Penggugat kehilangan kepercayaan dan telah dipermalukan di hadapan konsumen Penggugat, namun Penggugat berusaha meyakinkan kepada konsumen bahwa Penggugat akan menyelesaikan dengan sebaik-baiknya ;

19. Bahwa setelah kejadian tersebut kemudian Penggugat di datangi kurang lebih enam orang dengan seragam hitam putih dan mengaku dari Polda Kalbar yang menyampaikan ada laporan yang melaporkan Penggugat telah melakukan penyerobotan tanah, kemudian Penggugat jelaskan tidak pernah menyerobot tanah Aquo tetapi berdasarkan perjanjian pengikatan jual-beli dan petugas tersebut menanyakan apakah siap untuk dipertemukan, dan Penggugat menjawab siap dan pada saat dipertemukan Penggugat sampaikan bahwa siap untuk menyelesaikan sesuai harga yg tertera di dalam perjanjian Penggugat disarankan untuk kembali ke Notaris BUDI PERASETIYONO, SH dan menyelesaikan dengan cara kekeluargaan, dan akhirnya Penggugat dan Tergugat sepakat ke kantor Notaris BUDI PERASETIYONO, SH, namun sebelum berangkat ke Kantor Notaris BUDI PERASETIYONO, SH Penggugat menyampaikan jika mau diselesaikan secara kekeluargaan Penggugat minta tolong dibuatkan surat pernyataan bahwa perjanjian ini tetap berlaku dan di saksi oleh semua konsumen serta seluruh sertifikat di titipkan di Kantor Notaris dan Tergugat menjawab siap, namun akan tetapi hingga kini Tergugat ingkar janji kembali;

20. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak mau melanjutkan jual beli dan membalik namakan ke atas nama Penggugat adalah jelas perbuatan ingkar janji (wanprestasi) atas isi kesepakatan **Akta Pengikatan Jual-beli Nomor : 192 Tanggal 18 Oktober 2016** yang dibuat dihadapan Notaris BUDI PERASETIYONO, SH sehingga tampak Tergugat telah tidak mempunyai itikad baik dalam memenuhi kesepakatan hingga gugatan a quo Penggugat ajukan agar ada kepastian hukum dan menyelesaikan sisa pembayaran penggugat berdasarkan putusan ;

21. Bahwa dengan adanya perbuatan dari Tergugat yang telah ingkar janji yang membatalkan Perjanjian secara sepihak adalah tindakan secara melawan hukum yang secara semena-mena dan telah menimbulkan kerugian Materiil dan imateriil karena tidak dapat memperoleh manfaat keuntungan dari tanah tersebut dan hilangnya kepercayaan konsumen

Halaman 10 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat, sehingga karenanya kepada Tergugat patut dihukum untuk membayar kerugian tersebut yaitu berupa (**Vide Bukti P.02 pada pasal 5 dalam Akta Pengikatan Jual-beli Nomor : 192 Tanggal 18 Oktober 2016**) :

21.1. Kerugian Materiil atas nilai kepengurusan pembebasan tanah dan kepengurusan permohonan Sertipikat tersebut yang diderita Penggugat dihitung berdasarkan nilai jual tanah objek sengketa, maka kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebagai berikut :

- Ganti rugi tanam tumbuh berupa padi, keladi, ubi kayu dan tanaman lainnya serta ganti rugi lelah kepada Sdr. Hasan yang menggarap tanah a quo sejak Alm. **Drs. Cece Suwarya Affandi** tidak pernah melakukan penggarapan lagi atas sebidang tanah a quo sebesar Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*) ;
- Upah pekerja untuk pembuatan parit batas sekeliling tanah a quo serta proses Landclearing sebesar Rp. 75.000.000,- (*tujuh puluh lima juta rupiah*) ;-
- Pembelian Patok Batas tanah sebanyak 68 (enam puluh delapan) batang Patok batas serta biaya angkut sampai ke lokasi tanah aquo sebesar Rp. 1.400.000,- (*satu juta empat ratus ribu rupiah*) ;-
- Biaya kepengurusan sertipikat mulai dari awal mencari titik koordinat tanah tersebut,
 - Pengurusan SPT sebesar Rp. 4.500.000,- (*empat juta lima ratus ribu rupiah*).
 - Surat Perjanjian Jual-beli Notaris sebesar Rp. 800.000,- (*delapan ratus ribu rupiah*)
 - Pajak Bumi tanah (PBB) sebesar Rp. 9.000.000,- (*sembilan juta rupiah*)
 - Biaya BPHTP sebesar Rp. 76.000.000,- (*tujuh puluh enam juta rupiah*)
 - Biaya tidak terduga sebesar Rp. 5.000.000 (*lima juta rupiah*)
- Biaya pembuatan jalan sebesar Rp. 80.000.000,- (*delapan puluh juta rupiah*)
- Biaya transportasi dan akomodasi sebanyak 3 (tiga) kali, Penggugat berangkat ke Surabaya dalam rangka kepengurusan

Halaman 11 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk

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)



tanah a quo sebesar Rp. 45.000.000,- (*empat puluh lima juta rupiah*) ;

- Biaya transportasi Tergugat untuk keperluan pergi ke Pontianak bertemu dengan Penggugat dalam rangka kepengurusan tanah aquo sebesar Rp.15.000.000,- (*lima belas juta rupiah*);
- Uang yang diminta diluar nilai perjanjian tanpa kwitansi penerimaan sebesar Rp. 25.000.000,- (*dua puluh lima juta rupiah*);
- Biaya upah kerja terhadap Sdr. Ismail untuk kepengurusan tanah aquo sebesar Rp. 65.000.000,- (*enam puluh lima juta rupiah*) ;
- Biaya perawatan dan membersihkan lahan setiap 2 (dua) bulan sekali sebanyak 7 (tujuh) kali sebesar Rp. 10.500.000,- (*sepuluh juta lima ratus ribu rupiah*) ;
- Biaya Panjar pada saat tanda tangan perjanjian Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*);
- Denda Pengembalian Uang Panjar Berdasarkan **Akta Pengikatan Jual-beli Nomor : 192 Tanggal 18 Oktober 2016** pada pasal 5 (lima) sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) ;

Total keseluruhan biaya kepengurusan dan perawatan tanah milik Tergugat yang terletak di Komplek Pertanian Ex Organisasi PTP (Persatuan Tenaga Pejuang) Jalan Bina Jaya RT. 002/RW.016 Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak adalah sebesar **Rp. 912.200.000,- (*sembilan ratus dua belas juta dua ratus ribu rupiah*) ;**

21.2. Kerugian immateriel berupa beban batin karena Penggugat yang telah dipermalukan di hadapan konsumen Penggugat serta keuntungan yang akan hilang yang sudah barang tentu tentu beban batin ini tidak ternilai harganya, akan tetapi Penggugat menetapkan nilainya sebesar Rp. 100.000.000,00 (*seratus juta rupiah*);

Bahwa Total kerugian Materil dan Immateriil yang harus dibayar oleh Para Tergugat kepada Penggugat dengan sukarela dan sekaligus terhitung sebesar Rp 1.012.200.000,- (*satu milyar dua belas juta dua ratus ribu rupiah*) yang harus dibayarkan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap ;-

Halaman 12 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa Penggugat sangat meragukan sikap Tergugat untuk mau mematuhi dan menjalankan isi putusan ini, sehingga demi untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak illusoir (hampa) adanya, maka patut dan beralasan menurut hukum bilamana Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) atas tanah aquo berupa :

- SHM Nomor : 4689/ Kel. Kota Baru / SU. Nomor : 04743/Kota Baru/2016 Luas 2.858 M2 tanggal 29/12/2016 NIB. 14.01.01.06.04709, Atas Nama : **ANTON HARYANTO**;
- SHM Nomor : 4690/ Kel. Kota Baru / SU. Nomor : 04742/Kota Baru/2016 Luas 2.306 M2 tanggal 29/12/2016 NIB. 14.01.01.06.04708, Atas Nama : **HERNIAWAN SUWARYA PUTRA** ;
- SHM Nomor : 4691/ Kel. Kota Baru / SU. Nomor : 04745/Kota Baru/2016 Luas 856 M2 tanggal 29/12/2016 NIB. 14.01.01.06.04711, Atas Nama : **IRIANI** ;
- SHM Nomor : 4692/ Kel. Kota Baru / SU. Nomor : 04744/Kota Baru/2016 Luas 1200 M2 tanggal 29/12/2016 NIB. 14.01.01.06.04710, Atas Nama : **ANCA SUHARWAN** ;

23. Bahwa apabila Tergugat tidak dengan sukarela atau lalai untuk menjalankan putusan dalam perkara ini, maka untuk pelaksanaan putusan tersebut diperlukan upaya paksa yang tentunya memerlukan biaya, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pontianak agar menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan dalam menjalankan isi putusan dalam perkara ini;

24. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat mempunyai dasar hukum yang kuat dan bukti-bukti otentik yang menurut ketentuan undang-undang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dan tidak dapat disangkal lagi oleh Tergugat, maka Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit verbaar bij voorad), meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi dari Tergugat ;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pontianak Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memanggil para pihak berperkara, melaksanakan persidangan pemeriksaan perkara ini, dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

Halaman 13 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memerintahkan kepada Tergugat untuk menghentikan dan tidak melakukan segala kegiatan Jual-beli serta menghindarkan diri dari tindakan-tindakan yang melanggar hukum terhadap tanah a quo tersebut diatas, sebelum ada putusan mengenai pokok perkara berkekuatan hukum pasti;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan **Surat Akta Pengikatan Jual-beli Nomor : 192 Tanggal 18 Oktober 2016** yang dibuat di hadapan Notaris Budi Perastiyono adalah sah dan mengikat sebagai undang-undang;
3. Menyatakan penyerahan uang **sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah)** kepada Tergugat adalah sah dan mengikat sebagai uang panjar jual beli atas tanah Alm. **Drs. Cece Suwarya** seluas 200 Depak x 12½ Depak berdasarkan Surat Keterangan Tanah Nomor : 2110/II/I-T/78 tanggal 20 Juni 1978 terletak di Komplek Pertanian Ex Organisasi PTP (Persatuan Tenaga Pejuang) dahulu terletak di Kelurahan Parit Tokaya sekarang terletak di Jalan Bina Jaya RT. 002/RW.016 Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak;
4. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Waprestasi) yang merugikan Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk melanjutkan **Akta Pengikatan Jual-beli Nomor : 192 Tanggal 18 Oktober 2016** yang dibuat di hadapan Notaris BUDI PERASETIYONO, SH;-
6. Memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik tanah a quo untuk proses pemecahan kepada Konsumen Penggugat yaitu berupa:
 - SHM Nomor : 4689/ Kel. Kota Baru / SU. Nomor : 04743/Kota Baru/2016 Luas 2.858 M2 tanggal 29/12/2016 NIB. 14.01.01.06.04709, Atas Nama : **ANTON HARYANTO**;
 - SHM Nomor : 4690/ Kel. Kota Baru / SU. Nomor : 04742/Kota Baru/2016 Luas 2.306 M2 tanggal 29/12/2016 NIB. 14.01.01.06.04708, Atas Nama : **HERNIAWAN SUWARYA PUTRA** ;
 - SHM Nomor : 4691/ Kel. Kota Baru / SU. Nomor : 04745/Kota Baru/2016 Luas 856 M2 tanggal 29/12/2016 NIB. 14.01.01.06.04711, Atas Nama : **IRIANI** ; -

Halaman 14 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk

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

- SHM Nomor : 4692/ Kel. Kota Baru / SU. Nomor : 04744Kota Baru/2016 Luas 1200 M2 tanggal 29/12/2016 NIB. 14.01.01.06.04710, Atas Nama : **ANCA SUHARWAN** ;

Kepada Penggugat tanpa syarat sejak putusan berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht van gewijsde);

7. Menghukum Tergugat apabila tidak melanjutkan **Surat Akta Pengikatan Jual-beli Nomor : 192 Tanggal 18 Oktober 2016** yang dibuat di hadapan Notaris BUDI PERASETIYONO, SH untuk membayar kerugian kepada Penggugat berupa :

Materiel

- Ganti rugi tanam tumbuh berupa padi, keladi, ubi kayu dan tanaman lainnya serta ganti rugi lelah kepada Sdr. Hasan yang menggarap tanah a quo sejak Alm. **Drs. Cece Suwarya Affandi** tidak pernah melakukan penggarapan lagi atas sebidang tanah a quo sebesar Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*) ;
- Upah pekerja untuk pembuatan parit batas sekeliling tanah a quo serta proses Landclearing sebesar Rp. 75.000.000,- (*tujuh puluh lima juta rupiah*) ;
- Pembelian Patok Batas tanah sebanyak 68 (enam puluh delapan) batang Patok batas serta biaya angkut sampai ke lokasi tanah aquo sebesar Rp. 1.400.000,- (*satu juta empat ratus ribu rupiah*) ;-
- Biaya kepengurusan sertipikat mulai dari awal mencari titik koordinat tanah tersebut,
 - Pengurusan SPT sebesar Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah)
 - Surat Perjanjian Jual-beli Notaris sebesar Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah)
 - Pajak Bumi tanah (PBB) sebesar Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah)
 - Biaya BPHTP sebesar Rp. 76.000.000,- (tujuh puluh enam juta rupiah)
 - Biaya tidak terduga sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah)
- Biaya pembuatan jalan sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah)

Halaman 15 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk

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

- Biaya transportasi dan akomodasi sebanyak 3 (tiga) kali, Penggugat berangkat ke Surabaya dalam rangka kepengurusan tanah a quo sebesar Rp. 45.000.000,- (*empat puluh lima juta rupiah*) ;
- Biaya transportasi Tergugat untuk keperluan pergi ke Pontianak bertemu dengan Penggugat dalam rangka kepengurusan tanah aquo sebesar Rp.15.000.000,- (*lima belas juta rupiah*);
- Uang yang diminta diluar nilai perjanjian tanpa kwitansi penerimaan sebesar Rp. 25.000.000,- (*dua puluh lima juta rupiah*);
- Biaya upah kerja terhadap Sdr. Ismail untuk kepengurusan tanah aquo sebesar Rp. 65.000.000,- (*enam puluh lima juta rupiah*) ;-
- Biaya perawatan dan membersihkan lahan setiap 2 (dua) bulan sekali sebanyak 7 (tujuh) kali sebesar Rp. 10.500.000,- (*sepuluh juta lima ratus ribu rupiah*) ;
- Biaya Panjar pada saat tanda tangan perjanjian Penggugat menyerahkan sebesar Rp 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) ;
- Denda Pengembalian Uang Panjar Berdasarkan **Akta Pengikatan Jual-beli Nomor : 192 Tanggal 18 Oktober 2016** pada pasal 5 (lima) sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) ;

Total keseluruhan biaya kepengurusan dan perawatan serta Biaya Panjar tanah milik Tergugat yang terletak di Komplek Pertanian Ex Organisasi PTP (Persatuan Tenaga Pejuang) Jalan Bina Jaya RT. 002/RW.016 Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak adalah sebesar **Rp. 912.200.000,- (*sembilan ratus dua belas juta dua ratus ribu rupiah*) ;**

- **Immateriil sebesar Rp. 100.000,00 (*Seratus Juta Rupiah*) ;**

8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi Materiil dan Immateriil tersebut diatas secara sukarela dan apabila Tergugat tidak melaksanakan maka harta benda milik Tergugat sebagaimana dalam posita 21 (dua puluh satu) dan petitum 7 (tujuh) dapat ajukan lelang kepada Balai Lelang Negara sebagai pelaksanaan pembayaran ganti rugi;

9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari

Halaman 16 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk

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

keterlambatan jika lalai mematuhi isi putusan sejak putusan memperoleh kekuatan hukum pasti (inckrah);

10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) atas tanah a quo yaitu :

- SHM Nomor : 4689/ Kel. Kota Baru / SU. Nomor : 04743/Kota Baru/2016 Luas 2.858 M2 tanggal 29/12/2016 NIB. 14.01.01.06.04709, Atas Nama : **ANTON HARYANTO**;
- SHM Nomor : 4690/ Kel. Kota Baru / SU. Nomor : 04742/Kota Baru/2016 Luas 2.306 M2 tanggal 29/12/2016 NIB. 14.01.01.06.04708, Atas Nama : **HERNIAWAN SUWARYA PUTRA** ;
- SHM Nomor : 4691/ Kel. Kota Baru / SU. Nomor : 04745/Kota Baru/2016 Luas 856 M2 tanggal 29/12/2016 NIB. 14.01.01.06.04711, Atas Nama : **IRIANI** ;
- SHM Nomor : 4692/ Kel. Kota Baru / SU. Nomor : 04744/Kota Baru/2016 Luas 2080 M2 tanggal 29/12/2016 NIB. 14.01.01.06.04710, Atas Nama : **ANCA SUHARWAN** ;

Sebagai jaminan Tergugat untuk melaksanakan isi putusan dan agar gugatan Penggugat tidak hampa (Ilusoir);

11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan (verzet), banding atau Kasasi;

12. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan patut (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya tersebut, untuk Tergugat hadir Kuasanya

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Moch. Ichwanudin, S.H. M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Pontianak, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Januari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 17 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia melakukan persidangan secara elektronik ;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban secara elektronik pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN KURANG PIHAK

Bahwa dalam perkara ini Penggugat hanya menggugat Tergugat, namun Penggugat justru tidak menggugat para ahli waris lainnya untuk ditarik sebagai Tergugat yang dalam hal ini juga terkait dalam satu kesatuan dengan jual beli obyek tanah tersebut. Pihak-pihak yang merupakan satu kesatuan yakni:

1) ANTON HARYANTO

Pemegang SHM Nomor: 4689/Kel. Kota Baru/ SU. Nomor: 04743/Kota Baru/2016 Luas 2.858 M2 tanggal 29/12/2016 NIB. 14.01.01.06.04709, atas nama ANTON HARYANTO;

2) HERNIAWAN SUWARYA PUTRA (Dalam hal ini adalah Tergugat)

Pemegang SHM Nomor: 4690/Kel. Kota Baru/ SU. Nomor: 04742/Kota Baru/2016 Luas 2.306 M2 tanggal 29/12/2016 NIB. 14.01.01.06.04708, atas nama HERNIAWAN SUWARYA PUTRA;

3) ANCA SUHARWAN

Pemegang SHM Nomor: 4692/Kel. Kota Baru/ SU. Nomor: 04745/Kota Baru/2016 Luas 1200 M2 tanggal 29/12/2016 NIB. 14.01.01.06.04710, atas nama ANCA SUHARWAN;

Karena dengan tidak digugatnya ahli waris secara keseluruhan, maka pastilah jual beli obyek tanah tersebut tidak bisa direalisasikan dan seolah-olah ada perbuatan wanprestasi oleh Tergugat, padahal tidak tepat jika Penggugat hanya menuntut dan menggugat Tergugat seorang diri saja.

Dengan demikian, Pihak yang tidak ditarik sebagai Tergugat adalah nama-nama di atas, yakni: 1. ANTON HARYANTO dan 2. ANCA

Halaman 18 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk



SUHARWAN, yang seharusnya ikut dijadikan sebagai pihak supaya sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, sehingga perkara ini kurang pihak dan mengandung cacat Plurium Litis consortium sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975, dinyatakan bahwa "Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvantelijkeverklaard)".

2. Gugatan Kabur (Exceptio Obscur Libel)

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat tidak menyebutkan siapa-siapa saja ahli waris dari Alm. Drs. Cece Suwarya Affandi secara jelas, terang dan tegas, karena hal ini sangat penting untuk kejelasan fakta maupun hukumnya mengenai hak-hak serta peralihannya yang sesuai dengan hukum yang berlaku. Karena hal yang sifatnya prinsip ini tidak dijelaskan oleh Penggugat, maka patut dikualifisir bahwa gugatan Penggugat kabur dan konsekuensi hukumnya adalah Gugatan Tidak dapat Diterima (N.O).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang termuat dalam Eksepsi sepanjang masih ada relevansinya dalam Pokok Perkara mohon tetap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa pada pokoknya Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa cerita dari posita tidak runtut dan tidak jelas sehingga menimbulkan ketidakpastian mengenai kedudukan subyek hukum, obyek hukum, perbuatan hukum dan akibat hukum.

Ketidakpastian mengenai subyek hukum adalah pada awal mula posita gugatan diawali oleh 2 (dua) perempuan yang bernama ibu Nina Herlina, S.P. dan Ibu ibu Iriani ke rumah Penggugat yang mengaku sebagai ahli waris dari Almarhum Drs. Cece Suwarya Affandi untuk mencari tanah milik Almarhum, akan tetapi tidak jelas karena berdasarkan keterangan Nina Herlina, S.P. bahwa Almarhum Drs. Cece Suwarya Afandi dulu tidak pernah memberitahu di mana letak tanah peninggalan Almarhum sehingga semua ahli waris tidak ada yang mengetahuinya, lalu Nina

Halaman 19 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Herlina, S.P. meminta bantuan Penggugat untuk mencarikan tanah milik Almarhum di atas;

Bahwa cerita semua cerita ini terdapat dijanggalkan peristiwanya yang perlu dipertanyakan mengapa semasa hidupnya Almarhum tidak pernah memberitahukan kepada anak-anaknya bahwa beliau ada membeli tanah di suatu tempat, dan malahan para anak-anaknya yang mencari tanah tersebut dalam ketidakjelasan, yang kemudian dikatakan tanah tersebut kemudian ditemukan oleh Penggugat.

Bahwa hanya dengan cara ini ahli waris tidak memiliki kapasitas sebagai ahli waris karena tidak ada penetapan siapa-siapa saja ahli waris secara tegas dan terang dengan penetapan pengadilan, karena semasa hidupnya Almarhum tidak pernah memberitahukan perihal tanah yang Almarhum beli di suatu tempat dan tidak seorang anak-anak Almarhum pun tahu mengenai tanah a quo.

4. Bahwa setelah obyek tanah aquo ditemukan oleh Penggugat, malahan Nina Herlina, S.P. berniat bertransaksi dengan Penggugat untuk menjualkan tanah Almarhum, yang akhirnya Penggugatlah yang akan membeli obyek tanah a quo dengan Nina Herlina, S.P.

5. Bahwa selanjutnya dikatakan bahwa kondisi Nina Herlina, S.P. sedang dalam keadaan sakit maka sesuai arahan dari Nina Herlina, S.P. maka rencana pengikatan perjanjian jual belinya dilanjutkan oleh Tergugat (yang bernama Herniawan Suwarya Putra).

6. Bahwa cerita selanjutnya setelah Penggugat bertemu dengan Tergugat di Pontianak selanjutnya bersama-sama untuk mengurus akta jual beli di kantor Budi Perasetiono, SH dengan akta perjanjian jual beli Nomor: 192 Tanggal 18 Oktober 2016.

7. Bahwa setelah Sertipikat terbit, dikatakan oleh Penggugat Tergugat telah ingkar janji tidak menyerahkan sertipikat kepada Penggugat karena harus dengan ijin pihak keluarga atau ahli waris lainnya.

8. Bahwa apabila diinventarisir dengan mendalam, maka perjanjian jual beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat adalah tidak memenuhi kriteria Perjanjian Jual beli yang sempurna karena memiliki banyak cacat formil, yaitu:

Halaman 20 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk

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

a. Penggugat melakukan pengikatan dengan orang yang tidak memiliki kapasitas yang jelas, yaitu apakah Tergugat itu ahli waris Alm. Drs. Cece Suwarya Affandi atau bukan;

b. Gugatan hanya pada Penggugat tunggal (satu nama Pemilik Sertipikat) tanpa mengikutsertakan nama kedua Pemegang sertifikat, karena ketiganya merupakan satu kesatuan dengan Tergugat.

9. Bahwa dengan gugatan yang demikian maka dapat dikualifisir sebagai gugatan kurang pihak dan kabur (Obscuur Libel), maka gugatan a quo haruslah ditolak atau diputuskan N.O. (Niet onvankelijke verklaad).

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kami mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (N.O)

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dari Perkara ini;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan repliknya secara elektronik pada tanggal 16 Pebruari 2021 dan atas Replik Penggugat, selanjutnya Tergugat mengajukan dupliknya secara elektronik pada tanggal 23 Pebruari 2021 yang bunyi selengkapnya termuat dalam berita acara putusan ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi:

1. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 192 tanggal 18 Oktober 2016, dibuat di Notaris BUDI PRASETIYONO, SH. diberi tanda bukti : P – 1;
2. Surat Kuasa tertanggal 9 September 2015, dari Nina Herlina, S.P., kepada Sudiman, diberi tanda bukti : P – 2;

Halaman 21 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk

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

3. Surat Kuasa tertanggal 29 Juni 2016, dari Nina Herlina, S.P., kepada Sudiman, diberi tanda bukti : P – 3;
4. Surat Kuasa tertanggal 12 Oktober 2016, dari Iriani, dkk., kepada Herniawan Suwarya Saputra, diberi tanda bukti : P – 4;
5. Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 474.3/028-Kec. tertanggal 12 Pebruari 2008, diberi tanda bukti : P – 5;
6. Surat Ganti/Penyerahan Tanah Usaha, tertanggal 12 Juni 1978 dari Keci kepada Drs. Cece Suwarya Affandi, diberi tanda bukti : P – 6;
7. Surat Keterangan Tanah Nomor : 2110/II/E-T/78, tertanggal 20 Juni 1978 dari Kepala Kampung Parit Tokaya, Kec. Pontianak Selatan, diberi tanda bukti : P – 7;
8. Surat dari Lurah Kota Baru, Nomor : 593/21/Pem-KB/ / 2016, tertanggal 26 Oktober 2016, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak, Perihal Keterangan Penguasaan Tanah, diberi tanda bukti : P – 8;
9. Surat dari Lurah Kota Baru, Nomor : 593/22/Pem-KB/X/2016, tertanggal 26 Oktober 2016, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak, Perihal Keterangan Penguasaan Tanah, diberi tanda bukti : P – 9;
10. Surat dari Lurah Kota Baru, Nomor : 593/20/Pem-KB/X/2016, tertanggal 26 Oktober 2016, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak, Perihal : Keterangan Penguasaan Tanah, diberi tanda bukti : P – 10;
11. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Penerimaan PBB-P2 Kota Pontianak, atas nama Anton Haryanto, diberi tanda bukti : P-11;
12. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Penerimaan PBB-P2 Kota Pontianak, atas nama Iriani, diberi tanda bukti : P-12;
13. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Penerimaan PBB-P2 Kota Pontianak, atas nama Herniawan Suwarya Putra, diberi tanda bukti : P-13;
14. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Penerimaan PBB-P2 Kota Pontianak, atas nama Ancha Suhaewan, diberi tanda bukti : P-14;
15. Kwitansi ganti rugi Tumbuh tanam Ubi, Keladi dan Padi serta Perawatan Tanah an. Cece Swarya, tertanggal 25 Juni 2016 atas nama Sudiman, diberi tanda bukti : P-15;
16. Kwitansi Pembayaran Pembersihan Lahan dan Penggalian Parit dua Jalur Batas Tanah depan dan belakang, dengan

Halaman 22 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk

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

panjang 350 m x 2, tertanggal 2 Januari 2016 atas nama Sudiman, diberi tanda bukti : P-16;

17. Tanda Bukti Penyetoran Bank BRI tertanggal 28 Oktober 2016, diberi tanda bukti : P-17;

18. Tanda Bukti Penyetoran Bank BRI, diberi tanda bukti : P-18;

19. Kwitansi Tanda Terima Pembayaran uang sejumlah Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) tertanggal 3 Nop. 2016, diberi tanda bukti P-19;

20. Kwitansi Tanda Terima Pembayaran uang sejumlah Rp. 65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) tertanggal 10 Nop. 2016, diberi tanda bukti P-20;

21. Kwitansi Tanda Terima Pembayaran uang sejumlah Rp. 10.500.000,00 (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah) tertanggal 1 Maret 2017, diberi tanda bukti P-21;

22. Daftar biaya-biaya untuk berbagai macam keperluan, diberi tanda bukti P-22;

Fotocopi Bukti Surat Penggugat tersebut diberi tanda Bukti P-1 s/d. P-22, telah bermaterai cukup, telah sesuai dengan bukti surat aslinya, kecuali bukti surat dengan tanda : P- 2 sampai dengan P-14 berupa fotocopi dari fotocopi. selanjutnya fotocopy bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkaranya. Sedangkan aslinya, dikembalikan Hakim Ketua kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut di atas, Penggugat telah menghadirkan 4 (empat) orang saksi untuk didengar keterangannya di persidangan, dan telah memberikan keterangan sebagai berikut :

1. **Saksi HASAN**, keterangan di bawah sumpah sesuai dengan agamanya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami istri, dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat, dengan Tergugat tidak kenal;
- Bahwa pada sekitar tahun 1982, Pak CECE ada datang kerumah Saksi, menemui Bapak Saksi untuk meminta bantuan agar Bapak Saksi merawat, pelihara tanahnya. selanjutnya setelah Bapak Saksi

Halaman 23 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk

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

meninggal dunia, tanah tersebut Saksi lanjutkan mengurus dan merawatnya sesuai pesan Bapak Saksi sebelum meninggal dunia;

- Bahwa Saksi dengar ketika Pak Cece bertemu dengan Bapak Saksi ketika itu adalah “Tolong rawat, peliharakan tanahnya”;
- Bahwa sejak tanah itu diserahkan Pak CECE kepada Bapak Saksi dan kemudian kepada Saksi untuk dijaga dan dirawat, kemudian tanah itu kami rawat dan kerjakan dengan cara menanam berbagai macam tanaman seperti Padi, Ubi, Keladi, dll. hingga tanah itu diurus oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat datang kepada Saksi dengan membawa Surat Kuasa dari ahli waris dari alm. Pak Cece untuk mengurus tanah itu.
- Bahwa saksi tahu atau kenal dengan Herniawan Suwarya Putra ;
- Bahwa Saksi ada menerima ganti rugi tanam tumbuh dan perawatan tanah dari Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang dibayar cicil;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti surat dengan tanda P-15 dan P-16;
- Bahwa saksi tahu luas, letak dan batas-batas tanah tersebut sekitar 200 depa x 12,5 depa, terletak di Jalan Bina Jaya RT. 002 Kota Baru, Pontianak Selatan, Kota Pontianak, dengan batas :
 - Utara : Bide;
 - Selatan : Cibe;
 - Timur : Pide;
 - Barat : Jalan;
- Bahwa Penggugat bertemu Saksi pada saat membawa Surat Kuasa dari ahli waris alm. Pak Cece, pada sekitar tahun 2014 – 2015. Penggugat juga ada membawa Surat Perjanjian;
- Bahwa sekarang tanah tersebut sudah bersertifikat, yang mengurus Sertifikatnya adalah Penggugat keatas nama 4 (empat) orang anak alm. Pak Cece;
- Atas keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Tergugat selanjutnya menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

2. Saksi ISMAIL, keterangan di bawah sumpah sesuai dengan agamanya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan namun tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, dan tidak

Halaman 24 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk

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

terikat hubungan kerja dengan Penggugat, dengan Tergugat saksi tidak kenal;

- Bahwa saksi tahu tanah tersebut adalah milik alm. Pak Cece, kemudian diserahkan kepada ahli warisnya;
- Bahwa saksi mulai ikut membantu Penggugat menguruskan Sertifikat tanah tersebut, sejak tahun 2015, berawal ketika Penggugat menunjukkan Surat Kuasa dari Bu Nina dan kemudian ada juga Surat Kuasa dari Herniawan selaku ahli waris alm. Pak Cece kepada Penggugat untuk mengurus tanah dimaksud, lalu saya bersama Penggugat mengurus surat-suratnya untuk memperoleh Sertifikat;
- Bahwa Tanah yang saya uruskan ke BPN bersama Penggugat tersebut berada dalam satu hamparan;
- Bahwa Tanah tersebut di buat menjadi 4 Sertifikat ke atas nama ahli waris alm. Cece, yaitu : Anton Haryanto, Iriani, Herniawan Suwarya dan Anca Suharwan;
- Bahwa Permasalahan ini timbul setelah adanya perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang diingkari Tergugat;
- Bahwa Sebelum Sertifikat tersebut terbit, telah dibuat Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat selaku ahli ahli waris dan selaku Kuasa Para ahli waris alm. Pak Cece. Dimana harga tanah disepakati Rp. 800 juta dengan panjar Rp. 100 juta. Namun ketika Sertifikat mau diambil di Kantor Notaris, pihak Tergugat meminta perjanjian baru dengan harga yang lebih tinggi, sehingga tidak tercapai kesepakatan. Sementara pihak Penggugat telah menyetorkan uang panjar Rp. 100 juta, ditambah biaya-biaya lainnya yang dikeluarkan Penggugat dalam kaitan mengurus Sertifikat tersebut;
- Bahwa Alasan Tergugat membatalkan Perjanjiannya dengan Penggugat, karena dari hasil musyawarah keluarga bahwa harga tanah tersebut sekarang tidak sesuai lagi dengan yang dulu, sehingga meminta penambahan harga;
- Bahwa yang saya tahu awal hubungan Penggugat dengan Tergugat adalah bahwa Tergugat memberi kuasa kepada Penggugat untuk mengurus Sertifikat tanah tersebut. Dimana sebelum Sertifikat terbit, Penggugat dan Tergugat telah mengadakan Perjanjian Jual Beli tanah itu. Namun kemudian Tergugat ingkar janji;

Halaman 25 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang membiayai pengurusan Sertifikat tersebut adalah Penggugat sendiri;
- Bahwa dari harga Rp. 800 juta menjadi Rp. 900 juta, kata Tergugat atas rembuk keluarga;

Atas keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Tergugat selanjutnya menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

3. Saksi **BUCHORI**, keterangan di bawah sumpah sesuai dengan agamanya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan namun tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat, dengan Tergugat saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi tahu letak dan batas-batas serta ukuran tanah tobyek sengketat terletak di Jalan Bina Jaya RT. 002 Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, berukuran panjang 200 depa x 12,5 depa, dengan tanda batas :
 - Utara : Tanah Karno;
 - Selatan : Tanah Deraing;
 - Timur : Tanah Mutti;
 - Barat : Jalan;
- Bahwa berawal ketika pada sekitar tahun 2014, Penggugat ada bertemu saya untuk mencari tanah milik alm. Pak Cece, berdasarkan SKT tahun 1978 yang dibawanya, lalu saya dapat menunjukkan letak tanahnya atas dasar batas tanah SHM milik orang lain yang menyebutkan berbatasan dengan tanahnya Pak Cece;
- Bahwa setahu saksi pada waktu itu Penggugat selaku Ketua RT yang dimintai bantuan untuk mencari lokasi tanah itu yang sudah puluhan tahun tidak diketahui. Dan pada tahun 2016 Penggugat datang lagi dengan membawa Surat Kuasa dari ahli waris alm. Pak Cece untuk menjual tanah tersebut;
- Bahwa yang saksi ketahui terkait tanah milik alm. Pak Cece tersebut adalah, saya hanya menunjukkan lokasi dan batas-batasnya saja pada saat Penggugat ada datang kepada saksi;
- Bahwa Penggugat ada dua kali datang ke saya, datang pertama kali Penggugat ada membawa SKT atas nama alm. Pak Cece,

Halaman 26 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk

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)



datang kedua dengan membawa Surat Kuasa dari ahli waris alm. Pak Cece untuk menjual tanah itu;

- Bahwa saksi ada membeli tanah kaplingan dari tanah tersebut dan yang diterima pembayarannya oleh Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui kalau tanah itu miliknya Pak Cece sejak tahun 2014, setelah saya melihat SKTnya dan saya juga yang kemudian mengukur 35 (tiga puluh lima) kapling tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut telah dikapling menjadi 35 kapling
- Bahwa yang 35 kapling tanah itu, SHM nya atas nama Herniawan;
- Bahwa setahu saksi yang membeli tanah kaplingan tersebut, belum ada yang balik nama SHM.
- Bahwa saksi beli 2 kapling, tapi yang satu kali saya hanya dikasih saja sebagai upah mencarikan lokasi tanah Pak Cece;

Atas keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Tergugat selanjutnya menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

4. Saksi M. SUGITO, keterangan di bawah sumpah sesuai dengan agamanya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat, dengan Tergugat tidak kenal;
- Bahwa saksi tahu letak dan batas-batas serta ukuran tanah tobyek sengketa terletak di Jalan Bina Jaya RT. 002 Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, berukuran panjang 200 depa x 12,5 depa, dengan tanda batas :
 - Utara : Tanah Karno;
 - Selatan : Tanah Deraing;
 - Timur : Tanah Mutti;
 - Barat : Jalan;
- Bahwa saksi ada membeli tanah itu dari Penggugat sekitar tahun 2016 dengan harga Rp. 65 juta perkapling;
- Bahwa pada saat saksi ditawari, tanah itu masih berupa SKT. Kemudian baru ada SHMnya.
- Bahwa saksi pernah lihat SHM nya atas nama Anton Harianto.
- Bahwa saksi membayar harga kaplingan tanah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa saksi bayar DP nya pada tahun 2016 sebesar Rp. 5 juta;

Halaman 27 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu, Apakah Penggugat sudah melunasi harga tanah itu kepada Tergugat atau belum;

Atas keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Tergugat selanjutnya menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya tersebut, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yaitu:

1. Surat Kuasa dari IRIANI, dkk. Kepada HERNIAWAN SUWARYA PUTRA tertanggal 12 Oktober 2016, diberi tanda bukti : T-1;
2. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 192 tertanggal 18 Oktober 2016, dibuat Notaris Budi Prasetyono, SH. diberi tanda bukti : T-2;
3. Surat Pernyataan dari Herniawan Suwarya Putra, tertanggal2016 tentang Penguasaan Tanah, diberi tanda bukti : T-3;
4. Surat Keterangan Kesaksian Riwayat Pemilikan Tanah atas nama Sudiman dan Ismail, tertanggal,.....2016, diberi tanda bukti : T-4;
5. Surat Pernyataan dari Hariyadi Suwarya Putra, dkk, tertanggal 17 Juni 2019, diberi tanda bukti : P-5;

Bahwa fotokopi bukti surat tersebut diatas telah diberi materai dan telah disesuaikan dengan aslinya sehingga merupakan bukti yang sah dan dapat dipertimbangkan selanjutnya dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut di atas, Tergugat telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi untuk didengar keterangannya di persidangan, dan telah memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Saksi IRIANI, keterangan di bawah sumpah sesuai dengan agamanya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, dengan Tergugat adalah dahulu ipar dari saksi ;
- Bahwa Suami saksi anak pertama dari 9 (sembilan) orang bersaudara alm. Cece Suwarya;
- Bahwa Suami saksi sudah meninggal;
- Bahwa saksi sebagai saksi oleh Tergugat terkait masalah jual beli tanah antara ahli waris alm Pak Cece dengan Penggugat, yang saat itu pada tahun 2016 tanahnya masih berupa SKT dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 800 juta;
- Bahwa Orang tua suami saksi yang juga orang tua dari Tergugat , Bapak bernama Cece Suwarya Affandi dan Ibu bernama Sri Sulastini;

Halaman 28 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tanah tersebut terletak di Jalan Bina Jaya, Kota Baru, Pontianak, berukuran 200 depa x 12,5 depa. Namun saya tidak tahu dengan batas-batasnya;
- Bahwa yang pegang SKT tersebut adalah suami saya atas kuasa dari ahli waris alm. Cece. Setelah suami saya meninggal dunia, kemudian diserahkan kepada saya. Selanjutnya masalah Pengurusan tanah diserahkan ahli waris kepada Tergugat;
- Bahwa dari nilai jual beli yang disepakati Rp. 800 juta tersebut, belum ada yang dibayar oleh Penggugat kepada ahli waris alm. Cece;
- Bahwa tidak ada DP sama sekali dari Penggugat, janjinya akan dibayar setelah tanah tersebut bersertifikat;
- Bahwa tentang jual beli tersebut ada dibuatkan Akta Pengikatan secara tertulis antara Penggugat dengan Tergugat selaku Kuasa dari Para Ahli Waris, dihadapan Notaris Budi Prasetyono, pada tahun 2016;
- Bahwa sesuai Akta Pengikatan tersebut, yang mengurus Sertifikatnya adalah Penggugat;
- Bahwa dari seluruh luas tanah tersebut, kemudian terbit menjadi 4 (empat) buah Sertifikat, yaitu atas nama Saya (IRIANI), HERNIAWAN SUWARYA PUTRA, ANTON HARIANTO dan ANCA SUHARWAN;
- Bahwa dari ke-4 Sertifikat tersebut, ada 1 (satu) Sertifikat atas nama ANCA SUHARWAN yang dijual oleh Penggugat kepada sdr. MURRADI dan uangnya diterima oleh Penggugat, tidak diserahkan kepada Tergugat maupun para ahli waris alm Cece lainnya;
- Bbawa dari pihak kami dari ahli waris alm. Pak Cece ada meminta kenaikan harga jual tanah tersebut, dari nilai Rp. 800 juta menjadi Rp. 900 juta. Hal ini disebabkan pihak Penggugat tidak memenuhi pembayaran sesuai perjanjian, selalu minta tempo hingga tahunan lamanya, kemudian dengan dasar itu, kami minta tambahan harga tersebut;

Atas keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Tergugat selanjutnya menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

2. Saksi MURRADI, keterangan di bawah sumpah sesuai dengan agamanya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Halaman 29 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, dengan keduanya;
- Bahwa saksi tahu letak dan batas-batas serta ukuran tanah tobyek sengketa terletak di Jalan Bina Jaya RT. 002 Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, berukuran panjang 200 depa x 12,5 depa, dengan tanda batas :
 - Utara : Tanah Karno;
 - Selatan : Tanah Deraing;
 - Timur : Tanah Mutti;
 - Barat : Jalan;
- Bahwa saksi pada waktu itu sebagai Petugas BPN yang ikut dalam proses terkait permohonan Sertifikat yang diajukan oleh pihak Penggugat atas kuasa dari pihak Tergugat;
- Bahwa Surat Tanah tersebut pada awalnya dalam bentuk SKT atas nama Cece Suwarya Affandi, dimohonkan Penggugat atas Kuasa dari Tergugat selaku Kuasa dari ahli waris alm. Cece, untuk proses Sertifikat ke BPN, lalu kami proses sesuai prosedur;
- Bahwa dari seluruh luas tanah yang dimohonkan tersebut, telah terbit 4 (empat) Sertifikat, masing-masing atas nama Tergugat (Herniawan Suwarya), Iriani, Anton Haryanto dan Anca Suharwan;
- Bahwa benar, saksi ada membeli tanah tersebut yang saat itu suratnya masih berupa SKT seluas 1.200 m² atau sebanyak 6 (enam) kapling;
- Bahwa saksi ada membeli tanah tersebut dari Penggugat dan membayarnya juga kepada Penggugat;
- Bahwa tanah tersebut saya beli dari Penggugat dengan harga Rp. 45 juta perkapling, saya bayar 3 (tiga) kali. Pembayaran terakhir saya kepada Penggugat sebesar Rp. 100 juta;
- Bahwa Tanah yang saya beli tersebut Sertifikatnya atas nama Anca dan belum dibalik nama dan belum dibangun rumah;

Atas keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Tergugat selanjutnya menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan pada tanggal 26 Maret 2021 yang

Halaman 30 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk

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

dihadiri oleh pihak Penggugat dan Kuasanya, Kuasa Tergugat yang mana hasil selengkapnya sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Persidangan ini;

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat masing-masing telah mengajukan Kesimpulan secara elektronik pada tanggal 30 Maret 2021, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

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

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai dalil-dalil yang menjadi dasar gugatan Penggugat terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai Eksepsi dari Tergugat, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. GUGATAN KURANG PIHAK

Bahwa dalam perkara ini Penggugat hanya menggugat Tergugat, namun Penggugat justru tidak menggugat para ahli waris lainnya untuk ditarik sebagai Tergugat yang dalam hal ini juga terkait dalam satu kesatuan dengan jual beli obyek tanah tersebut. Pihak-pihak yang merupakan satu kesatuan yakni:

1) ANTON HARYANTO

Pemegang SHM Nomor: 4689/Kel. Kota Baru/ SU. Nomor: 04743/Kota Baru/2016 Luas 2.858 M2 tanggal 29/12/2016 NIB. 14.01.01.06.04709, atas nama ANTON HARYANTO;

2) HERNIAWAN SUWARYA PUTRA (Dalam hal ini adalah Tergugat)

Pemegang SHM Nomor: 4690/Kel. Kota Baru/ SU. Nomor: 04742/Kota Baru/2016 Luas 2.306 M2 tanggal 29/12/2016 NIB. 14.01.01.06.04708, atas nama HERNIAWAN SUWARYA PUTRA;

3) ANCA SUHARWAN

Pemegang SHM Nomor: 4692/Kel. Kota Baru/ SU. Nomor: 04745/Kota Baru/2016 Luas 1200 M2 tanggal 29/12/2016 NIB. 14.01.01.06.04710, atas nama ANCA SUHARWAN;

Halaman 31 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk

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)



Karena dengan tidak digugatnya ahli waris secara keseluruhan, maka pastilah jual beli obyek tanah tersebut tidak bisa direalisasikan dan seolah-olah ada perbuatan wanprestasi oleh Tergugat, padahal tidak tepat jika Penggugat hanya menuntut dan menggugat Tergugat seorang diri saja.

Dengan demikian, Pihak yang tidak ditarik sebagai Tergugat adalah nama-nama di atas, yakni: 1. ANTON HARYANTO dan 2. ANCA SUHARWAN, yang seharusnya ikut dijadikan sebagai pihak supaya sengketa yang dipersalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, sehingga perkara ini kurang pihak dan mengandung cacat Plurium Litis consortium sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975, dinyatakan bahwa "Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvantelijkeverklaard)". --

2. Gugatan Kabur (Exceptio Obscur Libel)

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat tidak menyebutkan siapa-siapa saja ahli waris dari Alm. Drs. Cece Suwarya Affandi secara jelas, terang dan tegas, karena hal ini sangat penting untuk kejelasan fakta maupun hukumnya mengenai hak-hak serta peralihan nya yang sesuai dengan hukum yang berlaku. Karena hal yang sifatnya prinsip ini tidak dijelaskan oleh Penggugat, maka patut dikualifisir bahwa gugatan Penggugat kabur dan konsekuensi hukumnya adalah Gugatan Tidak dapat Diterima (N.O).

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan dari eksepsi-eksepsi tersebut diatas sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pihak yang bertindak dan berkedudukan sebagai Penggugat, harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, begitu juga pihak yang ditarik sebagai Tergugat harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas;

Menimbang, bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan yang bertindak sebagai Penggugat maupun yang ditarik sebagai Tergugat, dikualifikasi mengandung error in persona, yang dapat diklasifikasikan sebagai berikut : 1. Tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan, 2. Salah sasaran pihak yang digugat, 3. Gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Halaman 32 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat yang ditarik sebagai Tergugat adalah sebagaimana dalam surat gugatannya tersebut adalah Tergugat sebagaimana tersebut diatas, namun setelah Majelis melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 26 Maret 2021, ternyata dari obyek sengketa telah menjadi Sertifikat atas nama orang lain selain Tergugat yaitu di sebelah timur atas nama Anton Haryanto, disebelah tengah atas nama Anca Suherman dan di sebelah barat atas nama Tergugat, dimana di dalam obyek sengketa juga telah berdiri bangunan rumah yang diakui bukan milik dari Tergugat, sehingga akan eksekusi nantinya tidak hanya menyangkut pihak dari Tergugat namun pihak lain yang berada di obyek sengketa tersebut;

Menimbang bahwa dari bukti P-5 berupa surat keterangan ahli waris dari almarhum Drs. Cece Suwarya Affandi yang menerangkan bahwa ahli waris dari alm. Cece Suwarya berjumlah 9 (sembilan) orang yang tentunya berhak atas warisan dari alm. Cece Suwarya berupa tanah obyek sengketa tersebut dan Para ahli waris tersebut tidak dijadikan pihak oleh Penggugat, sedangkan terkait dengan eksekusi dari tanah obyek sengketa, maka Para Ahli waris tentunya harus dilibatkan, meskipun yang dpermasalahkan oleh Penggugat adalah perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat tidak menyangkut Para Ahli waris namun karena obyek sengketa dari perkara aquoadalah tanah milik alm. Cece Suwarya yang mempunyai 9 (sembilan) orang anak, maka Majelis berkesimpulan bahwa Para ahli waris yang berhak maupun pihak lain yang berada didalam obyek sengketa harus menjadi pihak dalam perkara, oleh karenanya gugatan Penggugat adalah kurang pihak;

Menimbang bahwa dengan demikian gugatan Penggugat menurut Majelis adalah kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, yang dalam hal ini tidak lengkap karena masih ada orang yang harus ditarik sebagai Tergugat yaitu pihak yang secara nyata menguasai obyek sengketa. Hal ini sesuai dengan Hasil Rapat kamar Perdata Mahkamah Agung RI dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA RI) Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan "Dalam gugatan kepemilikan tanah, penggugat yang tidak menarik pihak atau pihak-pihak yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat secara nyata menguasai obyek sengketa sedangkan penggugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui

Halaman 33 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa pihak atau pihak-pihak tersebut secara nyata menguasai obyek sengketa secara permanen atau dengan alas hak, merupakan gugatan kurang pihak “;

Menimbang, bahwa berdasar atas pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, di mana Penggugat tidak menjadikan ANTON HARYANTO dan ANCA SUHERWAN maupun ahli waris dari alm. Cece Suwarya dan pihak lain yang menguasai sebagaian obyek sengketa sebagai pihak Tergugat menyebabkan gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga Eksepsi Tergugat mengenai gugatan kurang pihak adalah beralasan hukum dan oleh karena itu dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan kurang pihak sehingga gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), maka dalil Eksepsi lainnya dan juga pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, Penggugat berada dipihak yang kalah maka sesuai ketentuan Pasal 192 RBg, Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 162 RBg, Pasal 192 Rbg jo. Pasal 1365 KUH Perdata, serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.334.000,00 (satu juta tiga ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak, pada hari Selasa, tanggal 20 April 2021, oleh kami, Dr. Riya Novita, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Rendra, S.H. M.H dan Moch. Nur Azizi, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk, tanggal 6 Nopember 2020 dan tanggal 17 Pebruari 2021, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum

Halaman 34 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2020/PN Ptk

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

dengan dihadiri oleh Mahyus, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rendra, S.H. M.H

Dr. Riya Novita, S.H., M.H.

Moch. Nur Azizi, S.H.

Panitera Pengganti,

Mahyus, S.H.



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

Perincian biaya perkara :

-	Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
-	Proses	: Rp.	50.000,-
-	Panggilan	: Rp.	175.000,-
-	PNBP	: Rp.	10.000,-
-	Pajak	: Rp.	14.000,-
-	Pemeriksaan Setempat	: Rp.	1.025.000,-
-	PNBP PS	: Rp.	10.000,-
-	Meterai	: Rp.	10.000,-
-	<u>Redaksi</u>	: Rp.	10.000,- +
Jumlah		: Rp. 1.334.000,- (satu juta tiga ratus tiga puluh empat ribu rupiah)	