



PUTUSAN
Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Tubagus Nana Supriya, lahir di Cimahi, tanggal 8 Februari 1964, jenis kelamin Laki-laki, agama Islam, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, beralamat di Jalan Leuwi Gajah Nomor 224, RT. 5, RW. 3, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Dedy Suwachdi, S.H., dkk.** Advokat pada Kantor Hukum “Dedy Suwachdi, S.H. & Associates” yang berkantor di Jalan Pabaki Ujung Nomor 293/197.D. (Jalan Kopo), Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Mei 2018, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. Hj. Haryanti alias Yanti Subari, lahir di Bandung, tanggal 12 September 1959, jenis kelamin Perempuan, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, dahulu beralamat di Kampung Panyirapan, RT. 3, RW. 14, Desa Panyirapan, Kecamatan Soreang, Kabupaten Bandung sekarang beralamat di Komplek KCVRI KOTIP Nomor 73, RT. 6, RW. 8, Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, sebagai **Tergugat I**;

2. Muhammad Riyan alias M. Riyan, lahir di Bandung, tanggal 13 April 1991, jenis kelamin Laki-laki, beralamat di Komplek KCVRI KOTIP Nomor 11, RT. 5, RW. 6, Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, sebagai **Tergugat II**;

keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Dadang Suganda, S.H., dkk.** Advokat pada Kantor Hukum “Dadang Suganda, S.H. & Rekan” beralamat di Jalan Cijawura Girang III Nomor 47 Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juni 2018;

Halaman 1 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb



3. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Cq. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Barat, berkedudukan di Jalan Raya Ciburuy-Padalarang Nomor 334, Padalarang, Kabupaten Bandung Barat dalam hal ini memberikan kuasa/ menugaskan kepada **Sdri. Hartini, S.H.** berdasarkan Surat Kuasa tanggal 25 Mei 2018 Nomor 11/13-32.17/V/2018 dan Surat Tugas tanggal 25 Mei 2018 Nomor 494/13-32.17/V/2018, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Mei 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A pada tanggal 14 Mei 2018 dalam Register Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, semula sebelum tahun 2013, Penggugat adalah Pengusaha yang hanya bergerak dibidang Perdagangan dan jasa saja, dan kemudian menginjak pada tahun 2013, Penggugat mulai mengembangkan usahanya ke bidang property/- perumahan kecil (*Cluster*);
2. Bahwa, pada tahun 2014 yaitu ketika Penggugat sudah merasa mampu untuk mengurus dan menjalankan usaha propertynya tersebut, maka langkah pertama yang dikerjakan oleh Penggugat tiada lain adalah mencari tanah kedaerah- daerah yang kedepannya akan mengalami kemajuan pesat, baik dilihat dari segi ekonomi maupun industry setidak-tidaknya yang berada di tempat strategis dan dekat dengan fasilitas umum ataupun keramaian agar supaya proferty tersebut akan bernilai jual lebih tinggi dan banyak peminatnya;
3. karena *usaha dari* Penggugat untuk mencari tanah Perumahan telah diketahui oleh para makelar tanah khususnya para makelar tanah yang berada didaerah Cimahi dan Bandung Barat, maka pada waktu itu banyak orang yang menawarkan tanah-tanahnya kepada Penggugat;
4. Bahwa, pada awal tahun 2015 ada 2 (dua) orang makelar tanah yang dikenal dengan nama atau sebutan/panggilan **ULI** dan **IWAN**, mereka

Halaman 2 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberitahukan kepada Penggugat, bahwa ada sebidang tanah yang akan dijual di daerah Jambudipa, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat dengan harga murah, adapun alasannya dikarenakan pemilik tanah tersebut lagi butuh uang

Bahwa, setelah berbicara secara panjang lebar dengan kedua orang makelar tersebut, selanjutnya berselang 2 (dua) minggu kemudian, Penggugat diantar oleh makelar itu untuk melihat secara langsung ke objek tanah yang akan dijual tersebut;

Bahwa, karena letak tanah tersebut cocok dan/atau tidak jauh berbeda dengan keinginan dari Penggugat, maka selanjutnya Penggugat mengajak para makelar itu, untuk datang langsung kepada orang yang akan menjual tanah tersebut;

5. Bahwa, selanjutnya pada pertengahan bulan Maret 2015, Penggugat bersama salah seorang makelar tanah yang bernama ULI datang langsung ketempat tinggalnya orang yang akan menjual tanah tersebut, yaitu dalam hal ini adalah kepada Tergugat I, yang bertempat tinggal Kampung Panyirapan, RT. 003/RW.014. Desa Panyirapan, Kecamatan Soreang, Kabupaten Bandung;

Bahwa, setelah Penggugat datang kerumahnya Tergugat I dan kemudian bertemu serta berbicara langsung dengan Tergugat I, selanjutnya Tergugat I pada pokoknya menerangkan : "bahwa dia bermaksud untuk menjual sebidang tanah seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang berlokasi di Desa Jambudipa, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, karena perlu uang untuk biaya kuliah anaknya (Tergugat II)";

Bahwa, setelah jelas tanah tersebut akan dijual, lalu antara Penggugat dengan Tergugat I mengadakan tawar menawar mengenai harga tanah tersebut, yang akhirnya Tergugat I sepakat untuk menjual tanah tersebut kepada Penggugat dengan harga sebesar **Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)**, adapun pembayarannya "5Tsa dengan cara dicicil;

6. Bahwa, setelah sepakat mengenai harga, syarat dan ketentuannya, selanjutnya Penggugat menanyakan bukti kepemilikan atas tanah tersebut, lalu Tergugat I memperlihatkan foto copy Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut;

Bahwa, setelah dilihat dan dibaca secara seksama, ternyata pemilik tanah yang tercantum didalam Sertifikat tersebut bukan atas nama Tergugat I, melainkan atas nama ARI SOFWAN;

Halaman 3 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, selanjutnya Tergugat I menerangkan, yang intinya bahwa ARI SOFWAN tersebut tiada lain adalah suaminya Tergugat I sendiri, yang telah meninggal dunia pada tahun 2007 dan tanah tersebut adalah merupakan peninggalan dari almarhum suaminya tersebut;

Bahwa, selanjutnya Tergugat (juga menerangkan bahwa almarhum ARI SOFWAN tersebut selain meninggalkan peninggalan yang berupa sebidang tanah seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi seperti yang tersebut diatas, juga meninggalkan 2 (dua) orang ahli waris yaitu seorang istri yang tiada lain adalah Tergugat I sendiri dan 1 (satu) orang anak laki-laki yang bernama MUHAMMAD RIYAN Alias M. RIYAN (Tergugat II), sebagai anak hasil pernikahan antara Almarhum ARI SOFWAN dengan Tergugat I;

Bahwa, setelah mengetahui asal usul tanah tersebut, selanjutnya Penggugat meminta bukti-bukti lain yang berkaitan dengan tanah tersebut, termasuk meminta Keterangan Susunan Ahli Waris Almarhum ARI SOFWAN;

Bahwa, atas permintaan dari Penggugat tersebut, selanjutnya Tergugat I memberikan bukti-bukti sebagai berikut:

- 2 (dua) lembar foto copy KTP atas nama Tergugat I dan Almarhum ARI SOFWAN;
- Foto copy Serifikat Hak Milik No. 449/Desa Jambudipa atas nama ARI SOFWAN;
- Foto copy Surat Keterangan Kematian dari Kelurahan Cipamokolan dan Rumah Sakit AL-ISLAM Bandung;
- Foto copy surat Keterangan Susunan Ahli Waris No. 473.3/55AA/RS/Kec/2008 yang ditandatangani oleh Camat Kecamatan Soreang tertanggal 2-Juli-2008;

Bahwa, menurut Tergugat I bukti-bukti yang asli atas bukti-bukti tersebut diatas akan diberikan nanti pada waktunya, adapun foto copy KTP atas nama Tergugat II didapatkan oleh Penggugat setelah dikonfirmasi oleh Tergugat I kepada Tergugat II, bahwa uang kuliahnya Tergugat II akan dibayar setelah menjual tanah warisan yang berada di Desa Jambudipa tersebut;

7. Bahwa, setelah memperoleh dan mendapatkan bukti-bukti tersebut diatas, maka 2 (dua) minggu kemudian, Penggugat mulai mengadakan pembayaran terhadap pembelian tanah tersebut dan sampai dengan tanggal 23 April 2015, uang pembayaran yang masuk dari Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar **Rp.410.000.000,- (empat ratus sepuluh juta rupiah)**, jadi dengan demikian uang pembayaran ini secara hukum harus dinyatakan sebagai Pembayaran Tahap Pertama atas jual beli tanah sengketa tersebut

Halaman 4 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb

Disclaimer

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



dan selanjutnya secara hukum harus dinyatakan pula bahwa sisa pembayaran tanah yang belum dibayar oleh Penggugat kepada Para Tergugat tersebut, adalah sebesar **Rp.1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah)**;

8. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka jual beli tanah antara Penggugat selaku Pembeli dengan Para Tergugat selaku Penjual atas sebidang tanah seluas 9.800M2 (sembilan ribu delapan ratus meter persegi) yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 449/Desa Jambudipa tersebut, dengan harga tanah keseluruhannya adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan untuk Pembayaran Tahap Pertama Penggugat telah menyerahkan uang kepada Tergugat yang jumlahnya sebesar Rp. Rp.410.000.000,- (empat ratus sepuluh juta rupiah), maka dengan demikian kesemuanya itu adalah harus dinyatakan telah sah demi hukum, oleh karena telah mencapai kata sepakat mengenai harganya dan telah pula terjadi pembayaran dan/atau hal tersebut adalah telah sesuai dengan ketentuan *hukum pasal 1458 K UH Perdata* yang berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”;

9. Bahwa, ketika tanah sengketa tersebut akan dibayar lunas seluruhnya oleh Penggugat kepada Para Tergugat yang jumlahnya sebesar Rp.1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah), ternyata Tergugat I tetap tidak bisa memperlihatkan Sertifikat tanah sengketa yang aslinya dan akhirnya Tergugat I memberitahukan kepada Penggugat : “bahwa Sertifikat yang asli tidak berada ditangannya atau Sertifikat tersebut telah hilang, bahwa adapun kehilangan atas Sertifikat tersebut telah dilaporkan kepada Pihak Kepolisian dan bukti laporan kehilangan tersebut telah dilampirkan bersamaan dengan syarat lainnya ke BPN (Turut Tergugat) agar dapat diterbitkan Sertifikat yang baru”;
10. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II didalam jual beli tanah sengketa tersebut, adalah harus dinyatakan suatu perbuatan yang ingkar janji (wanprestasi), oleh karena pada waktu Penggugat akan melunasi pembayaran jual-beli tanah sengketa yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 449/Desa Jambudipa tersebut, ternyata sertifikat aslinya tersebut tidak ada;

Halaman 5 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa, selanjutnya untuk lebih dapat meyakinkan Penggugat mengenai pengurusan Sertifikat tersebut, maka Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 20-April-2015, kemudian memberi kuasa kepada Penggugat, yang intinya di dalam Surat Kuasa tersebut menerangkan : “bahwa Tergugat I memberi kuasa kepada Penggugat untuk mengambil Sertifikat atas tanah sengketa tersebut di Kantor BPN Bandung Barat yang selama ini sedang diurus oleh Tergugat I”;

12. Bahwa, setelah mendapatkan kuasa dari Tergugat I, selanjutnya Penggugat mendatangi Turut Tergugat, setelah sampai di kantor Turut Tergugat, Penggugat kemudian langsung menanyakan hal-hal yang berkaitan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa atas nama ARI SOFWAN tersebut;

Bahwa, setelah Turut Tergugat memperlihatkan seluruh bukti dan arsip yang berhubungan dan berkaitan dengan Sertifikat tersebut, ternyata benar apa yang dikatakan oleh Tergugat I, bahwa Tergugat I telah membuat dan melampirkan laporan kehilangan bersamaan dengan syarat-syarat lainnya agar terhadap tanah sengketa tersebut dapat diterbitkan Sertifikat yang baru atas nama Tergugat I;

Bahwa, ketika Penggugat menanyakan kepada Turut Tergugat kenapa Turut Tergugat tidak menerbitkan Sertifikat yang baru atas tanah tersebut, mengingat bukti-bukti yang dilampirkan oleh Tergugat I tersebut telah lengkap dan pemegang hak atas tanah tersebut ARI SOFWAN (suaminya Tergugat I) telah meninggal dunia;

Bahwa, berkaitan dengan pertanyaan Penggugat kepada Turut Tergugat tersebut diatas, maka pada waktu itu Turut Tergugat memberikan penjelasan sebagai berikut : “bahwa atas tanah tersebut tidak dapat diterbitkan Sertifikat yang baru atas nama Tergugat K walaupun syarat-syarat lainnya telah lengkap, oleh karena atas tanah tersebut tidak ada Sertifikat aslinya dan apabila tidak ditemukan Sertifikat yang asli-nya, maka Turut Tergugat menyarankan agar mengajukan permohonan ke Pengadilan untuk mendapatkan ijin yang berupa putusan penegasan hak atas kepemilikan atas tersebut;

13. Bahwa, berdasarkan pada hal-hal yang tercantum pada point ke.11. dan ke. 12. tersebut di atas, maka Surat Kuasa tertanggal 20-April-2015 tersebut harus dinyatakan sah demi hukum, oleh karena Surat Kuasa memperjelas dan mempertegas tentang adanya transaksi jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat tersebut;

Halaman 6 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa, oleh karena tidak ada bukti dan realisasi akan berpindahnya kepemilikan tanah sengketa tersebut menjadi atas nama Penggugat, maka pada tanggal 03-Juni-2016, Penggugat kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kls. 1A Bale Bandung, sebagaimana yang tertulis dan terdaftar di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kls 1A Bale Bandung dalam Perkara Perdata Nomor : 111/Pdt.G/2016/PN BB;
- Bahwa, sebelum perkara tersebut berlanjut ke sidang Mediasi, maka pada waktu itu terjadi pertemuan antara Penggugat dan Tergugat I, adapun inti dari pertemuan tersebut adalah adanya niat baik dari Tergugat I yang akan menyelesaikan perkara tersebut secara musyawarah dengan Penggugat, akhirnya dikarenakan ada niat baik dari Tergugat I, maka perkara tersebut kemudian dicabut dan/atau tidak dilanjutkan;
15. Bahwa, akan tetapi sampai Gugatan ini diajukan ke Pengadilan, penyelesaian secara musyawarah atau niat baik dari Tergugat I tersebut ternyata tidak pernah ada dan juga Sertifikat Hak Milik Nomor : 449/Desa Jambudipa atas nama ARI SOFWAN tersebut, tetap tidak bisa diketemukan aslinya, maka dengan demikian Penggugat untuk yang kedua kalinya dipaksa untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini ke Pengadilan Negeri Kls. 1A Bale Bandung, guna mendapatkan putusan mengenai penegasan hak atas tanah sengketa yang tercantum didafam Sertifikat tersebut dan juga untuk mendapat kepastian hukum terhadap tanah sengketa yang telah dibeli dan akan dilunasi oleh Penggugat tersebut;
16. Bahwa, untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan, terutama di khawatirkan Para Tergugat akan mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada Pihak lain, maka sebelum Perkara ini diputus, terlebih dahulu Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kls 1A Bale Bandung *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap sebidang tanah kosong seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWA, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992., setempat terletak di Blok Randu Gede, Desa Jambudipa, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, Propinsi Jawa Barat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
- Sebelah Utara : Tanah Milik Bapak Dede
 - sebelah Timur : Tanah Milik Bapak Dede
 - sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Dede
 - Sebelah Barat : Solokan

Halaman 7 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa adapun tata cara maupun pelaksanaan pengajuan terhadap Sita Jaminan tersebut akan di lakukan secara terpisah dari Gugatan Penggugat dalam perkara ini

17. Bahwa, oleh karena telah terjadi kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang diketahui oleh Tergugat II, serta telah terjadi pembayaran terhadap tanah objek perkara tersebut, maka sangat wajar apabila Penggugat memohon untuk dapat melunasi sisa pembayaran tanah tersebut kepada Para Tergugat yang jumlahnya sebesar Rp.1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah), bahwa apabila Para Tergugat menolak atau tidak mau menerima uang pelunasan dari Penggugat tersebut, maka pembayaran untuk pelunasan tanah tersebut mohon didalam putusan dalam perkara ini dinyatakan secara hukum untuk dikonsinyasikan ke Pengadilan Negeri Kls. 1A Bale Bandung, untuk kemudian diberikan kepada Para Tergugat sebagai pelunasan pembayaran tanah seluas seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWA tersebut;
18. Bahwa, apabila pembelian tanah tersebut telah dibayar seluruhnya oleh Penggugat kepada Para Tergugat, maka secara hukum Penggugat mohon dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa tersebut;
19. Bahwa, oleh karena Tergugat I telah melaporkan kehilangan Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa tersebut, kepada pihak kepolisian, maka tidak berlebihan apabila didalam putusan dalam perkara ini Penggugat memohon agar pihak Turut Tergugat diperintahkan dan diberi ijin untuk membuat berita kehilangan tersebut di media masa, adapun biaya untuk membuat berita kehilangan tersebut dibebankan kepada Pihak Penggugat;
20. Bahwa, sehubungan bukti-bukti dan keterangan mengenai tanah sengketa tersebut sebagian ada pada Turut Tergugat, maka sangat wajar dan beralasan hukum apabila Penggugat memohon agar Turut Tergugat diperintahkan dan diberi ijin untuk meminta kelengkapan Bukti dari Penggugat guna menerbitkan Sertifikat yang baru sebagai pengganti Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWA yang hilang tersebut, serta sekalian membalik nama Sertifikat tersebut, yang semula atas nama ARI SOFWAN menjadi atas nama TUBAGUS NANA SUPRIA (Penggugat), yaitu setelah tanah sengketa tersebut dibayar lunas oleh Penggugat kepada Para Tergugat;

Halaman 8 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa, disamping itu Penggugat juga mohon agar Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya dihukum untuk menyerahkan kepada Penggugat sebidang tanah sengketa seluas 9.800M2 (sembilan ribu delapan ratus meter persegi) yang terletak di Blok Randu Gede, Desa Jambudipa, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, Propinsi Jawa Barat, dimana tanah tersebut tercantum didalam Sertifikat Hak Nomor: 449/Desa Jambudipa, Gambar Situasi Nomor 11731/1992, dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun juga, baik sertifikat tanahnya tersebut masih atas nama Almarhum ARI SOFWA maupun apabila sertifikatnya tersebut telah menjadi atas nama Penggugat (TUBAGUS NANA SUPRIA);
22. Bahwa, berkaitan dengan seluruh hal-hal tersebut diatas, Panggugat mohon dinyatakan secara hukum sebagai Subyek Hukum yang berhak untuk mengurus surat-surat tanah sengketa dan pajaknya serta surat-surat lainnya yang berkaitan dengan tanah sengketa tersebut, baik melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Barat maupun instansi-instansi pemerintah lainnya yang terkait;
23. Bahwa, oleh karena bukti-bukti yang dimiliki oleh Penggugat cukup kuat dan cukup beralasan hukum sehingga tidak mungkin dapat dipungkiri lagi oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat, maka putusan ini kiranya dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorrad), sekalipun Para Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan bantahan, banding atau kasasi;
24. Bahwa, selanjutnya Turut Tergugat mohon dihukum untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;

Bahwa, berdasarkan seluruh hal-hal yang telah Penggugat kemukakan seperti tersebut diatas, maka Penggugat mohon dengan hormat agar sudilah kiranya Ibu Ketua Pengadilan Negeri Kls. IA. Bale Bandung dan atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap sebidang tanah seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWA, GambaTSituasi Nomor: 11731/1992., setempat terletak di Blok Randu Gede, Desa Jambudipa, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, Propinsi Jawa Barat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah Milik Bapak Dede
 - sebelah Timur : Tanah Milik Bapak Dede

Halaman 9 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Dede
- Sebelah Barat : Solokan
- 3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan suatu perbuatan yang ingkar janji (wanprestasi), oleh karena pada waktu Penggugat akan melunasi pembayaran jual-beli tanah sengketa seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang tercantum Sertifikat Hak Milik Nomor : 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWA, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992., ternyata sertifikat tanah sengketa tersebut tidak ada aslinya;
- 4. Menyatakan sah demi hukum Surat Kuasa tertanggal 20-April-2015 yang ditandatangani oleh Tergugat I selaku Pemberi Kuasa dengan Penggugat selaku Penerima Kuasa, oleh karena Surat Kuasa tersebut memperjelas dan mempertegas tentang adanya hubungan hukum tentang transaksi jual beli tanah sengketa antara Penggugat selaku Pembeli dengan Para Tergugat selaku Penjual;
- 5. Menyatakan sah demi hukum bahwa tanah sengketa seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWA, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992, adalah benar-benar miliknya Almarhum ARI SOFWA yang secara hukum harus jatuh dan/atau menjadi hak miliknya Tergugat I yaitu HJ. HARYATI alias YANTI SUBARI selaku ahli warisnya/isterinya Almarhum ARI SOFWA dan Tergugat II yaitu MUHAMMAD RIYAN alias M. RIYAN) selaku ahli warisnya/anak kandungnya Almarhum ARI SOFWA;
- 6. Menyatakan sah demi hukum jual beli tanah antara Penggugat selaku Pembeli dengan Para Tergugat selaku Penjual atas sebidang tanah seluas 9.800M2 (sembilan ribu delapan ratus meter persegi) yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWA, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992., dengan harga keseluruhannya adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), adapun tanahnya tersebut terletak di Blok Randu Gede, Desa Jambudipa, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, Propinsi Jawa Barat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah Milik Bapak Dede
 - sebelah Timur : Tanah Milik Bapak Dede
 - sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Dede
 - Sebelah Barat : Solokan

Halaman 10 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan sah demi hukum pembayaran tahap pertama atas jual-beli tanah sengketa seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang tercantum didalamjSertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWA, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992., yang dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I yang jumlahnya sebesar **Rp.410.000.000,- (empat ratus sepuluh juta rupiah)** dan pembayarannya tercantum didalam kwitansi tertanggal 23-April-2015;
8. Menyatakan sah demi hukum bahwa sisa pembayaran atas jual-beli tanah sengketa seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWA, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992., yang belum dibayar oleh Penggugat kepada Para Tergugat, jumlahnya adalah sebesar **Rp.1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah)**;
9. Memerintahkan kepada Penggugat untuk melunasi sisa pembayaran jual beli tanah sengketa kepada Para Tergugat yang jumlahnya sebesar Rp.1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) dan apabila Para Tergugat menolak atas pembayaran tersebut, maka pembayaran untuk pelunasan tanah kepada Para Tergugat tersebut dapat dikonsinyasikan pada kantor yang umum dan tetap yaitu di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Kls 1A Bale Bandung, untuk diberikan/- disampaikan kepada Para Tergugat sebagai pelunasan sisa pembayaran jual beli tanah sengketa tersebut;
10. Menyatakan Penggugat ada/ah sebagai *pemilik yang sah atas tanah sengketa* seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWA, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992, oleh karena Penggugat telah melunasi sisa pembayaran jual beli tanah sengketa tersebut kepada Para Tergugat yang jumlahnya sebesar Rp.1.600.000.000,- (satu milyarenam ratus juta rupiah);
11. Memeritahkan dan memberi ijin kepada Turut Tergugat untuk membuat berita kehilangan Sertifikat Hak Milik Nomor : 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWA tersebut, di media masa, adapun biaya untuk membuat berita kehilangan tersebut dibebankan kepada Pihak Penggugat;
12. Memerintahkan dan memberi ijin kepada Turut Tergugat untuk dapat membalik- namakan serta menerbitkan sertifikat yang baru sebagai pengganti sertifikat yang hilang, atas sebidang tanah seluas 9800 M² (sembilan ribu delapan ratus meter persegi) terletak di Blok Randu Gede, Desa Jambudipa, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, Propinsi Jawa Barat, dimana

Halaman 11 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb



tanah tersebut tercantum didalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWA, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992., untuk dibalik- namakan menjadi atas nama Penggugat (TUBAGUS NANA SUPRIA), yaitu setelah tanah sengketa tersebut dibayar lunas oleh Penggugat kepada Para Tergugat;

13. Menyatakan bahwa Panggugat adalah Subyek Hukum yang berhak untuk mengurus surat-surat tanah sengketa dan pajaknya serta surat-surat lainnya yang berkaitan dengan tanah sengketa tersebut, baik melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Barat maupun instansi-instansi pemerintah lainnya yang terkait;
14. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan kepada Penggugat sebidang tanah seluas 9.800M2 (sembilan ribu delapan ratus meter persegi) yang terletak di Blok Randu Gede, Desa Jambudipa, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, Propinsi Jawa Barat, dimana tanah tersebut tercantum didalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 449/Desa Jambudipa, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992., dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun juga, baik sertifikat tanahnya tersebut masih atas nama Almarhum ARI SOFWA maupun apabila sertifikatnya tersebut telah menjadi atas nama Penggugat (TUBAGUS NANA SUPRIA);
15. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;
16. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorrad), sekalipun Para Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan bantahan, banding atau kasasi;
17. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Bahwa apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon sudilah kiranya perkara ini diputus dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan para Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Firza Andriansyah, S.H., M.H.** Hakim/ Mediator pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A, sebagai Mediator;

Halaman 12 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Juli 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya sidang dilanjutkan dan telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, dengan perbaikan surat gugatan sesuai surat tanggal 5 Juni 2018 mengenai nama belakang Penggugat dan alamat Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat I dan Tergugat II** memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi

1. Bahwa, Gugatan Penggugat Prematur keliru dan atau tidak benar dan atau tidak tepat sebagai mana dalam Gugatan Ingkar Janji (wan prestasi) karena tanah tersebut belum laku terjual;
2. Bahwa, Penggugat dalam gugatannya menjadi kekurangan Pihak karena salah satu Pihak tidak dimasukkan dalam gugatan, sebagai mana dalam perkara nomor:27/PDT.G/PN.BB/1994, perkara Antara SORAYA dengan DADENG FIRMANSYAH,Cs tidak dijadikan sebagai Pihak, ini adalah sebagai Petunjuk.
3. Bahwa, Pihak Penggugat dalam Pembelian tanah kepada Tergugat I dan kepada Tergugat II tidak dapat melunasi sluruhnya, adapun Penggugat telah melakukan Pembayaran Panjar kepada TERGUGAT I dan II, jual beli tidak dilaksanakan, Penggugat dan Tergugat pada waktu itu sepakat Uang Panjar akan dikembalikan sesuai Uang yang diterima Tergugat I dan II, yang akan disesuaikan dengan harga emas setelah tanah tersebut laku terjual, baik laku terjual oleh Penggugat atau laku terjual oleh Tergugat I, sampai saat sekarang tanah tersebut belum laku terjual;
4. Bahwa, Pihak Penggugat ada itikad mau membeli kembali pada saat sekarang tentunya harus negoisasi kembal? dengan Pihak TERGUGAT, I dan II, karena harga tanah sekarang di obyek tersebut ada peningkatan nilai harga tanah, jadi suatu hal yang tidak mungkin untuk dilanjutkan jual beli dengan harga dahulu, sebagai mana keinginan Penggugat yang di uraikan dalam Gugatannya;
5. Bahwa, Pembayaran Panjar dari Penggugat yang nyata-nyata diterima oleh Tergugat I haya Rp 385.000 000,- (tigaratus delapan puluh lima juta rupiah) sebagai mana tertulis dalam kwitansi menjadi Rp 400.000 000,- (empat ratus juta rupiah) karena Penggugat akan menambah Rp 15. 000.000,- (lima belas juta rupiah) lagi, sampai saat sekarang uang penambahan yang Rp 15.000 000,- (lima belas juta rupiah) tidak pernah ada penambahan lagi

Halaman 13 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepada Tergugat I maupun Kepada Tergugat II, sebagaimana telah tertulis dalam Kwitansi tertanggal 23-3-2015. Sejumlah Rp 400.000 000,-(empat ratus juta rupiah).

Berdasarkan alasan-alasan Eksepsi tersebut diatas, maka kiranya cukup beralasan dan berdasarkan hukum, Tergugat I dan II memohon kepada YTH,MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI KLAS I.A. BALE BANDUNG YANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA INI. Untuk terlebih dahulu MEMUTUSKAN TENTANG EKSEPSI tersebut sebagai berikut :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I dan II tersebut.
- Menyatakan gugatan Penggugat tersebut didalam perkara ini tidak dapat diterima.
- Menghukum penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila YTH. MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI KELAS IA BALE BANDUNG

berpendapat lain , maka didalam kesempatan ini pula Tergugat I dan II mengajukan JAWABAN POKOK PERKARA sebagai berikut.

1. Bahwa, pada pokoknya Tergugat I dan II menolak terhadap Gugatan dan Tuntutan Para Penggugat tersebut ,terkecuali atas hal-hal yang diakui dengan tegas dan bulat dalam perkara ini;
2. Bahwa, untuk mempersingkat uraian jawaban pokok perkara ini, maka Tergugat I dan II Mohon agar segala sesuatu hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi tersebut diatas sebagai telah diambil alih, termasuk dan tercantum serta menjadi dalil pula dalam jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa, adalah tidak benar dan patut ditolak apa yang telah didalilkan oleh Penggugat dalam posita Point 7,8,9,10,11,12,13,14, dalam Gugatan tersebut karena:

3.1 Bahwa, uraian dari posita point 7, 8, Penggugat adalah Penggugat yang beritikad tidak baik, karena dari awal pembayaran sudah memanipulasi dalam Pembayaran, nyata -nyata membayar Rp 385.000.000, membuat kwitansi menjadi Rp 400.000 000,- (empat ratus juta rupiah) maka hal yang tidak mungkin untuk dilanjutkan adanya kesepakatan Jual Beli tersebut.

Bahwa, sebagai mana Penggugat mendalilkan karena ada kata sepakat harus sesuai dan dituangkan dalam bentuk perjanjian sebagai mana 1320 Bw, tentang syarat-syarat yang diperlukan untuk syahnya persetujuan/ kesepakatan apa bila ada kausa tidak halal maka

Halaman 14 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb



persetujuan dalam kesepakatan tersebut cacat hukum atau menjadi tidak Syah suatu kesepakatan;

3.2 Bahwa, Penggugat dalam point 9,10, dengan alasan mau melunasi sisa Pembayaran, padahal dari awal Tergugat telah memberi tahu kepada Penggugat, mengenai alas hak kepemilikan berupa sertifikat hilang harus dimohonkan dulu ke kantor Pertanahan, dan Penggugat menyanggupi untuk membereskan ,akan tetapi ada penolakan dari kantor Pertanahan mengenai kekurangan kelengkapan persyaratan harus ada penetapan dari Pengadilan;

3.3 Bahwa, sebagaimana point 11,12,13,14,15,16, Penggugat telah mendapatkan Kuasa dari Tergugat I, akan tetapi tidak menjalankan kuasa dengan semestinya, padahal Pihak BPN Bandung barat telah jelas harus ada Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sebagaimana dalam perkara antara ARI SOFWAN dan IBU SORAYA dalam perkara di Pengadilan Negeri Bale Bandung, perkara Nomer : 27/PDT.G/PN.BB/1994, dimana SORAYA sebagai PENGUGAT, ARI SOFWAN sebagai TERGUGAT. Jadi dengan demikian Penggugat dalam menjalankan sebagai kuasa dari Tergugat I, untuk Pengurusan persyaratan-persyaratan supaya jadi Sertipikat tidak bisa menjalankan Kuasa dengan semestinya dan Patut untuk dinyatakan kuasa tanggal 20 April 2015 cacat demi hukum. Karena BPN sangat membutuhkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dari putusan tersebut;

3.4 Bahwa, sebagaimana posita pont 17,18, telah di bahas dalam eksepsi point 4, Pihak Penggugat ada itikad mau membeli kembali pada saat sekarang tentunya harus negoisasi kembali dengan Pihak TERGUGAT, I dan II, karena harga tanah sekarang di obyek tersebut ada peningkatan nilai harga tanah, jadi suatu hal yang tidak mungkin untuk dilanjutkan jual beli dengan harga dahulu, sebagai mana keinginan Penggugat yang di uraikan dalam Gugatannya. Sedangkan Pihak Tergugat, I dan Tergugat II, harus dan akan mengembalikan uang kepada Penggugat sesuai dengan nilai sekarang, sebagai pembanding dengan nilai harga emas sekarang;

3.5 Bahwa, posita point 20,mendalilkan untuk balik nama ke atas nama Penggugat dari ARI SOFWAN, Penggugat sangat berlebihan dan suatu hal yang tidak mungkin bisa dilakukan, karna Penggugat belum dapat melunasi dengan harga jual beli sekarang dan sertifikat harus balik

Halaman 15 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb



nama dulu kepada atas nama ahli waris yaitu ke atas nama
TERGUGAT, I dan II

Bahwa, keseluruhan alasan tersebut diatas maka beralasan dan berdasarkan hukum Tergugat I dan II memohon kepada KETUA PENGADILAN NEGERI KLS I.A. BALE BANDUNG. Cq. YTH MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA aquo untuk memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut:

Dalam eksepsi;

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I dan II seluruhnya.
- Menyatakan gugatan penggugat tersebut didalam perkara ini tidak dapat diterima.
- Menghukum penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dalam pokok perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat prematur dan tidak memenuhi persyaratan formil
- Menolak gugatan dan tuntutan Penggugat tersebut dalam perkara ini seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, **Turut Tergugat** memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat ;
2. Bahwa pokok permasalahan pada gugatan ini, tidak berkaitan langsung dan tidak ada yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum dari Turut Tergugat, karena permasalahan yang terjadi adalah wanprestasi atas kesepakatan pengikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat. Sehingga sudah selayaknya Turut Tergugat, dapat dikeluarkan dari pihak dari pemeriksaan perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan tersebut, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa Perkara aquo, berkenan memutuskan dan menyatakan: *"Menerima Eksepsi Turut Tergugat, untuk seluruhnya"*.

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang telah Turut Tergugat kemukakan dalam Eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dianggap berlaku mutatis mutandis dengan bagian pokok perkaranya.
2. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat;
3. Bahwa untuk mendukung Jawaban Turut Tergugat dan memperjelas pokok permasalahan perkara a quo berikut riwayat tanah objek perkara Hak Milik No.449/ Desa Jambudipa :
 - a. Terbit tanggal 9-3-1993 atas nama DACHLAN, Gambar Situasi tanggal 26-12-1992 No.11721/1992 luas 9.800 M2, berasal dari konversi Persil 124 D.III Kohir No.2814 terletak di Desa Jambudipa, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat (dh.Kabupaten Bandung);
 - b. Beralih kepada SORAYA tanggal 9-3-1993 berdasarkan Akta Jual Beli No.166a/PPAT/1988 yang dibuat di hadapan Drs. Unang Sunarya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah kecamatan Cisarua;
 - c. Beralih kepada RADEN DEDENG HERMANSYAH tanggal 20-3-1993 berdasarkan Akta Hibah tanggal 11-3-1993 No.165/SA/7/Hib/Csr/III/1993 yang dibuat di hadapan Suryadi Andasasmita, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Bandung;
 - d. Beralih kepada ARI SOFWAN tanggal 12-5-1993 berdasarkan akta Jual Beli tanggal 7-4-1993 No.225/SA/8/JB/Csr/IV/1993 yang dibuat oleh suryadi Andasasmita, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bandung;
 - e. Tercatat tanggal 9-8-1996 Permohonan Pemblokiran dari Bank Industri tanggal 24-7-1996;
 - f. Tercatat Pencabutan Pemblokiran dari Bank Industri tanggal 2-12-1996;
 - g. Tercatat Perkara 111/Pdt.G/2016/PN.Blb;
 - h. Tercatat Perkara 113/Pdt.G/2018/PN.Blb.
4. Bahwa pada tanggal 26-7-2017 terdapat surat permohonan dari Ahli Waris Dahlan Perihal Mohon Penjelasan dan pemblokiran HM.449 an Dahlan;
5. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria No.3 Tahun 1997

Halaman 17 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan menyatakan pencatatan sengketa dilakukan di buku tanah yang bersangkutan dan dihapus setelah adanya putusan dari Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap demi kepastian hukum atas kepemilikan objek sengketa sebagai tujuan pendaftaran tanah;

6. Bahwa pada saat hak atas tanah sedang menjadi objek perkara di Pengadilan, maka hak atas tanah yang bersangkutan dalam status quo dimana tidak dapat dilakukan peralihan hak sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Bahwa dari uraian posita Penggugat dalam gugatannya ternyata antara Penggugat dan Tergugat terjadi pengikatan jual beli dengan dibayarkannya Rp.410.000, - yang harus dibuktikan oleh Penggugat baik akta pengikatan jual beli ataupun kwitansi pembayarannya;
8. Bahwa adanya pengikatan jual beli tidak serta merta terjadi peralihan hak, sehingga objek aquo masih milik Tergugat;
9. Bahwa Turut Tergugat akan melaksanakan pencatatan sesuai dengan Putusan yang akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tentang kepemilikan objek perkara demi kepastian hukum;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Turut Tergugat uraikan dalam Jawaban tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I A Bale Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara aquo dengan *pengetahuan, hati nurani, keyakinan dan agama yang dianut*, berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat, untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban para Tergugat, Penggugat mengajukan Replik tanggal 2 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat, para Tergugat masing-masing mengajukan Duplik tanggal 9 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa **Penggugat** untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa:

Halaman 18 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk a.n. TB Nana Supriya, di sidang diperlihatkan aslinya dan ternyata sesuai, selanjutnya diberi tanda Bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 474/162/2018 tanggal 9 Agustus 2018 yang ditandatangani Lurah Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, di sidang diperlihatkan aslinya dan ternyata sesuai, selanjutnya diberi tanda Bukti P-2;
3. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 449/ Desa Jambudipa, di sidang tidak diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda Bukti P-3;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk a.n. Hj. Haryanti, di sidang tidak diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda Bukti P-4;
5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk a.n. Muhammad Riyan, di sidang tidak diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda Bukti P-5;
6. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk a.n. H. Ari Sofwan, di sidang tidak diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda Bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Kematian a.n. Tn. Ari Sofwan tanggal 11 Juli 2007 dikeluarkan oleh RS Al Islam Bandung, di sidang tidak diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda Bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Kematian Nomor 54/KM/VII/07 tanggal 23 Juli 2007 dikeluarkan oleh Lurah Cipamokolan, Kecamatan Rancasari, Kota Bandung, di sidang tidak diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda Bukti P-8;
9. Fotokopi Keterangan Susunan Akhli Waris Nomor 473.3/55/WRS/Kec/2008 tanggal 2 Juli 2008 a.n. pewaris H. Ari Sofwan dikeluarkan oleh Camat Soreang, Kabupaten Bandung, di sidang tidak diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda Bukti P-9;
10. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor 4058/1991 tanggal 25 April 1991 a.n. Riyan, di sidang tidak diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda Bukti P-10;
11. Fotokopi Surat Kuasa tanggal 20 April 2015 dari Hj. Haryanti kepada TB Nana Supriya, di sidang diperlihatkan aslinya dan ternyata sesuai, selanjutnya diberi tanda Bukti P-11;
12. Fotokopi Tanda Terima Permohonan Penerbitan Sertipikat a.n. Tubagus Nana Supriya tanggal 7 Mei 2015, di sidang diperlihatkan aslinya dan ternyata sesuai, selanjutnya diberi tanda Bukti P-12;
13. Fotokopi Kwitansi Pembayaran sejumlah Rp410.000.000,00 (empat ratus sepuluh juta rupiah) tanggal 23 April 2015 ditandatangani Hj. Haryanti, di sidang diperlihatkan aslinya dan ternyata sesuai, selanjutnya diberi tanda Bukti P-13;

Halaman 19 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 18 Februari 2015 ditandatangani Hj. Haryanti (Pihak ke-1/ Penjual) dan TB Nana Supriya (Pihak Ke-2/Pembeli), di sidang diperlihatkan aslinya dan ternyata sesuai, selanjutnya diberi tanda Bukti P-14;

Menimbang, bahwa alat bukti surat dalam bentuk fotokopi tersebut di atas, telah dibubuhi meterai cukup dan di depan persidangan atas bukti surat P-1 s.d. P-14 telah pula diperlihatkan surat aslinya dan ternyata sesuai kecuali P-3 s.d. P-10 yang merupakan fotokopi dari fotokopi, sehingga karenanya secara formal dapat diterima sebagai alat bukti yang sah menurut hukum.

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini sebagai berikut:

1. **Saksi Iwan Setiawan**, dibawah sumpah di depan persidangan memberi keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengetahui sekira tahun 2015 Sdr. Uli menawarkan sebidang tanah yang terletak di Desa Jambudipa seharga Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah).
 - Bahwa kapasitas Saksi dalam penawaran tersebut adalah sebagai perantara bersama Sdr. Uli.
 - Bahwa Saksi dan Sdr. Uli bisa menjadi perantara penjualan tanah objek perkara berawal dari Sdr. Uli yang membawa Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah objek perkara, Kartu Keluarga, dan Surat Keterangan Kematian atas nama Ari Sofwan kepada Penggugat dan saat itu Saksi juga ada bersama keduanya.
 - Bahwa setelah ditawarkan, Penggugat menyatakan ia berminat serta menjanjikan akan memberi komisi kepada Saksi dan Sdr. Uli sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sedangkan urusan tawar menawar harga akan diurus sendiri oleh Penggugat sehingga Saksi tidak mengetahui prosesnya.
 - Bahwa Saksi hanya pernah melihat fotokopi SHM tanah objek perkara tersebut yang dibawa Sdr. Uli.
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui transaksi jual beli tanah tersebut, tetapi sekira tahun 2015 Saksi pernah diajak Penggugat ke rumah Tergugat I di Soreang dan melihat Penggugat menyerahkan uang sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat I, kemudian di waktu yang berbeda Saksi kembali mengantar Penggugat dan melihat Penggugat menyerahkan uang sejumlah Rp80.000.000,00

Halaman 20 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(delapan puluh juta rupiah) kepada Tergugat I sebagai uang muka pembelian tanah objek perkara

- Bahwa Saksi dan Sdr. Uli belum menerima komisi yang dijanjikan Penggugat, bahkan Penggugat pernah mengatakan harga tanah tidak bisa ditawar sehingga komisi dikurangi dan dijanjikan sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), tetapi hingga saat ini belum juga menerima. Sempat menagih tapi belum ditanggapi.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah objek perkara. Hanya mengetahui lokasinya di Kabupaten Bandung Barat.
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti pembayaran Penggugat kepada Tergugat I berupa selebar kwitansi dengan nilai sejumlah Rp410.000.000,00 (empat ratus sepuluh juta rupiah).
- Bahwa Saksi tidak mengenal Sdr. Ari Sofwan. Hanya pernah lihat namanya di fotokopi SHM tanah objek perkara dan di fotokopi Kartu Keluarga Tergugat I.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga yang ditawarkan oleh Tergugat I untuk tanah objek perkara, tetapi menurut Sdr. Uli ditawarkan sejumlah Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah).
- Bahwa Sdr. Uli yang pertama kali mengetahui tanah objek perkara akan dijual. Saksi hanya kebetulan mendengar saat Sdr. Uli akan menawarkan kepada Penggugat dan mengatakan untuk tawar menawar bisa langsung ke Tergugat I.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa saja ahli waris Sdr. Ari Sofwan, tetapi dari fotokopi Kartu Keluarga tercantum Tergugat I dan Tergugat II sebagai istri dan anak dari Sdr. Ari Sofwan.
- Bahwa harga yang ditawarkan sejumlah Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) merupakan harga pasaran dan wajar untuk tanah objek perkara yang cukup luas.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat I, tetapi Penggugat pernah mengatakan harga tidak bisa ditawar.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pembayaran Penggugat kepada Tergugat I sudah lunas atau belum.
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat usaha jual beli tanah.
- Bahwa Saksi belum pernah ditugaskan mengurus surat-surat tanah objek perkara ke BPN oleh Penggugat.

Halaman 21 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah mendatangi lokasi tanah objek perkara bersama Penggugat dan saat itu tanah dijadikan kebun tetapi tidak bertemu dengan siapa-siapa.
- Bahwa Saksi belum pernah melihat SHM asli tanah objek perkara.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Penggugat pernah menanyakan SHM asli tanah objek perkara kepada Tergugat I atau tidak.
- Bahwa Saksi melihat Penggugat melakukan pembayaran kepada Tergugat I di rumah Tergugat I di Soreang beberapa kali dan jumlah total yang sudah diserahkan Penggugat sejumlah Rp410.000.000,00 (empat ratus sepuluh juta rupiah) sebagaimana kwitansi yang diperlihatkan Penggugat.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah jual beli antara Penggugat dan Tergugat I ada Akta Jual Beli-nya atau tidak. Saksi hanya mengetahui Penggugat dan Tergugat I sudah ada kesepakatan jual beli.

Atas keterangan saksi tersebut para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

2. **Saksi Sugeng Priyambodo**, dibawah sumpah di depan persidangan memberi keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui sekira tahun 2015 Penggugat membeli sebidang tanah dari Tergugat I yang terletak di Desa Jambudipa seharga Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah), tetapi prosesnya sempat terhenti karena ada masalah di BPN.
- Bahwa Penggugat yang memutuskan menghentikan proses pengurusan ke BPN di tahun 2015 karena ada kendala.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa kendalanya, hanya melihat ada formulir dari BPN yang diceklis merah, tetapi Saksi tidak ingat lagi apa yang diceklis.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat I, hanya mengetahui keduanya sudah sepakat dan akan mengurus surat-surat tanah objek perkara tersebut tetapi ada kendala.
- Bahwa saat pengurusan surat-surat tanah objek perkara selain Saksi ada Penggugat, Tergugat I, Sdr. Jeni dan anak Ibu Silvi.
- Bahwa saat mengurus surat-surat ke BPN SHM asli tanah objek perkara tidak dibawa, hanya membawa fotokopinya saja.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alasan SHM asli tanah objek perkara tidak dibawa.

Halaman 22 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengenal Saksi Iwan Setiawan.
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat telah beberapa kali menyerahkan uang dan terakhir kali yang Saksi ketahui menyerahkan uang ke Tergugat I sejumlah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), saat dibuatkan kwitansi Saksi keluar ruangan, tetapi saat pulang Penggugat memperlihatkan kwitansi total yang telah diserahkan sejumlah Rp410.000.000,00 (empat ratus sepuluh juta rupiah). Setelah itu Saksi tidak mengetahui ada pembayaran lagi atau tidak.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai tanah objek perkara saat ini karena Saksi tidak ikut mengurus lagi dan telah pindah tugas di kota lain.
- Bahwa Saksi tidak ingat bagaimana tanggapan Tergugat I setelah pengurusan surat-surat tanah objek perkara terkendala di BPN.
- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah objek perkara dan pernah diajak Penggugat mendatangi lokasi.
- Bahwa Tergugat I yang menjual tanah objek perkara kepada Penggugat.
- Bahwa Saksi tidak pernah ditugaskan oleh Penggugat mengurus jual beli tanah objek perkara, hanya pernah diajak menemani ke BPN saat akan mengurus surat-surat tanah objek perkara. Tetapi prosesnya terkendala, bahkan setelah minta bantuan seseorang dari Padalarang pun tetap gagal, sehingga Saksi mengatakan kepada Penggugat agar jagan dulu melunasi pembayaran karena ada masalah.
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat keterangan hilang SHM tanah objek perkara dari Kepolisian.
- Bahwa Saksi tidak memiliki surat izin dan surat tugas dari atasan untuk hadir dalam sidang ini, tetapi memiliki surat jalan.
- Bahwa Saksi tidak ikut mengurus surat tanah objek perkara ke BPN, hanya mengantar Penggugat saja satu kali.

Atas keterangan saksi tersebut para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa **Tergugat I dan Tergugat II** untuk menguatkan bantahannya telah mengajukan bukti berupa:

1. Fotokopi Keterangan Susunan Akhli Waris Nomor 473.3/55/WRS/Kec/2008 tanggal 2 Juli 2018 dikeluarkan oleh Camat Soreang, Kabupaten Bandung, di persidangan diperlihatkan aslinya dan ternyata sesuai, selanjutnya diberi tanda Bukti T-1;

Halaman 23 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb

Disclaimer

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



2. Fotokopi Kwitansi Pembayaran sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) tanggal 23 Maret 2015 ditanda tangani oleh Hj. Haryanti, di persidangan diperlihatkan aslinya dan ternyata sesuai, selanjutnya diberi tanda Bukti T-2;
3. Fotokopi Turunan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3417 K/PDT/1995 tanggal 14 Oktober 1999, di sidang diperlihatkan aslinya dan ternyata sesuai, selanjutnya diberi tanda Bukti T-3;
4. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 449/ Desa Jambudipa a.n. Ari Sofwan, di persidangan tidak diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda Bukti T-4.

Menimbang, bahwa alat bukti surat T-1 s.d. T-4 tersebut di atas, telah dibubuhi meterai cukup dan bukti surat T-1 s.d. T-4 merupakan surat asli kecuali bukti surat T-4 yang merupakan fotokopi dari fotokopi dan tanpa diperlihatkan surat aslinya, sehingga karenanya secara formal dapat diterima sebagai alat bukti yang sah menurut hukum.

Menimbang, bahwa **Tergugat I dan Tergugat II** mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini sebagai berikut:

1. **Saksi Uly Sandra**, dibawah sumpah di depan persidangan memberi keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa sekira tahun 2015 Saksi menawarkan sebidang tanah yang terletak di Desa Jambudipa milik Tergugat I kepada Penggugat seharga Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah).
 - Bahwa kapasitas Saksi dalam penawaran tersebut adalah sebagai perantara saja.
 - Bahwa Saksi bisa menjadi perantara penjualan tanah objek perkara berawal perkenalan dengan Tergugat I sekira Tahun 2014. Selanjutnya Tergugat I menawarkan jika ada yang minat membeli tanah miliknya, kemudian Saksi terpikir menawarkan kepada Penggugat yang sudah Saksi kenal sejak sekira tahun 2007. Saksi membawa fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) serta foto-foto tanah objek perkara, kepada Penggugat.
 - Bahwa setelah ditawari, Penggugat menyatakan ia berminat serta menjanjikan akan memberi komisi kepada Saksi sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sedangkan urusan tawar menawar harga akan diurus sendiri oleh Penggugat sehingga Saksi tidak mengetahui prosesnya. Uang Komisi hingga saat ini Saksi belum juga menerima. Saksi tidak menagih karena belum ada kejelasan jual beli jadi atau tidak. Saksi pernah mendengar rumor jual beli sudah ada uang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

muka, saat Saksi coba pancing Penggugat dengan pinjam uang, oleh Penggugat tidak diberi.

- Bahwa Saksi hanya pernah melihat fotokopi SHM tanah objek perkara tersebut.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah objek perkara. Hanya mengetahui lokasinya di Desa Jambudipa, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat.
- Bahwa Saksi tidak mengenal Sdr. Ari Sofwan. Hanya pernah lihat namanya di fotokopi SHM tanah objek perkara dan di fotokopi Kartu Keluarga Tergugat I yang diakui Tergugat I sebagai suaminya.
- Bahwa Saksi pernah survey ke lokasi tanah objek perkara dan saat itu tanah digunakan sebagai kebun. Tidak ada bangunan.
- Bahwa Penggugat pernah menemui Tergugat I di rumah Tergugat I di Soreang diantar oleh Saksi, saat itu membicarakan masalah tanah tetapi Saksi tidak tahu ada kesepakatan atau tidak karena Saksi menunggu di luar rumah.
- Bahwa Saksi pernah mendengar ada pembayaran dari Penggugat ke Tergugat I tetapi tidak mengetahui kepastiannya adan tidak tahu apakah lunas atau belum
- Bahwa Saksi belum pernah melihat Sertipikat asli tanah objek perkara, Tergugat I hanya memperlihatkan fotokopi.
- Bahwa Saksi datang ke rumah Tergugat I terkait urusan tanah objek perkara bersama Saksi Iwan Setiawan sebanyak satu kali dan pernah satu kali tanpa Saksi Iwan Setiawan.
- Bahwa Saksi pernah mendengar ada informasi pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat I, tetapi saat ditagih komisi kepada Penggugat tidak diberi dengan alasan kalau sudah selesai baru akan diberikan komisi.
- Bahwa Saksi tidak melihat Penggugat melakukan pembayaran kepada Tergugat I.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah jual beli antara Penggugat dan Tergugat I ada Akta Jual Beli-nya atau tidak. Saksi sendiri juga tidak tahu apakah sudah ada kesepakatan jual beli atau belum.
- Bahwa Tergugat I tidak pernah menjanjikan komisi kepada Saksi.
- Bahwa Tanah objek perkara tidak dalam keadaan sengketa saat ditawarkan kepada Penggugat.

Halaman 25 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb

Disclaimer

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



Atas keterangan saksi tersebut para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

2. **Saksi Daden Deniswara, S.E.**, dibawah sumpah di depan persidangan memberi keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 14 Juni 2016 Saksi diajak oleh Tergugat I untuk menemani saat ada masalah jual beli tanah. Saksi diajak bertemu Penggugat yang ditengahi oleh Ibu Neneng agar ada penyelesaian damai kekeluargaan.
- Bahwa setelah negosiasi ada kesepakatan jual beli antara Tergugat I dan Penggugat tidak dilanjutkan dan Tergugat I wajib mengembalikan seluruh uang muka yang telah diterima kepada Penggugat setelah tanah objek perkara terjual.
- Bahwa menurut Penggugat ia tidak bisa melunasi sisa pembayaran jual beli karena baru ketipu.
- Bahwa Penggugat sudah menyerahkan uang sejumlah Rp385.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat I tetapi dalam kwitansi tertulis sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) karena awalnya uang muka disepakati senilai Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan Penggugat janji akan menyerahkan sisa Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah).
- Bahwa setelah Penggugat menyerahkan uang sejumlah Rp385.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat I tidak ada lagi pembayaran lain karena awalnya Penggugat akan melunasi jika sertipikat atas nama Tergugat I dan Tergugat II terbit saat menunggu, ternyata Penggugat bangkrut.
- Bahwa pada tahun 2016 tidak sempat sidang di pengadilan karena keburu ada kesepakatan untuk menghentikan.
- Bahwa harga jual tanah yang disepakati antara Tergugat I dan Penggugat sejumlah Rp2.000.000.000,0 (dua miliar rupiah).
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Tergugat I sudah membuat surat kehilangan dari polisi atas SHM Nomor 449/Desa Jambudipa a.n. Ari Sofwan atau belum.
- Bahwa Tergugat I pernah mengurus sertipikat ke BPN tetapi tidak bisa karena ada kekurangan syarat, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 449/Desa Jambudipa a.n. Ari Sofwan yang asli, lalu Tergugat I minta pelunasan untuk mengurus sertipikat, tetapi Penggugat hanya mau melunasi jika sertipikat Tergugat I sudah terbit.

Halaman 26 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah objek perkara belum terjual kepada pihak manapun
- Bahwa SHM asli tanah objek perkara sudah hilang.

Atas keterangan saksi tersebut para Pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat** untuk menguatkan bantahannya telah mengajukan bukti berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 449/ Desa Jambudipa a.n. Ari Sofwan, di persidangan diperlihatkan aslinya dan ternyata sesuai, selanjutnya diberi tanda Bukti TT-1.

Menimbang, bahwa alat bukti surat TT-1 tersebut di atas, telah dibubuhi meterai cukup dan bukti surat TT-1 merupakan fotokopi dari surat asli, sehingga karenanya secara formal dapat diterima sebagai alat bukti yang sah menurut hukum.

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat** tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim perkara aquo telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 5 September 2018 di lokasi objek sengketa sebagaimana dalam berita acara sidang dan menjadi satu kesatuan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di persidangan para Pihak telah mengajukan kesimpulan tertulis masing-masing tanggal 11 Oktober 2018;

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 PERTMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya, para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan prematur;
2. Bahwa gugatan kurang pihak;
3. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah sepakat tidak melanjutkan jual beli dan uang muka akan dikembalikan setelah objek sengketa laku terjual;
4. Bahwa jika Penggugat ingin melanjutkan jual beli harus dengan harga pasaran terkini;

Halaman 27 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb

Disclaimer

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



5. Bahwa uang muka dari Penggugat yang sedianya sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) baru diterima para Tergugat sejumlah Rp385.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas para Tergugat mohon agar gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya, Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa gugatan keliru menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas Turut Tergugat dikeluarkan dari perkara aquo;

Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu akan dipertimbangkan eksepsi para Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, atas eksepsi para Tergugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Eksepsi dalam konteks hukum acara perdata bermakna tangkisan atau bantahan. Bisa juga berarti pembelaan (*plea*) yang diajukan Tergugat terhadap materi gugatan Penggugat ditujukan kepada hal yang menyangkut syarat formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah. Konsekuensi jika gugatan tersebut tidak sah adalah gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*). Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*).

Menimbang, bahwa tentang eksepsi menurut Yahya Harahap, eksepsi yang diatur dalam Pasal 136 *Herzien Inlandsch Reglement* secara umum berarti pengecualian, akan tetapi dalam konteks hukum acara, bermakna tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yang mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima. Tujuan pokok pengajuan eksepsi yaitu agar proses pemeriksaan dapat berakhir tanpa lebih lanjut memeriksa pokok perkara;

Menimbang, bahwa eksepsi ke-1 para tergugat mengenai gugatan prematur dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi gugatan prematur atau *exemptio dilatoria* adalah eksepsi karena atas gugatan secara hukum terdapat faktor yang menanggulkan, misal karena apa yang hendak digugat belum terbuka karena syarat yang ditentukan

Halaman 28 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb



undang-undang belum terjadi atau karena faktor syarat yang dijanjikan para pihak belum terjadi.

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mempelajari gugatan penggugat, telah ternyata gugatan penggugat adalah meminta pihak Penggugat untuk melanjutkan perjanjian jual beli bukan penghentian perjanjian jual beli.

Menimbang, bahwa alasan para Tergugat yang menyatakan gugatan tersebut prematur karena tanah tersebut belum laku dijual.

Menimbang, bahwa telah ternyata dalam gugatannya Penggugat tidak menyuruh para Tergugat untuk menjual tanahnya tetapi untuk melanjutkan perjanjiannya.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat tidak prematur, untuk itu eksepsi para Tergugat yang kesatu tidak beralasan dan haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa eksepsi ke-2 para Tergugat dan eksepsi Turut Tergugat

Menimbang, bahwa para Tergugat menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak sedangkan Turut Tergugat menyatakan keliru menarik Turut Tergugat sebagai pihak, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam sidang perkara gugatan perdata, Penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik pihak yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara gugatan ke depan hakim. Walaupun demikian Tidak serta merta semua orang dapat menarik pihak lain. Pengajuan gugatan ini haruslah memiliki dasar, yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang lain, sehingga tidak sembarang pihak bisa ditarik dan menjadi Tergugat, sedangkan Penggugat menarik para Tergugat karena merasa haknya dilanggar oleh para Tergugat.

Menimbang, bahwa adalah hak Penggugat sepenuhnya untuk mengajukan siapa-siapa saja sebagai Tergugat di dalam gugatannya, dan untuk mengetahui apakah benar Gugatan Penggugat *a quo* dengan tidak ditariknya pihak lain dalam perkara *aquo* dan ditariknya Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini dapat mengakibatkan Gugatan Penggugat *a quo* kurang pihak/ keliru menarik pihak.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat, yang diminta oleh Penggugat adalah pemenuhan perjanjian antara Penggugat dan para Tergugat.

Menimbang, bahwa apakah gugatan Penggugat tersebut beralasan, Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalam pokok perkara.

Menimbang bahwa untuk Turut Tergugat dimasukkan sebagai pihak adalah hak dari Penggugat.

Halaman 29 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb



Menimbang, bahwa menurut Penggugat dalam gugatannya, sertifikat tanah aquo hilang dan telah dilaporkan ke Polisi dan bukti laporan tersebut telah dilampirkan bersamaan dengan syarat lainnya ke Turut Tergugat agar dapat diterbitkan sertifikat baru.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dimasukkan sebagai pihak dengan tujuan untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat eksepsi para Tergugat mengenai kurang pihak dan eksepsi Turut Tergugat keliru memasukan Turut Tergugat sebagai pihak tidak beralasan dan haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa eksepsi ke-3, 4, dan 5 para Tergugat dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan di atas suatu eksepsi ditujukan kepada hal yang menyangkut syarat formalitas gugatan sehingga keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara, sedangkan setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat serta jawaban para Tergugat beserta bukti bukti yang telah diajukan baik Penggugat maupun para Tergugat, Majelis Hakim berpendapat eksepsi ke-3, 4, dan 5 para tergugat telah masuk dalam pokok perkara dan perlu dibuktikan terlebih dahulu.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tersebut di atas tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai ingkar janji/ wanprestasi yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa alasan Penggugat karena adanya pemungkiran pihak Tergugat I dan Tergugat II atas jual beli obyek tanah aquo yang telah dijual kepada Penggugat, maka Penggugat tidak dapat mengurus atau membuat transaksi jual beli atas tanah aquo.

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan Penggugat tersebut Majelis Hakim berpendapat perlunya dibuktikan lebih dahulu apakah telah terjadi proses jual beli antara pihak Penggugat dan pihak Tergugat terhadap tanah a quo.

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat telah mengajukan Bukti Surat P-1 s.d. P-14 dan dua orang saksi, yaitu Saksi Iwan Setiawan dan Saksi Sugeng Priyambodo;



Menimbang, bahwa dalam persidangan para Tergugat telah mengajukan Bukti Surat T-1 s.d. T-4 dan dua orang saksi, yaitu Saksi Uly Sandra dan Saksi Daden Deniswara;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Turut Tergugat telah mengajukan Bukti Surat TT-1 dan tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat mendalilkan sepakat membeli sebidang tanah dari Tergugat I, yaitu sebidang tanah seluas 9.800 meter persegi terletak di Desa Jambudipa, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat dari Tergugat I dengan harga sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dan telah dibayar uang muka sejumlah Rp410.000.000,00 (empat ratus sepuluh juta rupiah).

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan pula atas jual beli tersebut Penggugat belum dapat menempati, menguasai, dan menggarap objek sejak pembelian hingga sekarang karena proses jual beli tertunda akibat para Tergugat tidak dapat menunjukkan Sertipikat asli SHM Nomor 449/ Desa Jambudipa a.n. Ari Sofwan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 5 September 2018, sebagaimana termuat secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan, yang pada pokoknya adalah adanya kesamaan objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat dan para Tergugat dalam perkara ini dengan hasil Pemeriksaan Setempat tersebut;

Menimbang, bahwa apakah telah ada perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat?

Menimbang, bahwa para Tergugat dalam jawabannya mengatakan, Penggugat adalah Penggugat yang tidak baik, karena dari awal pembayaran sudah memanipulasi dalam pembayaran, nyata-nyata membayar Rp385.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah) membuat kwitansi menjadi Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), maka hal yang tidak mungkin untuk dilanjutkan adanya kesepakatan jual beli tersebut.

Menimbang, bahwa Para Tergugat juga menyatakan dalam jawabannya pihak Penggugat dalam pembelian tanah kepada Tergugat I dan kepada Tergugat II tidak dapat melunasi seluruhnya, adapun Penggugat telah melakukan pembayaran panjar kepada Tergugat I dan Tergugat II, jual beli tidak dilaksanakan, Penggugat pada waktu itu sepakat uang panjar akan dikembalikan sesuai uang yang diterima Tergugat I dan II, yang akan disesuaikan dengan harga emas setelah tanah tersebut laku terjual, baik laku terjual oleh Penggugat atau laku oleh dijual oleh Tergugat I, sampai sekarang tanah tersebut belum terjual.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mempelajari jawaban Para Tergugat tersebut diatas majelis hakim berpendapat bahwa Para Tergugat mengakui telah terjadi kesepakatan jual beli antara penggugat dan tergugat namun Para Tergugat menyatakan bahwa Penggugat berlaku tidak baik dengan mengatakan nyata nyata membayar Rp385.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah) membuat kwitansi Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat telah terjadi perjanjian jual beli secara lisan terhadap tanah aquo antara Penggugat dan para Tergugat.

Menimbang, bahwa bukti T-2 adalah bukti kwitansi senilai Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) yang diajukan oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II.

Menimbang, bahwa karena bukti T-2 diajukan oleh para Tergugat Majelis Hakim berpendapat bahwa kwitansi tersebut telah diakui keberadaannya oleh para Tergugat.

Menimbang, apakah uang yang dibayarkan oleh Penggugat tidak sebesar dalam kwitansi tersebut.

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu.

Menimbang, bahwa Saksi 2 dari Para Tergugat menerangkan Penggugat sudah menyerahkan uang sejumlah Rp385.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat I tetapi dalam kwitansi tertulis sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) karena awalnya uang muka disepakati senilai Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan Penggugat janji akan menyerahkan sisa Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah).

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1905 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, menentukan jika hanya ada satu saksi saja tanpa alat pembuktian lain dalam pengadilan tidak boleh dipercaya.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut majelis hakim berpendapat, bantahan para tergugat mengenai Para Tergugat menyatakan bahwa Penggugat berlaku tidak baik dengan mengatakan nyata nyata membayar Rp385.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah) membuat kwitansi Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) haruslah dikesampingkan.

Menimbang, bahwa apakah para Tergugat melakukan wansprestasi?

Halaman 32 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa menurut Pasal 1243 KUH Perdata, "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan".

Menimbang, bahwa wansprestasi ada beberapa macam yaitu, tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana disanggupinya, atau melaksanakan isi perjanjian namun tidak sesuai sebagaimana yang dijanjikan, atau melaksanakan isi perjanjian namun terlambat atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Menimbang, bahwa alasan Pengugat menyatakan para Tergugat melakukan wansprestasi adalah pada saat menyetujui jual beli tersebut pihak Tergugat telah menyetujui permintaan Pengugat, namun setelah tanah tersebut akan dibayar lunas oleh Pengugat, para Tergugat tidak dapat menunjukkan sertifikat yang asli dan mengatakan kepada Pengugat bahwa sertifikatnya telah hilang dan kehilangan tersebut telah dilaporkan ke kepolisian.

Menimbang, bahwa dalam jawabanya para Tergugat mendalilkan dari awal para Tergugat telah memberi tahu kepada Pengugat, mengenai alas hak kepemilikan berupa sertifikat hilang harus dimohonkan dulu ke kantor pertanahan, dan Pengugat menyanggupi untuk membereskan, akan tetapi ada penolakan dari kantor pertanahan mengenai kekurangan kelengkapan persyaratan harus ada penetapan dari Pengadilan.

Menimbang, bahwa bukti P-3 sama dengan bukti T-4 berupa fotocopy dari fotocopy sertifikat SHM Nomor 449 atas nama Ari Sofwan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung.

Menimbang, bahwa TT-1 adalah bukti Turut Tergugat berupa fotocopy sesuai aslinya buku tanah hak milik Nomor 449 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Menimbang, bahwa dari bukti bukti tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa kepemilikan tanah tersebut belum berpindah tangan dari Ari Sofwan ke orang lain.

Menimbang, bahwa P-7 adalah fotocopy dari fotocopy surat kematian an. Tn. Ari Sofwan yang dikeluarkan Rumah Sakit Al Islam Bandung.

Menimbang, bahwa bukti P-9 sama dengan bukti T-1 berupa surat keterangan ahli waris H. Ari Sofwan almarhum yang dikeluarkan Camat Soreang Kabupaten Bandung.

Menimbang, bahwa bukti T-3 adalah fotocopy dari turunan putusan Kasasi Nomor 3417 K/PDT/1995 yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung RI perkara antara 1.

Halaman 33 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ny. Soraya, 2. Ari Saputra sebagai Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/ Pembanding. Melawan 1. R. Dedeng Hermansyah, 2. H. Ari Sofwan, sebagai para Termohon kasasi dahulu Tergugat I dan II/ Terbanding dan Sovyedi Andasasmita, Notaris dan PPAT serta Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bandung

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari bukti TT-1 yang diajukan oleh Turut Tergugat, telah ternyata sertifikat tersebut diblokir Bank Industri tanggal 2 Desember 1996 dengan permohonan pemblokiran dari Bank Industri tanggal 24 Juli 1996.

Menimbang, bahwa menurut Pasal 126 Peraturan Menteri Agraria Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan catatan blokir tersebut telah hapus dalam waktu 30 hari terhitung sejak tanggal pencatatan.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas pemblokiran Bank Industri terhadap sertifikat tanah tersebut telah hapus karena sudah lewat 30 hari sejak pemblokiran.

Menimbang, bahwa menurut Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa atas permohonan pemegang hak atas tanah, dapat diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang hilang.

Menimbang, bahwa seharusnya para Tergugat yang mengurus sertifikat pengganti tersebut.

Menimbang, bahwa sampai sekarang pengganti sertifikat tanah aquo belum selesai.

Menimbang, bahwa dalam jawabannya para Tergugat meminta pembatalan proses jual beli atau negoisasi kembali antara Penggugat dan Tergugat terhadap tanah aquo.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat para Tergugat telah melakukan wansprestasi.

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat satu persatu.

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan petitum Penggugat satu persatu terlebih dahulu perlu disampaikan bahwa Hakim tidak boleh memutus perkara melebihi yang dituntut namun karena Penggugat dalam petitum subsidair mohon putusan yang seadil adilnya maka Majelis Hakim memandang perlu untuk memutus perkara ini seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat yang pertama adalah mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Halaman 34 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb



Menimbang, bahwa petitum tersebut merupakan kesimpulan dari petitum seluruhnya, apakah petitum tersebut dikabulkan atau tidak tergantung petitum yang lain.

Menimbang, bahwa petitum kedua adalah Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap sebidang tanah seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWAN, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992., setempat terletak di Blok Randu Gede, Desa Jambudipa, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bapak Dede
- Sebelah Timur : Tanah Milik Bapak Dede
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Dede
- Sebelah Barat : Solokan

Menimbang, bahwa selama perkara ini berjalan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A tidak pernah melakukan penyitaan terhadap tanah aquo maka Majelis Hakim berpendapat petitum yang kedua menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap sebidang tanah seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWAN, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992., setempat terletak di Blok Randu Gede, Desa Jambudipa, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bapak Dede
- Sebelah Timur : Tanah Milik Bapak Dede
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Dede
- Sebelah Barat : Solokan

Haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat yang ketiga yaitu Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan suatu perbuatan yang ingkar janji (wanprestasi), oleh karena pada waktu Penggugat akan melunasi pembayaran jual-beli tanah sengketa seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWAN, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992., ternyata sertifikat tanah sengketa tersebut tidak ada aslinya



Menimbang, bahwa petitum tersebut adalah pokok dari permasalahan perkara ini dan telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagaimana tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat petitum yang ketiga haruslah dikabulkan.

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat keempat.

Menimbang, bahwa Petitum Penggugat keempat adalah Menyatakan sah demi hukum Surat Kuasa tertanggal 20 April 2015 yang ditandatangani oleh Tergugat I selaku Pemberi Kuasa dengan Penggugat selaku Penerima Kuasa, oleh karena Surat Kuasa tersebut memperjelas dan mempertegas tentang adanya hubungan hukum tentang transaksi jual beli tanah sengketa antara Penggugat selaku Pembeli dengan para Tergugat selaku Penjual;

Menimbang, bahwa bukti P-11 adalah Fotocopy sesuai dengan aslinya surat kuasa yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 20 April 2015.

Menimbang, bahwa surat kuasa tersebut berisi Tergugat I memberi kuasa kepada Penggugat untuk mengambil sebuah sertifikat di Bandung Barat yang selama ini sedang dalam proses atau sedang diurus oleh pihak yang bersangkutan di (BPN).

Menimbang, bahwa menurut jawaban Tergugat point 3.3. Penggugat telah mendapatkan Kuasa dari Tergugat I, akan tetapi tidak menjalankan kuasa dengan semestinya, padahal Pihak BPN Kabupaten Bandung Barat telah jelas harus ada Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sebagaimana dalam perkara antara ARI SOFWAN dan IBU SORAYA dalam perkara di Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A, perkara Nomor: 27/PDT.G/PN.BB/1994, dimana SORAYA sebagai PENGGUGAT, ARI SOFWAN sebagai TERGUGAT. Jadi dengan demikian Penggugat dalam menjalankan sebagai kuasa dari Tergugat I, untuk pengurusan persyaratan-persyaratan supaya jadi Sertipikat tidak bisa menjalankan Kuasa dengan semestinya dan Patut untuk dinyatakan kuasa tanggal 20 April 2015 cacat demi hukum. Karena BPN sangat membutuhkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dari putusan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban para Tergugat dan bukti P-11 tersebut Majelis Hakim berpendapat telah diakui bukti P-11 berupa surat kuasa yang dibuat oleh Tergugat I yang menguasai kepada Penggugat tertanggal 20 April 2015.

Menimbang, bahwa dalam jawabannya para Tergugat setelah Majelis Hakim mempelajari telah ternyata secara tersirat telah mencabut surat kuasa tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat petitum Penggugat keempat haruslah ditolak.



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitem kelima yaitu Menyatakan sah demi hukum bahwa tanah sengketa seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWAN, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992, adalah benar-benar miliknya Almarhum ARI SOFWAN yang secara hukum harus jatuh dan/atau menjadi hak miliknya Tergugat I yaitu HJ. HARYATI alias YANTI SUBARI selaku ahli warisnya/isterinya Almarhum ARI SOFWAN dan Tergugat II yaitu MUHAMMAD RIYAN alias M. RIYAN) selaku ahli warisnya/anak kandungnya Almarhum ARI SOFWAN;

Menimbang, bahwa bukti P-3 adalah sama dengan bukti T-4 berupa fotocopy dari fotocopy Sertifikat tanah Hak milik Nomor 449 atas nama Ari Sofwan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung.

Menimbang, bahwa bukti TT-1 adalah foto copy sesuai dengan aslinya buku tanah hak Milik Nomor 449 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Bandung atas nama Ari Sofwan.

Menimbang, bahwa dalam buku tanah tersebut setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajarinya telah ternyata kepemilikan tanah aquo belum ada perubahan.

Menimbang, bahwa bukti P-7 dan P-8 adalah Fotocopy sesuai dengan aslinya surat keterangan kematian atas nama Ari Sofwan yang dikeluarkan oleh Rumah Sakit Al Islam Bandung dan Kelurahan Cipamokolan, Kecamatan Rancasari, Kota Bandung.

Menimbang, bahwa bukti P-9 adalah sama dengan bukti T-1 fotocopy sesuai dengan aslinya berupa surat keterangan susunan ahli waris atas nama H. Ari Sofwan almarhum Nomor 473.3/55/WRS/kec/2008

Menimbang, bahwa bahwa surat keterangan susunan ahli waris tersebut menerangkan H. Ari Sofwan almarhum telah meninggal dunia tanggal 11 Juli 2007 di Jalan Aria Utama Nomor 42, RT. 10, RW. 002, Desa Cipamakolan, Kecamatan Rancasari, Kota Bandung dengan meninggalkan ahli waris yang masih hidup 1 (satu) orang istri dan 1 (satu) orang anak kandung yaitu Hj. Haryanti alias Yanti Subari, sebagai istri dan M. Riyan sebagai anak.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bukti tersebut di atas dapat disimpulkan sebagai berikut bahwa H. Ari Sofwan telah meninggal dunia pada tanggal 11 Juli 2007 dengan ahli waris Hj. Haryanti alias Yanti Subari sebagai istri dan M. Riyan sebagai anak dengan meninggalkan harta warisan antara lain sebidang tanah seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWAN,

Halaman 37 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

GambaTSituasi Nomor: 11731/1992., setempat terletak di Blok Randu Gede, Desa Jambudipa, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bapak Dede
- Sebelah Timur : Tanah Milik Bapak Dede
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Dede
- Sebelah Barat : Solokan

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis hakim berpendapat petitum Penggugat yang kelima Menyatakan sah demi hukum bahwa tanah sengketa seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWAN, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992, adalah benar-benar milik Almarhum ARI SOFWAN yang secara hukum harus jatuh dan/atau menjadi hak milik Tergugat I yaitu HJ. HARYATI alias YANTI SUBARI selaku akhli warisnya/ isterinya Almarhum ARI SOFWA dan Tergugat II yaitu MUHAMMAD RIYAN alias M. RIYAN) selaku akhli warisnya/ anak kandungnya Almarhum ARI SOFWAN haruslah dikabulkan.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat yang keenam yaitu Menyatakan sah demi hukum jual beli tanah antara Penggugat selaku Pembeli dengan Para Tergugat selaku Penjual atas sebidang tanah seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWAN, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992., dengan harga keseluruhannya adalah sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), adapun tanahnya tersebut terletak di Blok Randu Gede, Desa Jambudipa, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bapak Dede
- Sebelah Timur : Tanah Milik Bapak Dede
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Dede
- Sebelah Barat : Solokan

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat dan jawaban para Tergugat, yang menjadi persoalan Penggugat dan para Tergugat adalah pengikatan jual beli atas sebidang tanah seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang tercantum di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWAN, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992., dengan harga keseluruhannya adalah sebesar Rp2.000.000.000,00

Halaman 38 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb



(dua milyar rupiah), adapun tanahnya tersebut terletak di Blok Randu Gede, Desa Jambudipa, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bapak Dede
- Sebelah Timur : Tanah Milik Bapak Dede
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Dede
- Sebelah Barat : Solokan

Menimbang, bahwa menurut bukti P-3 dan T-4 tanah aquo telah bersertifikat Hak Milik Nomor 449 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Jawa Barat.

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Hukum Acara Perdata jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah disebut penjual berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut pembeli sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan untuk membayar harga yang telah disetujui yang dijual belikan menurut ketentuan hukum barat ini adalah yang disebut tanah tanah hak barat.

Menimbang, bahwa dengan dilakukan jual beli tersebut belum terjadi perubahan apapun pada hak atas tanah yang bersangkutan, biarpun misalnya pembeli sudah membayar penuh harganya dan tanahnya secara fisik sudah diserahkan kepadanya.

Menimbang, bahwa hak atas tanah yang dijual baru berpindah kepada pembeli jika penjual sudah menyerahkan secara yuridis kepadanya.

Menimbang, bahwa menurut Pasal 5 Undang Undang Pokok Agraria adalah setiap perjanjian jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri.

Menimbang, bahwa menurut Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hal melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Menimbang, bahwa telah ternyata menurut gugatan penggugat dan jawaban para Tergugat dan bukti dari Penggugat maupun para Tergugat harga tanah aquo yang telah disepakati adalah Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) namun masih dibayar sebagian.



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat perjanjian tersebut adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum perjanjian jual beli.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum keenam haruslah dikabulkan dengan perubahan redaksi Menyatakan sah demi hukum pengikatan perjanjian jual beli tanah antara Penggugat selaku Pembeli dengan Para Tergugat selaku Penjual atas sebidang tanah seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWA, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992., dengan harga keseluruhannya adalah sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), adapun tanahnya tersebut terletak di Blok Randu Gede, Desa Jambudipa, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, Propinsi Jawa Barat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bapak Dede
- Sebelah Timur : Tanah Milik Bapak Dede
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Dede
- Sebelah Barat : Solokan

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat yang ketujuh yaitu Menyatakan sah demi hukum pembayaran tahap pertama atas jual-beli tanah sengketa seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWAN, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992., yang dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I yang jumlahnya sebesar Rp410.000.000,00 (empat ratus sepuluh juta rupiah) dan pembayarannya tercantum dalam kwitansi tertanggal 23 April 2015;

Menimbang, bahwa bukti P-13 adalah bukti Kwitansi yang dibuat oleh Hj. Haryanti yang tertulis tanggal 23 April 2015 telah terima dari Bapak TB. Nana Supriya uang sejumlah Empat Ratus Sepuluh Juta Rupiah untuk pembayaran Sebidang tanah di Jl. Kolonel Masturi (Jambu Dipa).

Menimbang, bahwa bukti T-2 adalah bukti kwitansi sesuai dengan aslinya yang dibuat oleh Hj. Haryanti yang tertulis soreang tanggal 23 Maret 2015 telah terima dari TB Nana Supriya uang sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah di blok Jambu Dipa sertifikat Hak Milik nomor 449 an. Ari Sofwan kwitansi cicilan terdahulu sebagai tanda bukti tidak berlaku.

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya menerangkan bahwa Penggugat pada kenyataannya hanya membayar Rp385.000.000,00 (tiga ratus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan puluh lima juta rupiah) namun kwitansinya tertulis Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa Para Tergugat tidak dapat membuktikan Penggugat membayar Rp385.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah).

Menimbang, bahwa telah diakui Penggugat dalam petitum Penggugat yang keenam, bahwa harga tanah keseluruhan Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah)

Menimbang, bahwa telah diakui oleh Penggugat dalam petitum kedelapan bahwa terhadap perjanjian tersebut jumlah uang yang belum dibayar adalah sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa uang muka yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat terhadap pengikatan perjanjian jual beli terhadap tanah aquo dibayar sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat petitum Penggugat yang ketujuh dikabulkan dengan perbaikan redaksi dan jumlah yang telah dibayar Penggugat sehingga berbunyi Menyatakan sah demi hukum pembayaran tahap pertama atas pengikatan perjanjian jual-beli tanah sengketa seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang tercantum di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWAN, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992., yang dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I yang jumlahnya sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat yang kedelapan.

Menimbang, bahwa petitum Penggugat yang ke delapan adalah Menyatakan sah demi hukum bahwa sisa pembayaran atas jual-beli tanah sengketa seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWAN, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992., yang belum dibayar oleh Penggugat kepada Para Tergugat, jumlahnya adalah sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam positanya Penggugat mendalilkan pada pertengahan bulan Maret 2015, Penggugat dengan Tergugat I sepakat untuk menjual tanah tersebut aquo kepada Penggugat dengan harga sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), adapun pembayarannya sisa dengan cara dicicil;

Menimbang, bahwa dalam kesepakatan tersebut menurut bukti T-4 Penggugat telah membayar sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah).

Halaman 41 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb



Menimbang, bahwa sisa pembayaran yang telah disepakati adalah Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa kurun waktu kesepakatan tersebut sampai dengan sekarang adalah sekira 2 (dua) tahun 7 (tujuh) bulan.

Menimbang, bahwa nilai mata uang pada saat perjanjian tersebut disepakati sangat berbeda dengan nilai mata uang sekarang.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat sangat adil apabila sisa pembayaran tersebut dinilai dengan perkembangan harga emas.

Menimbang, bahwa harga emas Antam 15 Maret 2015 per gramnya adalah Rp543.000,00 (lima ratus empat puluh tiga ribu rupiah).

Menimbang, bahwa harga emas Antam bulan November tahun 2017 per gramnya adalah Rp622.000,00 (enam ratus dua puluh dua ribu rupiah).

Menimbang, bahwa apabila sisa pembayaran yang telah disepakati pada bulan Maret 2015 sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah) apabila dinilai sekarang sesuai dengan perkembangan harga emas menjadi Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah), dibagi Rp543.000,00 (lima ratus empat puluh tiga ribu rupiah) dikali Rp622.000,00 (enam ratus dua puluh dua ribu rupiah) menjadi Rp1.832.780.500,00 (satu milyar delapan ratus tiga puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh ribu lima ratus rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut petitum gugatan Penggugat yang kedelapan haruslah dikabulkan dengan perubahan jumlah nominal yang harus dibayar sehingga amarnya menjadi Menyatakan sah demi hukum bahwa sisa pembayaran atas jual-beli tanah sengketa seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWAN, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992., yang belum dibayar oleh Penggugat kepada para Tergugat, jumlahnya adalah sebesar Rp1.832.780.500,00 (satu milyar delapan ratus tiga puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh ribu lima ratus rupiah).

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan gugatan Penggugat yang kesembilan.

Menimbang, bahwa petitum Gugatan Penggugat kesembilan adalah Memerintahkan kepada Penggugat untuk melunasi sisa pembayaran jual beli tanah sengketa kepada Para Tergugat yang jumlahnya sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah) dan apabila para Tergugat menolak atas pembayaran tersebut, maka pembayaran untuk pelunasan tanah kepada para Tergugat tersebut dapat dikonsinyasikan pada kantor yang umum dan tetap yaitu di kantor kepaniteraan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A, untuk diberikan/ disampaikan kepada para Tergugat sebagai pelunasan sisa pembayaran jual beli tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1404 Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada Pasal 1404 adalah sebagai berikut: Jika si berpiutang menolak pembayaran, maka si berutang dapat melakukan pembayaran tunai apa yang diutangnya, dan jika si berpiutang menolaknya, menitipkan uang atau barangnya ke Pengadilan. Penawaran yang sedemikian, diikuti dengan penitipan, membebaskan si berutang, dan berlaku baginya sebagai pembayaran, asal penawaran itu telah dilakukan sesuai dengan undang-undang, sedangkan apa yang dititipkan itu tetap atas tanggungan si berpiutang.

Menimbang, bahwa jika si berpiutang menolak pembayaran dari yang berutang, maka pihak yang berutang dapat melakukan pembayaran tunai utangnya dengan menawarkan pembayaran yang dilakukan oleh jurusita dengan disertai dua orang saksi.

Menimbang, bahwa apabila yang berpiutang menolak menerima pembayaran, maka uang tersebut dititipkan di kas kepaniteraan pengadilan negeri sebagai titipan/ konsinyasi.

Menimbang, bahwa menurut Pasal 5 Undang Undang Pokok Agraria adalah setiap perjanjian jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri.

Menimbang, bahwa menurut Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hal melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Menimbang, bahwa telah dipertimbangan petitum kedelapan sisa pembayaran atas jual-beli tanah sengketa seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWAN, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992., yang belum dibayar oleh Penggugat kepada Para Tergugat, jumlahnya adalah Rp1.832.780.500,00 (satu milyar delapan ratus tiga puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh ribu lima ratus rupiah).

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1381 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa salah satu cara menghapus kan perjanjian ialah dengan tindakan penawaran pembayaran tunai yang diikuti konsinyasi.

Halaman 43 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb



Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar perjanjian jual beli tanah aquo antara Penggugat dengan para Tergugat, untuk dilanjutkan.

Menimbang, bahwa Penggugat telah memberi panjar terhadap para Tergugat sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) sedangkan sisa pembayaran yang belum dibayar setelah dihitung berdasarkan harga emas adalah sebesar Rp1.832.780.500,00 (satu milyar delapan ratus tiga puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh ribu lima ratus rupiah).

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat sisa pembayaran yang belum dibayar tersebut bukanlah pembebasan dari kewajiban hutang atau untuk memutus perjanjian tetapi untuk pemenuhan prestasi sesuai dengan yang telah diperjanjikan antara Penggugat dan para Tergugat

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 5 Undang-undang Pokok Agraria dan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pembayaran pelunasan tersebut di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut petitum Penggugat yang kesembilan, Memerintahkan kepada Penggugat untuk melunasi sisa pembayaran jual beli tanah sengketa kepada Para Tergugat yang jumlahnya sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah) dan apabila para Tergugat menolak atas pembayaran tersebut, maka pembayaran untuk pelunasan tanah kepada para Tergugat tersebut dapat dikonsinyasikan pada kantor yang umum dan tetap yaitu di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A, untuk diberikan/ disampaikan kepada Para Tergugat sebagai pelunasan sisa pembayaran jual beli tanah sengketa tersebut adalah tidak tepat .

Menimbang, bahwa namun Penggugat mengajukan petitum subsidair dan dalam petitum subsidairnya Penggugat memohon putusan yang seadil adiknya.

Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan para Tergugat telah melakukan wanprestasi sedangkan permintaan Penggugat adalah pemenuhan Prestasi dari para Tergugat yaitu dilanjutkannya proses jual beli antara Penggugat dan para Tergugat.

Menimbang, bahwa prosedur jual beli dan perpindahan hak telah diatur Pasal 5 Undang-undang Pokok Agraria dan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Menimbang, bahwa untuk itu perlu prosedur jual beli yang benar agar nantinya tanah aquo dapat dipindahkan hak ke Penggugat maka amar dari petitum kesembilan gugatan Penggugat perlu diperbaiki sebagai berikut, Memerintahkan kepada Penggugat untuk melunasi sisa pembayaran jual beli tanah sengketa kepada

Halaman 44 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Tergugat yang jumlahnya sebesar Rp1.832.780.500,00 (satu milyar delapan ratus tiga puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh ribu lima ratus rupiah) kepada para Tergugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana tanah aquo berada.

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya petitum Penggugat yang kesepuluh adalah Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWAN, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992, oleh karena Penggugat telah melunasi sisa pembayaran jual beli tanah sengketa tersebut kepada Para Tergugat yang jumlahnya sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Menimbang, bahwa menurut bukti P-3 dan T-4 tanah aquo telah bersertifikat Hak Milik Nomor 449 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung, Jawa Barat.

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah disebut penjual berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut pembeli sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan untuk membayar harga yang telah disetujui yang dijual belikan menurut ketentuan hukum barat ini adalah yang disebut tanah tanah hak barat.

Menimbang, bahwa dengan dilakukan jual beli tersebut belum terjadi perubahan apapun pada hak atas tanah yang bersangkutan, biarpun misalnya pembeli sudah membayar penuh harganya dan tanahnya secara fisik sudah diserahkan kepadanya.

Menimbang, bahwa hak atas tanah yang dijual baru berpindah kepada pembeli jika penjual sudah menyerahkan secara yuridis kepadanya.

Menimbang, bahwa menurut Pasal 5 Undang-undang Pokok Agraria adalah setiap perjanjian jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri .

Menimbang, bahwa menurut Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hal melalui lelang

Halaman 45 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan Perundang Undangan yang berlaku.

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut Majelis Hakim berpendapat untuk menjadikan Penggugat sebagai pemilik yang sah terhadap tanah sengketa haruslah dibuatkan akta jual beli oleh pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat petitum Penggugat yang kesepuluh adalah Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWAN, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992, oleh karena Penggugat telah melunasi sisa pembayaran jual beli tanah sengketa tersebut kepada Para Tergugat yang jumlahnya sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah) haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat kesebelas yaitu Memerintahkan dan memberi ijin kepada Turut Tergugat untuk membuat berita kehilangan Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWAN tersebut, di media masa, adapun biaya untuk membuat berita kehilangan tersebut dibebankan kepada Pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti menurut bukti P-3 dan T-4 adalah fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 449 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung, Jawa Barat.

Menimbang, bahwa menurut Para Tergugat dalam jawabanya bahwa sertifikat tanah Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWAN tersebut hilang.

Menimbang, bahwa untuk menyatakan sertifikat tersebut hilang harus melalui proses yang ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional

Menimbang, bahwa yang dapat mengajukan permohonan penggantian sertifikat tanah yang hilang adalah Pemegang Hak atau ahli warisnya apabila pemegang hak sudah meninggal dunia.

Menimbang, bahwa untuk pengurusan sertifikat yang hilang harus melalui tahapan tahapan yang telah ditetapkan Badan Pertanahan Nasional.

Menimbang, bahwa salah satu tahapan adalah pengumuman berita kehilangan Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWAN tersebut, di media masa

Halaman 46 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ada beberapa tahapan yang harus dijalankan sebelum pengumuman sertifikat yang hilang yaitu;

1. Melaporkan Kehilangan Sertifikat Tanah ke Kepolisian.
2. Pemblokiran Sertifikat.
3. Mengurus Pengganti Sertifikat tanah ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.
4. Mengisi Formulir.
5. Pemohon Melengkapi berkas Permohonan pengganti sertifikat.
6. Pemeriksaan keabsahan.
7. Pengambilan sumpah pemilik sertifikat atau ahli warisnya oleh Kepala Badan Pertanahan dan rohaniawan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa pengumuman sertifikat hilang hanya dapat dilakukan oleh Turut Tergugat apabila para Tergugat telah melakukan tahapan tahapan yang ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bukti yang diajukan oleh Penggugat, para Tergugat maupun Turut Tergugat tahapan tahapan tersebut belum dilaksanakan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat petitum Penggugat kesebelas yaitu Memerintahkan dan memberi ijin kepada Turut Tergugat untuk membuat berita kehilangan Sertifikat Hak Milik Nomor : 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWAN tersebut, di media masa, adapun biaya untuk membuat berita kehilangan tersebut dibebankan kepada Pihak Penggugat haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum kedua belas yaitu Memerintahkan dan memberi ijin kepada Turut Tergugat untuk dapat membaliknamakan serta menerbitkan sertifikat yang baru sebagai pengganti sertifikat yang hilang, atas sebidang tanah seluas 9800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi terletak di Blok Randu Gede, Desa Jambudipa, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, Propinsi Jawa Barat, dimana tanah tersebut tercantum didalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWAN, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992., untuk dibaliknamakan menjadi atas nama Penggugat (TUBAGUS NANA SUPRIYA), yaitu setelah tanah sengketa tersebut dibayar lunas oleh Penggugat kepada Para Tergugat;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hal melalui lelang

Halaman 47 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan Perundang Undangan yang berlaku.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bukti yang diajukan Penggugat maupun Para Tergugat, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil petitum Gugatan Penggugat kedua belas tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut petitum ke dua belas Memerintahkan dan memberi ijin kepada Turut Tergugat untuk dapat membalik-namakan serta menerbitkan sertifikat yang baru sebagai pengganti sertifikat yang hilang, atas sebidang tanah seluas 9800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi terletak di Blok Randu Gede, Desa Jambudipa, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, Propinsi Jawa Barat, dimana tanah tersebut tercantum didalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWAN, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992., untuk dibalik- namakan menjadi atas nama Penggugat (TUBAGUS NANA SUPRIYA), yaitu setelah tanah sengketa tersebut dibayar lunas oleh Penggugat kepada Para Tergugat haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat ketiga belas yaitu Menyatakan bahwa Panggugat adalah Subyek Hukum yang berhak untuk mengurus surat-surat tanah sengketa dan pajaknya serta surat-surat lainnya yang berkaitan dengan tanah sengketa tersebut, baik melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Barat maupun instansi-instansi pemerintah lainnya yang terkait;

Menimbang, bahwa yang dapat mengajukan permohonan penggantian sertifikat tanah yang hilang adalah Pemegang Hak atau ahli warisnya apabila pemegang hak sudah meninggal dunia.

Menimbang, bahwa bukti P-11 adalah Fotocopy sesuai aslinya Surat kuasa Tergugat I yang menguasakan kepada Penggugat untuk pengambilan sebuah sertifikat di BPN Bandung Barat yang selama ini diproses atau sedang diurus oleh pihak yang bersangkutan di BPN. Yang ditanda tangani oleh para pihak dan diakui oleh para Tergugat.

Menimbang, bahwa P-9 adalah surat keterangan ahli waris yang dikeluarkan oleh Camat Soreang Kabupaten Bandung menerangkan Hj. Haryanti alias Yanti Subari (Tergugat I) merupakan salah satu ahli waris dari H.Ari Sofwan.

Menimbang, bahwa menurut bukti P-3 dan T-4 Sertifikat Hak Milik nomor 449/Desa Jambudipa, atas nama ARI SOFWAN.

Menimbang, bahwa bukti P-11 secara tersirat telah dicabut oleh Para Tergugat.

Halaman 48 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb



Menimbang, bahwa yang berhak mengurus yang berhubungan dengan tanah Sertifikat Hak Milik nomor 449/Desa Jambudipa, atas nama ARI SOFWAN. Adalah Pemegang Hak adalah kuasanya.

Menimbang, bahwa telah ternyata Penggugat belum memperoleh kuasa dari para Tergugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bukti gdn pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya terhadap petitum ketiga belas maka petitum ketiga belas yaitu Menyatakan bahwa Penggugat adalah Subyek Hukum yang berhak untuk mengurus surat-surat tanah sengketa dan pajaknya serta surat-surat lainnya yang berkaitan dengan tanah sengketa tersebut, baik melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Barat maupun instansi-instansi pemerintah lainnya yang terkait haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum Penggugat yang ke empat belas yaitu Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan kepada Penggugat sebidang tanah seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang terletak di Blok Randu Gede, Desa Jambudipa, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, Propinsi Jawa Barat, dimana tanah tersebut tercantum didalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 449/Desa Jambudipa, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992., dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun juga, baik sertifikat tanahnya tersebut masih atas nama Almarhum ARI SOFWAN maupun apabila sertifikatnya tersebut telah menjadi atas nama Penggugat (TUBAGUS NANA SUPRIYA);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bukti yang diajukan oleh Penggugat maupun Para Tergugat Majelis Hakim berpendapat proses jual beli tanah aquo belum selesai dan hak atas tanah masih berada di Pemegang Hak yaitu Ari Sofwan atau ahli warisnya apabila Pemegang hak telah meninggal dunia .

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat petitum Penggugat yang keempat belas Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan kepada Penggugat sebidang tanah seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang terletak di Blok Randu Gede, Desa Jambudipa, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat, dimana tanah tersebut tercantum di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992., dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun juga, baik sertifikat tanahnya tersebut masih atas nama Almarhum ARI SOFWAN maupun apabila sertifikatnya tersebut telah menjadi atas nama Penggugat (TUBAGUS NANA SUPRIYA) haruslah ditolak.

Halaman 49 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat kelima belas Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat kelima belas Majelis Hakim berpendapat beralasan maka petitum kelima belas Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini haruslah dikabulkan.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat keenam belas yaitu Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrad*), sekalipun para Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan bantahan, banding atau kasasi.

Menimbang, bahwa karena perkara ini tidak memenuhi syarat-syarat yang diperbolehkan putusan *Uit voerbaar Bij Voorraad* maka Majelis Hakim berpendapat petitum point ke enam belas tidak beralasan dan haruslah ditolak.

Menimbang, karena petitum penggugat ada yang dikabulkan dan ada yang ditolak maka terhadap petitum nomor 1 gugatan dikabulkan untuk sebagian.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dikabulkan sebagian, maka gugatan selain dan selebihnya harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian sehingga Penggugat berada di pihak yang menang sedangkan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka menurut hukum para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar/ *dictum* di bawah ini;

Memperhatikan, Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 5 Undang-undang Pokok Agraria, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan suatu perbuatan yang ingkar janji (*wanprestasi*).
3. Menyatakan sah demi hukum bahwa tanah sengketa seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWAN, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992, adalah benar-benar milik Almarhum ARI

Halaman 50 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb



SOFWAN yang secara hukum harus jatuh dan/atau menjadi hak milik Tergugat I yaitu HJ. HARYATI alias YANTI SUBARI selaku ahli warisnya/isterinya Almarhum ARI SOFWAN dan Tergugat II yaitu MUHAMMAD RIYAN alias M. RIYAN) selaku ahli warisnya/anak kandungnya Almarhum ARI SOFWAN;

4. Menyatakan sah demi hukum pengikatan perjanjian jual beli tanah antara Penggugat selaku Pembeli dengan Para Tergugat selaku Penjual atas sebidang tanah seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWAN, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992., dengan harga keseluruhannya adalah sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), adapun tanahnya tersebut terletak di Blok Randu Gede, Desa Jambudipa, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah Milik Bapak Dede
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Bapak Dede
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Dede
 - Sebelah Barat : Solokan
5. Menyatakan sah demi hukum pembayaran tahap pertama atas jual-beli tanah sengketa seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWAN, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992., yang dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I yang jumlahnya sebesar **Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah)**
6. Menyatakan sah demi hukum bahwa sisa pembayaran atas jual-beli tanah sengketa seluas 9.800 (sembilan ribu delapan ratus) meter persegi yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 449/Desa Jambudipa, atas nama Almarhum ARI SOFWAN, Gambar Situasi Nomor: 11731/1992., yang belum dibayar oleh Penggugat kepada para Tergugat, jumlahnya adalah sebesar Rp1.832.780.500,00 (satu milyar delapan ratus tiga puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh ribu lima ratus rupiah);
7. Memerintahkan kepada Penggugat untuk melunasi sisa pembayaran jual beli tanah sengketa kepada para Tergugat yang jumlahnya sebesar Rp1.832.780.500,00 (satu milyar delapan ratus tiga puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh ribu lima ratus rupiah) kepada para Tergugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan untuk dibuatkan Akta Jual Beli.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;
9. Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.396.000,00 (dua juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah)
10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A, pada hari **Rabu**, tanggal **31 Oktober 2018**, oleh kami, **Kukuh Kalinggo Yuwono, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Asep Sumirat Danaatmaja, S.H., M.H.** dan **Siti Hamidah, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 6 **November 2018** dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Hj. Neneng Warlinah, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti, juga dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa para Tergugat. serta tanpa dihadiri Turut Tergugat ataupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Asep Sumirat Danaatmaja, S.H., M.H.

Kukuh Kalinggo Yuwono, S.H., M.H.

TTD

Siti Hamidah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Hj. Neneng Warlinah, S.H., M.H.

Rincian Biaya:

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses/ATK	Rp. 50.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp. 735.000,00
4. Biaya PNBP	Rp. 20.000,00
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.500.000,00
6. Biaya Sumpah	Rp. 50.000,00
7. Meterai	Rp. 6.000,00
8. Redaksi	Rp. 5.000,00

Halaman 52 dari 53 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah

Rp2.396.000,00

(dua juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah)

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)