



P U T U S A N

Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Blb.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

Abdul Rojak Kamal, Umur 55 Tahun, Pegawai Negeri Sipil, Beralamat di Kampung Kabuyutan Rt. 04/Rw.01, Kel/Desa Pasirjambu, Kecamatan Pasirjambu, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rizky Rizgantara, S.H., Lukman Firmansyah, S.H. dan Jainal Riko Frans Tampubolon, S.H, Para Advokat dan Penasihat Hukum pada LAW OFFICE RIZGANTARA & PARTNERS yang beralamat di Jalan Buah Batu Nomor 50 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 27 Desember 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT.**

Melawan

Santi Tjahjana, Umur 37 tahun, mengurus rumah tangga, Beralamat di Jl. Hegarmanah Nomor 85, Rt.001/Rw.008, Kelurahan Hegarmanah, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yudi Sugiarto, S.H., M.H. Advokat pada Kantor Advokat Purnama Sutanto, S.H. & Rekan beralamat kantor di Jalan Lengkong Kecil Nomor 57 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 12 Februari 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**

Mochamad Sairi, S.H, M.Kn., Notaris & PPAT, Beralamat di Komplek Taman Kopo Indah III Kav. Ruko E No. 458, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wiwin, S.H., M.H., dan Fitri Aprilia Rasyid, S.H. Para Advokat dan Penasihat Hukum Pada kantor Advokat WIWIN, S.H., M.H. & Rekan beralamat Kantor di Komplek Griya Prima Asri Jalan Prima Raya Nomor 6 Baleendah Kabupaten Bandung, berdasarkan Sura Kuasa tanggal 12 Februari 2019. untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 1 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatan tanggal 28 Januari 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A pada tanggal 29 Januari 2019 dalam Register perkara Nomor 26/Pdt.G/2019/PN. Blb, telah mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 18 Mei 2018 (PPJB Ke-1) atas 2 (dua) bidang tanah hak milik PENGGUGAT yang terdiri dari **Persil Nomor 14.D.III, Blok Kebon Kawung, Kohir Nomor 241, seluas ±650 M²** dan **Persil Nomor 14.D.III, Blok Kebon Kawung, Kohir Nomor 1711, seluas ±430 M²** yang terletak di Desa Pasirjambu, Kecamatan Pasirjambu, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat;
2. Bahwa berdasarkan PPJB Tertanggal 18 Mei 2018 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah menyepakati harga transaksi tanah adalah sebesar Rp. 4,000,000 (empat juta rupiah) per tumbak atau 14 M² dan setelah penandatanganan PPJB tersebut TERGUGAT telah membayarkan uang muka sebesar Rp. 150,000,000 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT;
3. Bahwa selanjutnya antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I pada tanggal 04 Juli 2018 telah mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibawah tangan yang kedua atas 2 (dua) bidang tanah hak milik PENGGUGAT yang terdiri dari **Persil Nomor 19.c.S.III, Blok Kebon Kawung, Kohir Nomor 711, seluas± 2.002 M²** dan **Persil 81.b.D.II, Blok Kebon Kawung, Kohir Nomor 691, seluas ± 1.400 M²** yang terletak di Desa Pasirjambu, Kecamatan Pasirjambu, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat;
4. Bahwa berdasarkan PPJB Tertanggal 04 Juli 2018 (PPJB Ke-2) antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah menyepakati harga transaksi tanah adalah sebesar Rp. 4,000,000 (empat juta rupiah) per tumbak atau 14 M² dan setelah penandatanganan PPJB Ke-2 tersebut TERGUGAT I telah membayarkan uang muka sebesar Rp. 120,000,000 (seratus dua puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT;
5. Bahwa oleh karena PPJB Ke-1 & PPJB Ke-2 tersebut diatas masih dalam bentuk perjanjian dibawah tangan dan tidak seperti lazimnya sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah pada umumnya, maka **TERGUGAT I meminta kepada PENGGUGAT agar menyerahkan dokumen-dokumen tanah milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT II selaku Notaris/PPAT kenalan TERGUGAT I untuk dibuatkan Akta Jual Beli Tanah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I;**

Halaman 2 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/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)



6. Bahwa setelah PENGGUGAT menyerahkan dokumen-dokumen tanah miliknya kepada TERGUGAT II, TERGUGAT I meminta kepada PENGGUGAT agar membayarkan biaya Rp. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) dari uang muka yang sudah dibayarkan kepada PENGGUGAT kepada TERGUGAT II untuk biaya pengurusan proses jual beli tanah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I;
7. Bahwa setelah PENGGUGAT menyerahkan dokumen-dokumen tanah miliknya dan membayar biaya pengurusan proses jual beli tanah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I kepada TERGUGAT II selaku Notaris/PPAT, PENGGUGAT kemudian meminta kepada TERGUGAT I selaku bakal pembeli tanah agar dapat melunasi atau membayar sisa harga tanah yang disepakati supaya mempercepat dalam mengurus pemberkasan surat-surat tanah agar dapat segera beralih keatas nama TERGUGAT I dan PENGGUGAT dapat segera mendapatkan dana yang dibutuhkannya dari hasil penjualan tanah miliknya;
8. Bahwa oleh karena **Pasal 1 Alinea ke-2 dalam PPJB Ke-1 (tertanggal 18 Mei 2018) dan PPJB Ke-2 (tertanggal 04 Juli 2018)** yang menyatakan **“sisa harga tanah akan dibayar saat pemberkasan atas tanah-tanah tersebut selesai dan surat-surat atas tanah-tanah tersebut telah beralih keatas nama Pihak Kedua (TERGUGAT I),** maka TERGUGAT I bersikeras akan melakukan pembayaran atau pelunasan sisa harga tanah yang disepakati kepada PENGGUGAT setelah surat-surat atas 4 (empat) bidang tanah tersebut telah beralih keatas nama TERGUGAT I;
9. Bahwa akibat dari klausul perjanjian tersebut diatas **PENGGUGAT selaku Bakal Penjual sangat dirugikan**, disebabkan isi perjanjian tersebut tidak mungkin terealisasi atau tidak bisa dilaksanakan. **Karena untuk mengurus Sertifikat Hak Milik tanah tersebut menjadi atas nama TERGUGAT I** sebagaimana tercantum dalam PPJB tertanggal 18 Mei 2018 dan PPJB tertanggal 04 Juli 2018 **hanya dapat dilakukan ketika sudah adanya pelunasan atas sisa harga tanah kepada PENGGUGAT yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan hal tersebut secara hukum pertanahan hanya dapat dilakukan atau direalisasikan ketika terlebih dahulu sudah terbit Sertifikat Hak Milik a.n Abdul Rojak Kamal (PENGUGAT) kemudian selanjutnya dapat dibuatkan Akta Jual Beli Tanah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I oleh TERGUGAT II;**

Halaman 3 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Blb



10. Bahwa konsuekuensi hukum yang harus diterima oleh PENGGUGAT berdasarkan Pasal 1 Alinea ke-2 dalam PPJB Ke-1 (tertanggal 18 Mei 2018) dan PPJB Ke-2 (tertanggal 04 Juli 2018) adalah **melepaskan hak milik tanahnya kepada TERGUGAT I tanpa terlebih dahulu ada pelunasan atas sisa harga tanah**, hal tersebut tentunya sangat memberatkan dan merugikan PENGGUGAT selaku Bakal Penjual. Oleh karena itu prestasi PENGGUGAT untuk melakukan balik nama kepemilikan keatas nama TERGUGAT I tidak mungkin dapat dipenuhi oleh PENGGUGAT;
11. Bahwa berdasarkan Pasal **1267 KUH Perdata** disebutkan **“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”**;
12. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT I yang mengulur-ulur proses jual beli tanah terhadap PENGUGAT, membuat **PENGGUGAT akhirnya tidak dapat mendapatkan dana yang dibutuhkan untuk menyelamatkan aset (rumah) milik ASEP KAMAL selaku kakak kandung dari PENGUGAT**. Kerana tujuan PENGUGAT sejak awal ingin menjual tanah miliknya kepada TERGUGAT I adalah untuk mendapatkan dana cepat yang diperlukan;
13. Bahwa akibat tidak adanya kejelasan akan pembayaran atau pelunasan sisa harga tanah dari TERGUGAT I kepada PENGUGAT, maka akhirnya PENGUGAT memutuskan akan membatalkan PPJB Ke-1 dan PPJB Ke-2 dibawah tangan antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dengan mengembalikan seluruh uang muka sebesar Rp. 210,000,000 (dua ratus sepuluh juta rupiah) kepada TERGUGAT I, tetapi **saat PENGUGAT ingin membatalkan perjanjian dibawah tangan dan mengembalikan uang muka tersebut TERGUGAT I menolak dan ingin PPJB Ke-1 dan PPJB Ke-2 tetap dilanjutkan ke tahap pembuatan Akta Jual Beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT I tanpa adanya pelunasan sisa harga tanah terlebih dahulu**;
14. Bahwa oleh karena keinginan dari TERGUGAT I tidak dapat dipenuhi oleh PENGUGAT, akhirnya PENGUGAT meminta dokumen-dokumen tanah miliknya tersebut kepada TERGUGAT II agar dikembalikan kepada PENGUGAT, tetapi **TERGUGAT II menolak untuk mengembalikan dokumen-dokumen tanah tersebut kepada PENGUGAT**;



15. Bahwa PENGGUGAT sebelum mengajukan Gugatan atas perkara a quo, sudah melakukan upaya untuk menyelesaikan permasalahan hukum atas PPJB Ke-1 dan PPJB Ke-2 secara kekeluargaan dengan mengundang TERGUGAT I melalui Surat Undangan Tertanggal 14 Desember 2018 dan Surat Undangan (teguran) Tertanggal Bandung, 23 Desember 2018 untuk membicarakan penyelesaian terbaik bagi semua Pihak (win-win solution) atas permasalahan hukum PPJB Ke-1 dan PPJB Ke-2 di Law Office Rizky Rizgantara & Partners, tetapi TERGUGAT I tidak memberikan konfirmasi dan tanggapan atas surat undangan/teguran tersebut
16. Bahwa berdasarkan **Pasal 1365 KUH Perdata** menegaskan bahwa **“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”** ;
17. Bahwa akibat tidak adanya kejelasan dan kepastian hukum akan proses jual beli tanah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I membuat PENGGUGAT tidak dapat melakukan perbuatan hukum secara bebas atas tanah hak miliknya sendiri karena terikat klausul-klausul PPJB Ke-1 dan PPJB Ke-2 dibawah tangan yang isinya atau ketentuannya sangat merugikan PENGGUGAT selaku pemilik tanah;
18. Bahwa perbuatan **TERGUGAT II menahan atau menguasai dokumen-dokumen tanah PENGGUGAT tanpa dasar atau tanpa hak merupakan perbuatan melawan hukum** dan hal tersebut tentunya sangat merugikan PENGGUGAT.
19. Bahwa PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan agar berkenan membatalkan PPJB Ke-1 (tertanggal 18 Mei 2018) dan PPJB Ke-2 (tertanggal 04 Juli 2018) dengan menghukum TERGUGAT I untuk menerima seluruh pengembalian uang muka sebesar Rp. 270.000.000 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) dan menghukum TERGUGAT II mengembalikan seluruh dokumen-dokumen tanah milik PENGGUGAT sesuai dengan Tanda Terima Dokumen Tertanggal 16 Mei 2018 dan Tanda Terima Dokumen Tertanggal 03 Juli 2018 yang dikeluarkan TERGUGAT II (MOCHAMAD SAIRI, SH., MKn., Kantor Notaris/PPAT);

Maka berdasarkan hal-hal yang sebagaimana PENGGUGAT uraikan diatas, bersama ini PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, agar sudilah kiranya berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Halaman 5 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Blb



PRIMAIR :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad);
3. Menyatakan batal demi hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 18 Mei 2018 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 04 Juli 2018 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II;
4. Menghukum TERGUGAT I untuk menerima pengembalian seluruh Uang Muka Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan dengan total sebesar Rp. 210,000,000 (dua ratus sepuluh juta rupiah);
5. Menghukum TERGUGAT II untuk mengembalikan seluruh dokumen-dokumen tanah milik PENGGUGAT sesuai dengan Rician Tanda Terima Dokumen Tertanggal 16 Mei 2018 dan Tanda Terima Dokumen Tertanggal 03 Juli 2018 yang dikeluarkan TERGUGAT II (Kantor Notaris/PPAT MOCHAMAD SAIRI, SH., MKn.,) Kepada PENGGUGAT;
6. Menghukum TERGUGAT I & II untuk tanggung renteng membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Pihak Penggugat hadir Kuasanya Jainal Riko Frans Tampubolon, SH, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 27 Desember 2018. Untuk Tergugat I, hadir kuasanya bernama Yudi Sugiarto, SH., MH., berdasarkan surat kuasa tanggal 12 Februari 2019, dan untuk Tergugat II hadir kuasanya bernama Wiwin, SH.MH., berdasarkan surat kuasa tanggal 12 Februari 2019.

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, telah dilakukan mediasi oleh Mediator ASMUDI, S.H., M.H. Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung berdasarkan Penetapan Penunjukan Majelis Hakim Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Blb. Tanggal 26 Februari 2019 dan berdasarkan Laporan Mediator tanggal 1 April 2019, bahwa mediasi tidak berhasil selanjutnya dibacakan gugatan Penggugat dimana kuasa Para Penggugat menyatakan tidak ada perubahan atau tambahan :

Halaman 6 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, telah mengajukan Jawaban dan eksepsi pada tanggal 23 April 2019 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (obscuur libel).

- Bahwa gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak jelas/kabur (**obscuur libel**) atau tidak terang (**onduidelijk**), karena dalam memformulasikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat tidak secara lengkap, terang dan jelas dalam menyampaikan kronologi permasalahan dalam perkara ini, sebagaimana dalil Penggugat dihalaman 2 point ke 1 yang menyatakan : “ Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 18 Mei 2018 dst tetapi Penggugat tidak merinci dan menjelaskan bagaimana kronologis/cerita sehingga kemudian Penggugat dan Tergugat I dapat membuat perjanjian tersebut ? dimana perjanjian tersebut dibuat ? apakah ada saksi yang melihat dibuatkannya surat perjanjian a quo ? ;
- Bahwa Penggugatpun dalam surat gugatannya dihalaman 2 point ke 5 telah menyatakan bahwasanya : “PPJB ke-1 & PPJB ke-2 tersebut diatas masih dalam bentuk perjanjian dibawah tangan dan tidak seperti lazimnya sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah pada umumnya dst dengan tanpa menjelaskan apa yang menjadi “ TIDAK LAZIM “ tersebut, formulasi dalil gugatan Penggugat yang demikian membingungkan bagi Tergugat I ;
- Bahwa selain itu, yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini adalah barang tidak bergerak yang masing-masing berupa 2 (dua) bidang tanah hak milik sebagaimana tercantum dalam PPJB tertanggal 18 Mei 2018 dan 2 (dua) bidang tanah yang tercantum dalam PPJB tertanggal 04 Juli 2018, tetapi Penggugat tidak mencantumkan batas-batas tanah a quo, sementara untuk jelasnya tanah objek sengketa maka batas-batas tanah a quo harus disebutkan dengan jelas ;

Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 81 K/Sip/1971 tertanggal 9-7-1973 ;

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1149 K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979, yang mengandung kaidah hukum, “ Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima ”;

Halaman 7 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/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)



Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1391 K/Sip/1975, tanggal 26 April 1975, yang mengandung kaidah hukum, “ Karena dari gugatan Penggugat tidak jelas batas-batas dusun sengketa digugat, hanya disebutkan bertanda n saja, gugatan tidak dapat diterima ”;

- Bahwa selanjutnya, dihalaman 4 point ke 13, Penggugat pada pokoknya menyatakan : * ...maka akhirnya PENGGUGAT memutuskan akan membatalkan PPJB ke-1 dan PPJB ke-2 dibawah tangan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dengan mengembalikan seluruh uang muka sebesar Rp. 210.000.000 (dua ratus sepuluh juta rupiah) ..., dst tetapi kemudian dihalaman 5 point ke 19 Penggugat menyatakan : “ ..menghukum TERGUGAT I untuk menerima seluruh pengembalian uang muka sebesar Rp. 270.000.000 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) “;
- Dimana ketidak jelasan besaran uang tersebut diulang kembali dalam Petitum Gugatan Penggugat dihalaman 6 point ke 4 yang meminta agar TERGUGAT I menerima pengembalian seluruh uang muka Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan dengan total sebesar Rp. 210.000.000 (dua ratus sepuluh juta rupiah) ; bahwa apabila Penggugat menyatakan hal tersebut sebagai kesalahan pengetikan menurut hemat Tergugat I sangat tidak mungkin karena dalam pengetikan angka tersebut juga diikuti dengan pengetikan huruf yang menandakan jumlah angka ;
- Bahwa karena gugatan Penggugat tidak jelas maka beralasan dan berdasarkan hukum apabila gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA ;

Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak.

- Bahwa gugatan Penggugat haruslah dinyatakan kekurangan pihak, karena dalam dalil-dalil gugatannya Penggugat telah menyertakan atau mendalilkan adanya pihak lain yaitu Sdr. ASEP KAMAL sebagaimana dalil gugatannya dihalaman 4 point ke 12 yang pada pokoknya menyatakan : *..membuat PENGGUGAT akhirnya tidak dapat mendapatkan dana yang dibutuhkan untuk menyelamatkan asset (rumah) milik ASEP KAMAL selaku kakak kandung PENGGUGAT karena tujuan Penggugat sejak awal ingin menjual tanah miliknya kepada TERGUGAT I adalah untuk mendapatkan dana cepat yang diperlukan lalu kemudian Penggugat juga tidak menyertakan Ny. Siti Hasanah (istri Penggugat) yang ikut serta menandatangani Kwitansi padahal untuk lebih jelas dan terangnya permasalahan ini dan apakah benar perjanjian jual beli tersebut ada sangkut pautnya dengan permasalahan rumah Sdr. Asep Kamal maka Sdr.

Halaman 8 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Asep Kamal dan Ny. Siti Hasanah harus disertakan sebagai pihak walaupun hanya sebagai para Turut Tergugat;

- Bahwa karena gugatan Penggugat kekurangan pihak maka beralasan dan berdasarkan hukum apabila gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa pada pokoknya Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap segala sesuatu yang telah diakui secara tegas dan bulat oleh Tergugat I serta menguntungkan bagi Tergugat I dalam perkara ini;
2. Bahwa untuk mempersingkat uraian pada bagian pokok perkara ini, maka Tergugat I memohon agar segala sesuatu yang telah Tergugat I uraikan pada bagian eksepsi diatas, dianggap menjadi satu kesatuan dengan bagian pokok perkara ini ;
3. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya dihalaman 1 point ke 1 s/d ke 4, pada pokoknya telah mengakui dengan tegas bahwasanya benar Penggugat telah mengadakan 2 (dua) kali Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan, yaitu :

Pertama pada tanggal 18 Mei 2018 terhadap obyek 2 (dua) bidang tanah hak milik Penggugat yang terdiri dari Persil Nomor : 14.D.III, Blok Kebon Kawung, Kohir Nomor 241, seluas ± 650 m2 dan Persil Nomor : 14.D.III, Blok Kebon Kawung, Kohir Nomor 1711, seluas ± 430 m2 ;

Kedua pada tanggal 04 Juli 2018 terhadap 2 (dua) bidang tanah yaitu Persil Nomor : 19 c, S.III, Blok Kebon Kawung, Kohir Nomor 711, seluas ± 2.002 m2 dan Persil Nomor : 81 b, D.II, Blok Kebon Kawung, Kohir Nomor 691, seluas ± 1.400 m2 ; Dengan harga sebesar Rp. 4.000.000 (empat juta rupiah) per tumbak atau 14 m2 ;

4. Bahwa dalam surat gugatannya pun, Penggugat telah mengakui dengan tegas bahwasanya atas kedua Perjanjian Pengikatan Jual Beli a quo Tergugat telah membayarkan uang muka masing-masing sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dimana uang tersebut telah diakui dan telah diterima oleh Penggugat;
5. Bahwasanya tidak benar, dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwasanya : *Tergugat I meminta kepada Penggugat agar membayarkan biaya Rp. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) kepada Tergugat II....., dst karena uang yang sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh

Halaman 9 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/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)



juta rupiah) tersebut merupakan bagian dari uang muka yang ke dua, yang dititipkan kepada Tergugat II namun belum diambil oleh Penggugat, karena sebagaimana telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I bahwa untuk biaya pembuatan akta dan surat-surat lainnya ditanggung oleh Tergugat I (Pasal 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli) ;

6. Bahwa tidak benar dan tidak berdasarkan hukum dalil gugatan Penggugat dihalaman 3-4 point ke 7 s/d ke 10 yang pada pokoknya menyatakan bahwa : “Tergugat I bersikeras akan melakukan pembayaran atau pelunasan sisa harga tanah yang disepakati kepada Penggugat setelah surat- surat atas 4 (empat) bidang tanah tersebut beralih keatasnama Tergugat I ”, dimana asumsi dari Penggugat dengan kalimat **** surat-surat beralih nama keatas nama Tergugat I "** diasumsikan dengan terbitnya sertifikat atas tanah-tanah objek sengketa a quo sampai menjadi atas nama Tergugat I, karena dalam kedua Surat Perjanjian Jual Beli tersebut diatas, tidak ada disebutkan sampai dengan terbitnya SERTIFIKAT ATAS NAMA TERGUGAT I ;

Bahwa menurut Penggugat, Penggugat akan membayarkan pelunasan pada saat penandatanganan Akta Jual Beli dimana in casu Sertipikat obyek jual beli telah terbit atas nama penjual (Penggugat).

7. Bahwa mengenai penolakan dari Penggugat tersebut diatas tentunya menimbulkan kecurigaan bagi Tergugat I, apa sebenarnya yang menjadi alasan Penggugat ingin membatalkan kedua Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli a quo ??, apabila ternyata obyek jual beli bukan/belum menjadi milik Penggugat maka tidak segan-segan Tergugat I akan membawa permasalahan ini ke ranah Pidana ;
8. Bahwa mengenai dalil Penggugat dipoint ke 11 tentang ketentuan dalam Pasal 1267 KUH Perdata haruslah dibuktikan terlebih dahulu siapa pihak yang tidak bisa memenuhi perikatan, apa yang menjadi penyebab tidak bisa dipenuhinya perikatan tersebut, apakah ada unsur-unsur kesengajaan, dan lain sebagainya ;
9. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat dihalaman 4 point ke 12 yang pada pokoknya menyatakan : “akibatperbuatan Tergugat I yang mengulur- ulur proses jual beli tanah terhadap Penggugat, membuat Penggugat akhirnya tidak dapat mendapatkan dana yang dibutuhkan untuk menyelamatkan asset (rumah) milik ASEP KAMAL ..., dst malah justru Penggugatlah yang dengan sengaja mengulur-ngulur waktu dengan tidak

Halaman 10 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib



mau melengkapi berkas-berkas atau dokumen-dokumen kepemilikan yang diperlukan untuk dibuatkannya Akta Jual Beli;

Menurut Tergugat I, pihak Notaris/PPAT (Tergugat II) tentunya memerlukan data-data yang valid untuk kemudian diproses kepada Kantor Pertanahan, yang mana ternyata sampai saat ini Penggugat sendiri yang dengan sengaja tidak mau melengkapi data-data / surat-surat tersebut;

10. Bahwa perlu kiranya Tergugat I tegaskan, yang pertama kali menawarkan tanah a quo kepada Tergugat I adalah Penggugat sendiri, uang muka yang telah disepakati telah dibayarkan oleh Tergugat I, Perjanjian telah dibaca dan ditandatangani bersama, malah dari proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang pertama (Tanggal 18 Mei 2018) ke Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kedua (Tanggal 04 Juli 2018) hampir berjarak selama 2 (dua) bulan lamanya, tetapi tidak ada pernyataan dari Penggugat bahwasanya ia menjual tanah tersebut dalam keadaan terdesak dan harus cepat-cepat mendapatkan uang ;

Bahwa cepat dan lambatnya proses jual beli tanah a quo tergantung kepada Penggugat sendiri, seberapa cepat Penggugat dapat memenuhi syarat-syarat yang diperlukan dalam proses pembuatan sertipikat; bagi Tergugat I tidak ada masalah pelunasan itu akan dibayarkan kapanpun, asalkan Akta Jual Beli a quo sudah bisa dibuat oleh Notaris/PPAT (Tergugat II) ;

11. Bahwa dalil Penggugat dihalaman 4 point ke 13 yang pada pokoknya menyatakan : “tetapi saat Penggugat ingin membatalkan perjanjian dibawah tangan dan mengembalikan uang muka tersebut Tergugat I menolak ..., dst tentunya saja Tergugat I menolaknya karena Surat Perjanjian a quo merupakan produk hukum yang mempunyai akibat hukum bukan hanya saja kepada Penggugat dan Tergugat I tetapi juga ada pihak lain yaitu Tergugat II yang terikat sehubungan dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, Penggugat dengan seenaknya minta perjanjian dicabut dan akan mengembalikan uang muka ;

Dan sebagai Notaris/PPAT, tentunya Tergugat II pun akan menolak memberikan dokumen-dokumen milik Penggugat yang ada padanya, sehubungan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat belum selesai ;

12. Bahwa berdasarkan informasi dari Tergugat II selaku Notaris/PPAT, lamanya proses dalam pembuatan Akta Jual Beli antara Penggugat



dengan Tergugat I dikarenakan Penggugat yang belum melengkapi data-data yang diperlukan, yaitu diantaranya :

- Warkah Desa (belum lengkap/belum sempurna)
- Surat Pernyataan Penerima Hibah
- Surat Pernyataan Penguasaan Fisik
- Foto copy Surat Letter C Desa
- Pembayaran Pajak, dll

13. Bahwa mengenai dalil Penggugat dihalaman 5 point ke 15, sekalipun tidak salah tetapi menurut Tergugat I tidaklah tepat ; Penggugat yang nota bene sebagai pihak yang pertama menawarkan tanah a quo kepada Tergugat I kemudian sebagai pihak yang jelas-jelas tidak bisa memenuhi dokumen-dokumen kepemilikan seharusnya Penggugat yang datang menemui Tergugat I atau Tergugat II, dibicarakan kesulitannya dimana dan apa yang sekiranya bisa dibantu oleh Tergugat I atau Tergugat II untuk mendapatkan dokumen- dokumen yang diperlukan, Penggugat malah mengundang Tergugat I dengan Surat Teguran dan terlebih lagi harus datang ke Kantor Advokat;

14. Bahwa mengenai dalil Penggugat dihalaman 5 point ke 16 s/d 18 adalah sangat tidak balasan dan tidak berdasarkan hukum, sebagaimana telah Tergugat I uraikan diatas, bahwasanya permasalahan yang terjadi dalam perkara ini akibat perbuatan Penggugat sendiri yang dengan sengaja tidak mau melengkapi dokumen-dokumen kepemilikan tanah objek sengketa sehingga menyebabkan proses pensertipikatan tidak bisa selesai, terlebih lagi dengan telah diajukannya permasalahan ini ke ranah hukum.

15. Bahwa karena dalam perkara ini justru Penggugatlah yang telah dengan sengaja tidak mau melengkapi dokumen-dokumen kepemilikannya maka tuntutan Penggugat yang memohon agar Yth. Majelis Hakim Persidangan untuk membatalkan PPJB ke-1 (tertanggal 18 Mei 2018) dan PPJB ke-2 (tertanggal 04 Juli 2018) dengan menghukum Tergugat I untuk menerima seluruh pengembalian uang muka sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) menjadi tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, sehingga karenanya patut untuk DITOLAK SELURUHNYA ;

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa pada bagian rekonpensi ini, yang semula sebagai pihak Tergugat I Dalam Konpensi (Tergugat I DK) menjadi Penggugat Dalam Rekonpensi (Penggugat DR) dan Penggugat Dalam Konpensi (Penggugat DK) menjadi Tergugat Dalam Rekonpensi (Para Tergugat DR) sedangkan pihak

Halaman 12 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib



Tergugat II Dalam Kompensi (Tergugat II DK) menjadi Turut Tergugat Dalam Rekonpensi (Turut Tergugat DR);

2. Bahwa untuk mempersingkat uraian pada bagian Rekonpensi ini, maka Penggugat DR mohon agar segala sesuatu yang telah Penggugat DR uraikan pada bagian Dalam Kompensi diatas baik dalam Eksepsi maupun Pokok Perkara dianggap telah menjadi bagian dan menjadi satu kesatuan dengan bagian Rekonpensi ini;

16. Bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas, bahwasanya benar antara Penggugat DR dengan Tergugat DR telah mengadakan telah mengadakan 2 (dua) kali Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan, yaitu :

- **Pertama** pada tanggal 18 Mei 2018 terhadap obyek 2 (dua) bidang tanah hak milik Penggugat yang terdiri dari Persil Nomor : 14.D.III, Blok Kebon Kawung, Kohir Nomor 241, seluas ± 650 m2 dan Persil Nomor : 14.D.III, Blok Kebon Kawung, Kohir Nomor 1711, seluas ± 430 m2 ;
- **Kedua** pada tanggal 04 Juli 2018 terhadap 2 (dua) bidang tanah yaitu Persil Nomor : 19 c, S.III, Blok Kebon Kawung, Kohir Nomor 711, seluas ± 2.002 m2 dan Persil Nomor : 81 b, D.II, Blok Kebon Kawung, Kohir Nomor 691, seluas ± 1.400 m.2 ;

Dengan harga sebesar Rp. 4.000.000 (empat juta rupiah) per tumbak atau 14 m2 ;

3. Bahwa sebagai tanda jadi atas adanya kesepakatan pengikatan jual beli tersebut maka Penggugat DR menyerahkan uang muka tanda jadi pembelian kepada Tergugat DR sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta) dibuktikan dengan dibuatnya Kwitansi Tanda Pembayaran tertanggal 17 Mei 2018 yang ditandatangani oleh Tergugat DR bersama dengan istrinya yang bernama Ny. Siti Hasanah ;

Bahwa selain telah di ikat atau dibuatkan kwitansi uang muka sebagai tanda jadi pembelian kedua bidang tanah milik Tergugat DR yang tercatat dengan Persil Nomor : 19 c, S.III, Blok Kebon Kawung, Kohir Nomor 711, seluas + 2.002 m2 dan Persil Nomor : 81 b, D.II, Blok Kebon Kawung, Kohir Nomor 691, seluas ± 1.400 m2, maka antara Penggugat DR dengan Tergugat DR juga telah dibuatkan Surat **Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 18 Mei 2018** dengan klausul-klausul perjanjian sebagaimana termuat dalam Surat Perjanjian tersebut;

4. Bahwa selang beberapa waktu kemudian ternyata Tergugat DR pun bermaksud menjual tanah miliknya yang lain, yaitu yang tercatat dengan Persil Nomor : 19 c, S.III, Blok Kebon Kawung, Kohir Nomor 711, seluas ±

Halaman 13 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Blb



2.002 m2 dan Persil Nomor : 81 b, D.II, Blok Kebon Kawung, Kohir Nomor 691, seluas ± 1.400 m2 dengan kesepakatan harga yang sama dengan harga tanah sebelumnya yaitu dengan harga Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) untuk setiap tumbaknya (14 m2) ; dan karena tanah a quo letaknya berdampingan dengan tanah sebelumnya (Point 4 diatas) maka Penggugat DR pun bersedia membelinya dengan memberikan uang tanda jadi sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta) dibuktikan dengan dibuatnya Kwitansi Tanda Pembayaran tertanggal 4 Juli 2018 yang ditandatangani oleh Tergugat DR bersama dengan istrinya yang bernama Ny. Siti Hasanah ; dalam kwitansi a quo terdapat catatan bahwasanya uang yang diterima oleh Tergugat DR baru sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), dan sisanya yang sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dititipkan di Kantor Notaris (Turut Tergugat DR) ;

Bahwa untuk perjanjian pengikatan jual beli inipun dibuatkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 4 Juli 2018 dengan klausul-klausul perjanjian sebagaimana termuat dalam Surat Perjanjian tersebut;

5. Bahwa setelah surat-surat tersebut dibuat maka untuk proses selanjutnya Penggugat DR menyerahkan permasalahan pembuatan Akta Jual Belinya kepada Turut Tergugat DR selaku Notaris/PPAT yang berwenang dan berkompoten untuk itu, dimana Tergugat DR pun mengetahui dan menyetujuinya ; dan karena hal tersebut Penggugat DR tidak mengetahui lagi bagaimana proses di Notaris selanjutnya tetapi Penggugat DR selalu menanyakan sudah sampai mana proses pembuatan Akta Jual Belinya ;
6. Bahwa setelah lama tidak ada kabar dari Tergugat DR, Penggugat DR pun menanyakan kepada Turut Tergugat DR sudah sampai mana proses pembuatan Akta Jual Beli nya, ternyata belum selesai dengan alasan Tergugat DR belum melengkapi semua data-data yang diperlukan oleh Turut

Tergugat DR, adapun data-data yang kurang tersebut adalah :

- Warkah Desa (belum lengkap/belum sempurna)
- Surat Pernyataan Penerima Hibah
- Surat Pernyataan Penguasaan Fisik
- Foto copy Surat Letter C Desa
- Pembayaran Pajak
- Lampiran 13 dan Surat Kuasa
- Foto copy legalisir
- Tunggalan PBB

Halaman 14 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib



7. Bahwa dengan tidak dilengkapinya data-data tersebut diatas tentunya proses pembuatan sertipikat tidak bisa dilaksanakan, padahal Penggugat DR telah memberikan uang tanda jadi dan ingin segera dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli;
8. Bahwa bukannya segera melengkapi data-data tanah yang diperlukan, Tergugat DR malah melakukan teguran kepada Penggugat DR untuk datang ke Kantor Pengacara dan terakhir malah mengajukan gugatan terhadap Penggugat DR sebagaimana dalam perkara perdata ini, padahal jelas-jelas Tergugat DR yang nyata-nyata telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap apa yang telah disepakati bersama dalam surat-surat perjanjian sebagaimana tersebut pada point 5 dan 6 diatas ;
9. Bahwa karena surat-surat perjanjian a quo dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak dan dibuat sesuai dengan aturan hukum yang berlaku serta telah memenuhi syarat-syarat dalam ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata maka beralasan dan berdasarkan hukum apabila surat-surat perjanjian a quo dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum ; Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata maka Penggugat DR dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan, dimana dalam perkara ini Penggugat DR menuntut agar Tergugat DR tetap memenuhi apa yang telah disepakati dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut diatas ditambah dengan pengenaan ganti kerugian karena wanpre stasi a quo secara sengaja dilakukan oleh Tergugat DR ;
10. Bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas, apabila Tergugat DR beritikad baik dan mau memenuhi apa yang telah diperjanjikan tersebut sebenarnya data-data yang diperlukan bisa didapat oleh Tergugat DR atau apabila memerlukan bantuan dari Turut Tergugat DR bisa saja meminta bantuannya, bukan malah mengajukan gugatan ; dimana dalam surat gugatannya Tergugat DR mendasarkan gugatannya kepada ketentuan dalam Pasal 1 PPJB yang menurutnya sangat merugikan Tergugat DR karena isi perjanjian a quo tidak mungkin terealisasi atau tidak bisa dilaksanakan mengingat untuk mengurus Sertifikat Hak Milik tanah tersebut menjadi atas nama Tergugat I DK/ Penggugat DR hanya dapat dilakukan ketika sudah ada pelunasan atas sisa harga tanah kepada Penggugat DK/Tergugat DR ..., dst padahal dalam kedua PPJB a quo tidak ada disebutkan kalimat demikian dan tidak ada kata Sertifikat;

Halaman 15 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib



Bahwa dalam proses mediasi persidangan ini, Penggugat DR telah menegaskan kepada Tergugat DR bahwasanya Penggugat DR akan membayarkan pelunasan pada saat penandatanganan Akta Jual Beli dimana sertipikat obyek telah terbit atas nama Penjual / Tergugat DR namun dengan berbagai macam dalih Tergugat DR menolaknya dan tetap meminta PPJB dibatalkan ;

11. Bahwa karena sampai dengan saat ini Tergugat DR belum menyerahkan dokumen-dokumen kepemilikan tanah yang menjadi objek Pengikatan Jual Beli antara Penggugat DR dengan Tergugat DR, dimana dari sejak dibuatkannya PPJB yang pertama pada tanggal 18 Mei 2018 sampai dengan saat ini diajukannya Gugatan Rekonpensi ini telah berjalan selama \pm 13 bulan, tentunya telah menimbulkan kerugian yang tidak sedikit bagi Penggugat DR, kerugian mana dapat dirinci sebagai berikut:

Kerugian Materil

- Bahwa Penggugat DR telah menyerahkan uang muka pembelian tanah kepada Tergugat DR yang seluruhnya sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) dan apabila uang tersebut dijadikan modal untuk usaha setidaknya akan memperoleh pendapat sebesar 10 % dari Rp. 270.000.000,- yaitu sebesar Rp. 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta) untuk setiap bulannya, sehingga apabila dihitung sampai dengan saat diajukannya gugatan ini seluruhnya menjadi 13 x Rp. 27.000.000,- yaitu menjadi sebesar Rp. 351.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ; Dimana jumlah tersebut akan terus bertambah sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti; Biaya pengacara yang harus dikeluarkan oleh Penggugat DR untuk menghadapi masalah ini yaitu sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Kerugian Immateril :

- Yaitu kerugian karena kehilangan waktu, tenaga, pikiran, nama baik Penggugat DR dan terganggunya usaha serta pekerjaan Penggugat DR yang sekalipun tidak dapat dinilai dengan uang tetapi demi kepastian hukum akan Penggugat tentukan nilainya sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ;

Sehingga jumlah kerugian Penggugat DR seluruhnya menjadi sebesar **Rp. 5.451.000.000,- (lima milyar empat ratus lima puluh satu juta rupiah)**, yang harus dibayar tunai seketika dan sekaligus oleh Tergugat DR kepada Penggugat DR ;

Halaman 16 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib



12. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat DR tidak menjadi sia-sia (illusoir) dan adanya sangka beralasan Tergugat DR akan memindah tangankan harta kekayaannya, maka sebelum Yth. Majelis Hakim Persidangan melanjutkan persidangan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan terhadap :

- Tanah dan bangunan rumah milik Tergugat DR di Kampung Kabuyutan RT.04/RW.01 ;
 - Tanah yang tercatat dengan Persil Nomor : 19 c, S.III, Blok Kebon Kawung, Kohir Nomor 711, seluas ± 2.002 m² ;
 - Tanah yang tercatat dengan Persil Nomor : 81 b, D.II, Blok Kebon Kawung, Kohir Nomor 691, seluas ± 1.400 m² ;
 - Tanah yang tercatat dengan Persil Nomor : 19 c, S.III, Blok Kebon Kawung, Kohir Nomor 711, seluas ± 2.002 m² ;
 - Tanah yang tercatat dengan Persil Nomor : 81 b, D.II, Blok Kebon Kawung, Kohir Nomor 691, seluas ± 1.400 m² ;
- Semuanya terletak di Desa Pasirjambu, Kecamatan Pasirjambu, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat.

13. Bahwa karena gugatan Penggugat DR telah didukung dengan bukti-bukti yang otentik maka beralasan dan berdasarkan hukum kiranya apabila putusan dalam perkara ini khusus pada bagian rekonsensi dapat dilaksanakan lebih dahulu (uit voerbaar bij voerrad) sekalipun ada banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya ;

14. Menghukum Tergugat DR untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada

Penggugat DR untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak perkara ini diputus oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka beralasan dan berdasarkan hukum kiranya apabila Yth. Majelis Hakim Persidangan, untuk memeriksa, mengadili serta selanjutnya memutuskan perkara ini, dengan putusan yang berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

Halaman 17 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima dalil-dalil jawaban Tergugat I untuk seluruhnya ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat DR untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum : Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 18 Mei 2018 dan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 4 Juli 2018 ;
3. Menyatakan sah dan berharga Kwitansi Tanda Pembayaran tertanggal 17 Mei 2018 sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan Kwitansi Tanda Pembayaran tertanggal 4 Juli 2018 sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) ;
4. Menyatakan Tergugat DR telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) ;
5. Menghukum Tergugat DR untuk membayar ganti kerugian baik materil maupun immaterial secara langsung, tunai dan seketika kepada Penggugat DR seluruhnya sebesar Rp. 5.451.000.000,- (lima milyar empat ratus lima puluh satu juta rupiah) ;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dimohonkan tersebut; Menyatakan putusan ini khusus pada bagian rekonsensi dapat dilaksanakan lebih dahulu (uit voerbaar bij voerrad) sekalipun ada banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya ;
7. Menghukum Tergugat DR untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat DR untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak perkara ini diputus oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum Penggugat DK/Tergugat DR untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Halaman 18 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib

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)



Atau apabila Yth. Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan azas **ex aequo et bono**;

Menimbang, bahwa atas gugatan Kuasa penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II, telah mengajukan Jawaban dan eksepsi pada tanggal 23 April 2019 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Tidak Jelas (obscuur libel).

- Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas hal tersebut Nampak dari dalil gugatannya dihalaman 2 point ke 5 telah menyatakan bahwasanya : “PPJB ke-1 & PPJB ke- 2 tersebut diatas masih dalam bentuk perjanjian dibawah tangan dan tidak seperti 'azimnya sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah pada umumnya dst apa yang dimaksud Penggugat dengan menyebutkan “ Tidak Seperti Lazimnya “ ersebut, karena menurut hemat Tergugat II selaku Notaris/PPAT hal tersebut sangat lazim dan sah-sah saja dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I ;
- Bahwa selain itu, Penggugat juga tidak mencantumkan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini karena untuk jelasnya tanah objek sengketa maka batas-batas tanah a quo harus disebutkan dengan jelas, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 81 K /Sip/1971 tertanggal 9-7-1973 ; Dan juga, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1149 K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979, yang menyatakan : “ Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima ”; Kemudian dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1391 K/Sip/1975, tanggal 26 April 1975, yang menyatakan, “ Karena dari gugatan Penggugat tidak jelas batas-batas dusun sengketa digugat, hanya disebutkan bertanda II saja, gugatan tidak dapat diterima ”;
- Bahwa karena gugatan Penggugat tidak jelas maka beralasan dan berdasarkan hukum apabila gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA ;

Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak.

- Bahwa gugatan Penggugat haruslah dinyatakan kekurangan pihak, karena Penggugat dalam dalil gugatannya telah mendalilkan adanya pihak lain yaitu Sdr. ASEP KAMAL tetapi ternyata Penggugat tidak

Halaman 19 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib



menyertakan Sdr. Asep Kamal sebagai pihak dalam perkara ini, hanya sekedar untuk melengkapi pihak walaupun hanya sebagai Turut Tergugat;

- Bahwa karena gugatan Penggugat kekurangan pihak maka telah tepat apabila gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa pada pokoknya Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap segala sesuatu yang diakui benar oleh Tergugat II dalam perkara ini;
2. Bahwa untuk mempersingkat uraian pada bagian pokok perkara ini, Tergugat II memohon agar segala sesuatu yang telah Tergugat II uraikan pada bagian eksepsi diatas, dianggap menjadi satu kesatuan dengan bagian pokok perkara ini;
3. Bahwa mengenai dalil Penggugat dalam gugatannya dihalaman 1 point ke 1 s/d ke 4, pada pokoknya tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 18 Mei 2018 (PPJB ke-1) antara Penggugat dengan Tergugat I atas 2 (dua) bidang tanah hak milik Penggugat yang terdiri dari Persil Nomor : 14.D.III, Blok Kebon Kawung, Kohir Nomor 241, seluas \pm 650 m² dan Persil Nomor : 14.D.III, Blok Kebon Kawung, Kohir Nomor 1711, seluas \pm 430 m² ; lalu kemudian atas 2 (dua) bidang tanah yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 04 Juli 2018 (PPJB ke-2) yaitu tanah yang tercatat dengan Persil Nomor: 19 c, S.III, Blok Kebon Kawung, Kohir Nomor 711, seluas \pm 2.002 m² dan Persil Nomor : 81 b, D.II, Blok Kebon Kawung, Kohir Nomor 691, seluas \pm 1.400 m² dengan harga sebesar Rp. 4.000.000 (empat juta rupiah) cer tumbak atau 14 m² tidak akan Tergugat II tanggapi karena hal itu bukan merupakan kewenangan dari Tergugat II selaku Notaris/PPAT ;
4. Bahwa begitu pun dengan pengakuan Tergugat I yang menyatakan telah membayarkan uang muka masing-masing sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) kepada Penggugat hal tersebut tidak akan Tergugat II tanggapi ;
5. Bahwa benar kepada Tergugat II telah kedatangan Penggugat dan Tergugat I dengan maksud minta untuk dibuatkan Akta Jual Beli sehubungan dengan telah adanya Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Halaman 20 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib



yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana diuraikan diatas ;

6. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan : "Tergugat I meminta kepada Penggugat agar membayarkan biaya Rp. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) kepada Tergugat II, dst karena uang yang sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) tersebut adalah uang yang dititipkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebagai pembayaran uang muka untuk Penggugat namun sampai dengan saat ini belum diambil oleh Penggugat;
7. Bahwa begitupun dengan dalil gugatan Penggugat dihalaman 3 point ke 7 yang pada pokoknya menyatakan : "setelah Penggugat menyerahkan dokumen- dokumen tanah miliknya dan membayar biaya pengurusan proses jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I kepada Tergugat II selaku Notaris/PPAT", adalah dalil yang tidak benar karena yang dimaksud dokumen-dokumen oleh Penggugat a quo belum lengkap dan belum sempurna malah masih banyak yang harus dilengkapi oleh Penggugat dimana untuk keperluan itu Tergugat II telah memberikan catatan kepada Penggugat tentang data-data atau dokumen-dokumen apa saja yang masih harus dilengkapi, dan tidak benar apabila Penggugat telah membayar biaya pengurusan proses jual beli tanah karena untuk biaya-biaya tersebut telah ditanggung sepenuhnya oleh Tergugat I ;
8. Bahwa mengenai dalil Penggugat tentang bunyi Pasal 1 alinea ke 2 dalam kedua PPJB yang menyebutkan bahwa : " Sisa harga tanah akan dibayar saat pemberkasan atas tanah-tanah tersebut selesai dan surat-surat atas tanah-tanah tersebut telah beralih keatas nama Pihak Kedua ", dapat kiranya Tergugat II tanggapi bahwa yang dimaksud surat dalam ketentuan tersebut diatas bukanlah SERTIFIKAT melainkan AKTA JUAL BELI Bahwa perlu kiranya Tergugat II sampaikan disini bahwasanya Tergugat I telah sering membuat transaksi jual beli tanah di kantor Tergugat II, dan sebagaimana kebiasaan Tergugat I dalam setiap proses jual beli selalu dibayarkan setelah atau Dada saat Akta Jual Beli ditandatangani, atau setelah mendapat masukan dari Tergugat II selaku Notaris/PPAT apakah pembayaran sudah bisa dilunasi atau Delum ;
9. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka menjadi tidak benar dalil Penggugat dihalaman 3 point ke 9 yang menyatakan : " Penggugat selaku bakal penjual sangat dirugikan, dst menurut hemat saya sudah menjadi

Halaman 21 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib



seharusnya dan merupakan aturan hukum apabila dalam proses jual beli sebagai Pihak Penjual harus terlebih dahulu melengkapi dokumen-dokumen kepemilikannya dengan lengkap dan jelas agar nanti pada saat Tergugat I hendak membuat Sertifikat hak Kepemilikannya di Kantor Pertanahan tidak terkendala dengan dokumen-dokumen yang kurang ;

10. Bahwa mengenai dalil Penggugat dipoint ke 11 tentang ketentuan dalam Pasal 1267 KUH Perdata justru hal tersebut harusnya diberlakukan kepada Penggugat sendiri karena Penggugatlah yang sampai dengan saat ini belum melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan oleh Tergugat II untuk memproses Akta Jual Beli;
11. Bahwa dalam AJB yang sedang Tergugat II proses, yaitu Akta Jual Beli No. 2101/2018 tanggal 5 Juni 2018 atas nama Penggugat, masih kekurangan data-data sebagai berikut:
 - Warkah Desa belum lengkap/sepurna ;
 - Surat Pernyataan Penerima Hibah/Jual Beli Lisan ;
 - Surat Pernyataan Penguasaan Fisik di tandatangani tetangga batas ;
 - Foto copy C Desa yang dilegalisir (bukan salinan);
 - PPh dan BPHTB AJB ;
 - Lampiran 13 dan Surat Kuasa ;
 - Semua Foto copy legalisir;
 - Tunggakan PBB belum dibayar;

Kemudian dalam Akta Jual Beli No. 2104/2018 tanggal 5 Juni 2018 atas nama Penggugat, juga masih kekurangan data-data yaitu sebagai berikut:

- Warkah Desa belum lengkap/sepurna ;
 - Surat Pernyataan Penerima Hibah/Jual Beli Lisan ;
 - Surat Pernyataan Penguasaan Fisik di tandatangani tetangga batas ;
 - Foto copy C Desa yang dilegalisir (bukan salinan);
 - PPh dan BPHTB AJB ;
 - Lampiran 13 dan Surat Kuasa ;
 - Semua Foto copy legalisir;.
12. Bahwa benar sebagai Notaris/PPAT, Tergugat II akan menolak permintaan Penggugat untuk memberikan dokumen-dokumen milik Penggugat yang ada pada Tergugat II dengan alasan masih adanya permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I yang belum selesai apalagi Penggugat telah menerima pembayaran uang muka



dari Tergugat I dan hal itu jelas-jelas bukan merupakan perbuatan melawan hukum ;

13. Bahwa sebagai Notaris/PPAT yang memproses Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I tentunya mengharapkan perkara ini dapat diselesaikan secara baik, dan agar Tergugat II segera dapat membuat AJB maka diharapkan Penggugat juga untuk segera melengkapi data-data yang masih diperlukan yang menurut hemat Tergugat II data-data tersebut bisa diperoleh di Kantor Desa setempat ; sehingga dengan dapat diprosesnya AJB a quo maka Penggugat pun dapat segera mendapatkan pembayaran pelunasan harga tanah dari Tergugat I ;
14. Bahwa karena menurut Tergugat II dalam perkara ini Penggugatlah yang telah dengan sengaja tidak mau melengkapi dokumen-dokumen kepemilikannya maka tuntutan Penggugat yang memohon agar Yth. Majelis Hakim Persidangan untuk membatalkan PPJB ke-1 (tertanggal 18 Mei 2018) dan PPJB ke-2 (tertanggal 04 Juli 2018) dengan menghukum Tergugat I untuk menerima seluruh pengembalian uang muka sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) menjadi tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, sehingga karenanya patut untuk DITOLAK SELURUHNYA;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka akhirnya Tergugat II memohon kepada Yth. Majelis Hakim Persidangan agar berkenan untuk memeriksa, mengadili serta selanjutnya memutuskan perkara ini, dengan putusan yang berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima dan mengabulkan dalil-dalil jawaban Tergugat II untuk Seluruhnya; ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Halaman 23 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib



Atau apabila Yth. Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan azas ex aequo et bono.

Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Tergugat tersebut, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Replik tertanggal 30 April 2019 dan selanjutnya atas Replik Kuasa Penggugat, tersebut, Kuasa Tergugat I dan kuasa Tergugat II telah mengajukan Dupliknya masing-masing tanggal 21 Mei 2019 yang isinya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Kuasa Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

- P – 1 : Fotocopy dari asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Abdul Rojak Kamal, Drs. Dengan Nomor Induk Kependudukan 3204381403630001, yang dikeluarkan Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kab. Bandung, Tertanggal 14-03-2013.
- P – 2 : Fotocopy dari Fotocopy Surat Perjanjian Pengikatan Jua Beli ke I, Tertanggal 18 Mei 2018
- P – 3: Fotocopy dari Fotocopy Surat Perjanjian Pengikatan Jua Beli ke II, Tertanggal 18 Mei 2018
- P – 4: Fotocopy dari Fotocopy Surat Undangan pertama tertanggal 16 Desember 2018 dari Penggugat melalui kuasa hukum kepada Tergugat I untuk membicarakan penyelesaian.
- P – 5: Fotocopy dari Fotocopy Surat Undangan terakhir tertanggal 23 Desember 2018 dari Penggugat melalui kuasa hukum kepada Tergugat I untuk membicarakan penyelesaian.
- P – 6: Fotocopy dari asli bukti pengiriman surat bukti P-5 dan P-6 dari perusahaan jasa pengiriman surat.
- P – 7: Fotocopy dari asli tanda terima dari Tergugat II, tertanggal 16 Mei 2018,
- P – 8: Fotocopy dari asli tanda terima dari Tergugat II, tertanggal 3 Juli 2018,

Menimbang, bahwa setelah dibaca dan diteliti oleh Majelis Hakim, surat – surat bukti tersebut ternyata untuk bukti P-1, P-6, P-7, P-8 telah sesuai dengan aslinyadan untuk bukti P-2 sampai dengan P-5, Fotocopy dari Fotocopy

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya kuasa Tergugat I, dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

- TI – 1: Fotocopy Surat Perjanjian Pengikatan Jua Beli di bawah tangan tertanggal 18 Mei 2018. (PPJB ke-1).

Halaman 24 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- TI – 2: Fotocopy Kwitansi Tanda Pembayaran tertanggal 17 Mei 2019;
- TI – 3: Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 04 Juli 2018 (PPJB ke-2)
- TI – 4: Fotocopy Kwitansi Tanda Pembayaran tertanggal 4 Juli 2019.
- Menimbang, bahwa setelah dibaca dan diteliti oleh Majelis Hakim, surat – surat bukti tersebut ternyata untuk bukti T1-1. dan T1-3, terdapat suatu kecocokan dan telah sesuai dengan aslinya, dan untuk bukti T1-2 dan T1-4 foto copy dari foto copy;
- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya kuasa Tergugat II, dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa :
- TII – 1: Fotocopy Surat Perjanjian Pengikatan Jula Beli di bawah tangan tertanggal 18 Mei 2018. (PPJB ke-1).
- TII – 2: Fotocopy Kwitansi Tanda Pembayaran Uang Muka tertanggal 17 Mei 2019, yang ditandatangani oleh Penggugat dan Siti Hasanah (Istri Penggugat);
- TII – 3: Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 04 Juli 2018 (PPJB ke-2)
- TII – 4: Fotocopy Kwitansi Tanda Pembayaran Uang Muka tertanggal 4 Juli 2019 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Siti Hasanah (Istri Penggugat) ;
- TII – 5: Fotocopy Akta Jual Beli No. 15/JB/KEC//2001 tertanggal 13 Januari 2001 antara Hj. Hodijah dengan Drs. Abdurojak, yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Irwan Surya selaku PPAT Kecamatan Pasirjambu;
- TII – 6: Fotocopy Surat Keterangan Pembayaran Pajak dari Badan Keuangan Daerah Kab. Bandung tertanggal 25 Mei 2018 :
- TII – 7: Fotocopy dari fotocopy Salinan C Desa Pasirjambu tanpa tanggal dan tanpa ada tanda tangan Kepala Desa Pasirjambu ;
- TII – 8: Fotocopy Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor : 590/02/SKRT/Des/VII/2018 tertanggal 02 Juli 2018,tanpa ada tanda tangan saksi-saksi dan dari Kepala Desa Pasirjambu ;
- TII – 9: Fotocopy Surat Keterangan Kepala Desa Nomor : 1815/02/SKKD/DES/VII/2018 tertanggal 02 Juli 2018, tanpa ada tanda tangan dari Kepala Desa Pasirjambu ;
- TII – 10: Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik dari Penggugat tertanggal 02 Juli 2018, tanpa ada tanda tangan dari Penggugat, saksi-saksi dan dari Kepala Desa Pasirjambu;
- TII – 11: Fotocopy Berita Acara Peninjauan Lokasi Tanah ;

Halaman 25 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- TII – 12: Fotocopy Akta Jual Beli No. 16/JB/Kec/I/2001/tertanggal 13 Januari 2001 antara Komala dengan Drs.Abdurojak, yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Irwan Surya selaku PPAT Kecamatan Pasirjambu ;
- TII – 13: Fotocopy Surat Keterangan Pembayaran Pajak dari Badan Keuangan Daerah Kab. Bandung tertanggal 25 Mei 2018 ;
- TII – 14: Fotocopy dari fotocopy Salinan C Desa Pasirjambu atas nama Wajib IPEDA MUDASIM tanpa tanggal dan tanpa tanda tangan Kepala Desa Pasirjambu;
- TII – 15: Fotocopy Salinan C Desa Pasirjambu atas nama Wajib IPEDA KOMALA tanpa keterangan dan tanpa ada tanda tangan kepala Desa Pasirjambu.
- TII – 16: Fotocopy Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 590/01/SKRT/DES/VII/2018 tertanggal 02 Juli 2018, tanpa ada tanda tangan dari saksi-saksi dan Kepala Desa Pasirjambu ;
- TII – 17: Fotocopy Surat Keterangan Kepala Desa Nomor : 1815/01/SKKD/Des/VII/2018 tertanggal 02 Juli 2018, tanpa ada tanda tangan dari saksi-saksi dan Kepala Desa Pasirjambu.
- TII – 18: Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik dari Penggugat tertanggal 02 Juli 2018, tanpa ada tanda tangan dari Penggugat, saksi-saksi dan dari Kepala Desa Pasirjambu ;
- TII – 19: Fotocopy Berita Acara Peninjauan Lokasi Tanah ;
- TII – 20: Fotocopy Akta Jual Beli No. 2101/2018 tertanggal 05 Juni 2018 antara Aminudin Syarif,S.Pd dengan Abdul Rojak Kamal, Drs, yang dibuat oleh dan dihadapan lin Abdul Jalil, SH selaku Notaris/PPAT di Kabupaten Bandung;
- TII – 21: Fotocopy Salinan C Desa Pasirjambu atas nama Wajib IPEDA TAMIM tanpa tanggal dan tanpa ada tanpa ada tanda tangan Kepala Desa Pasirjambu ;
- TII – 22: Fotocopy Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor : 590/08/SKRT/DES/V/2018 tertanggal 28 Mei 2018 yang di tanda tangani oleh Asep Hamdani, SH selaku Kepala Desa Pasirjambu.
- TII – 23: Fotocopy Surat Keterangan Kepala Desa Nomor : 1815/08/SKKD/DES/V/2018 tertanggal 28 Mei 2018, yang ditandatangani oleh Asep Hamdani, SH, selaku Kepala Desa Pasirjambu.
- TII – 24: Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik dari Penggugat tertanggal 28 Mei 2018, yang di tanda tangani oleh Penggugat dan oleh

Halaman 26 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib

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

Asep Hamdani,SH selaku Kepala Desa Pasirjambu tetapi belum di tandatangani oleh tetangga batas ;

TII – 25: Fotocopy Berita Acara Peninjauan Lokasi Tanah ;

TII – 26: Fotocopy Akta Jual Beli No. 2104/2018 tertanggal 05 Juni 2018 antara H Nugraha S Setia Wijaya dengan Abdul Rojak Kamal, Drs, yang dibuat oleh dan dihadapan lin Abdul Jalil, SH selaku Notaris/ PPAT di Kabupaten Bandung.

TII – 27: Fotocopy dari fotocopy Salinan C Desa Pasirjambu atas nama Wajib IPEDA SUMIRTA WIJAYA.

TII – 28: Fotocopy Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor : 590/07/SKRT/DS/V/2018 tertanggal 28 Mei 2018 yang ditanda tangani oleh Asep Hamdani, SH selaku Kepala Desa Pasirjambu.

TII – 29: Fotocopy Surat Keterangan Kepala Desa Nomor:1815/07/SKKD/DS/V/2018 tertanggal 28 Mei 2018, yang ditandatangani oleh Asep Hamdani ,SH selaku Kepala Desa Pasirjambu ;

TII – 30: Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik dari Penggugat tertanggal 28 Mei 2018, yang di tanda tangani oleh Penggugat dan oleh Asep Hamdani, SH selaku Kepala Desa Pasirjambu tetapi belum ditandatangani oleh tetangga batas :

TII – 31: Fotocopy Berita Acara Peninjauan Lokasi Tanah ;

TII – 32: Fotocopy Berita Acara Peninjauan Lokasi Tanah Objek Jual Beli Keseluruhan yang ditandatangani oleh Penggugat dan Siti Hasanah (Istri Penggugat).

TII – 33: Fotocopy dari Print Foto pada saat Penggugat datang ke kantor Tergugat II untuk menerima pembayaran uang muka penjualan tanah objek sengketa :

TII – 34: Fotocopy dari fotocopy KTP Nik : 3204381403630001 atas nama Abdul Rojak Kamal Drs, Lahir di Tasikmalaya pada tanggal 14 Maret 1963 :

TII – 35: Fotocopy dari fotocopy KTP Nik : 3204386307690001 atas nama Abdul Siti Hasanah, Lahir di Bandung pada tanggal 23 Juli 1969 :

TII – 36: Fotocopy dari fotocopy Kartu Keluarga No : 3204381303052410 atas nama Kepala Keluarga Drs. Abdul Rojak Kamal, M.Ag ;

TII – 37: Fotocopy Kutipan Akta Nikah No. 32/22/V/90 yang diterbitkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Babakan Ciparay Kota Bandung pada tanggal 17 Mei 1990 ;

Halaman 27 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah dibaca dan diteliti oleh Majelis Hakim, surat – surat bukti tersebut ternyata untuk bukti TII-1. sampai dengan TII-6, TII -8 sampai dengan TII-13, TII-15 sampai dengan TII-26, TII-28 sampai dengan TII-33, TII-36 dan TII-37 terdapat suatu kecocokan dan telah sesuai dengan aslinya, dan untuk bukti TII – 7, TII – 14, TII – 27, TII – 34, dan TII – 35 fotocopy dari fotocopy.

Menimbang, bahwa disamping telah mengajukan surat bukti, untuk menguatkan gugatannya kuasa Penggugat telah mengajukan saksi-saksinya sebagai berikut :

1. Saksi S. Iman Saefudin, dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Abdul Rojak Kamal, namun tidak kenal dengan Tergugat I Santi Tjahjana dan Tergugat II . Mochamad Sairi, SH,MKn.
 - Bahwa Rojak (Penggugat) adalah kakak Mertua saksi.
 - Bahwa saksi tidak tahu persis, masalah Penggugat akan menjual tanahnya, namun pernah mendengar, akan menjual tanah tapi tidak tahu juga mau dijual kepada siapa-siapanya.
 - Bahwa nama Mertua saksi adalah Asep Kamal.
 - Bahwa Pak Asep Kamal mempunyai tanah / Rumah yang di jaminkan ke Bank .
 - Bahwa tanah yang dijaminkan di Bank terletak di Desa Pasirjambu, Kecamatan Pasirjambu, di dekat Rumah Penggugat .
 - Bahwa saksi terhadap tanah tersebut tidak tahu kalau akan dilelang, hanya pemberitahuan saja.
 - Bahwa saksi tidak tau tapi pernah mendengar saja dari orang lain, Pak Rojak mau menjual tanah nya untuk menebus Sertifikat yang ada di Bank, itupun saya mendengar dari orang lain.
 - Bahwa antara Pak Rojak dengan Mertua saksi belum ada Kesepakatan harga untuk membeli rumah tersebut ;
 - Bahwa antara Penggugat dengan Mertua saksi tidak terjadi jual beli tanah tersebut alasannya saksi tidak tahu. Dan berapa lama saksi juga tidak tahu.
 - Bahwa tanah tersebut sekarang sudah terjual sama orang lain bukan kepada Penggugat.

Halaman 28 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib

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 alasan Penggugat tidak jadi membeli karena tadinya daripada sama orang lain, akhirnya Penggugat menjual sebidang tanah mau di belikan rumah Mertua, tapi tanah Penggugat tidak laku-laku, lalu ada pembeli lain ada yang mau beli, jadi mertua menjual kepada orang lain itu.
 - Bahwa tanah yang terletak di Desa Pasirjambu teresebut luasnya kurang lebih 15 tumbak.
 - Batas batasnya Timur : Jalan Raya, Barat : Gang , selatan : Gang dan Utara : Rumah Pak Enjang.
 - Bahwa dijualnya kepada siapa dan pada tahun berapa dijualnya saksi tidak tahu;
 - Bahwa saksi mengetahui Tanah milik Pak Rojak tapi kalau tanah yang sedang diperkarakan ini saksi tidak tahu.
 - Bahwa saksi tahu Siti Hasanah adalah Istri Pak rojak, tapi saya tidak tahu pastinya.
 - Bahwa saksi tidak tau tanah milik Mertua mau disita Bank dan saksi tidak pernah melihat surat dari bank bahwa tanah ini mau di lelang hanya tahu dari Mertua cerita.
2. Saksi Rita Juwita dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Abdul Rojak Kamal, dan dengan Para Tergugat I Santi Tjahjana dan Tergugat II . Mochamad Sairi, SH,MKn.
 - Bahwa saksi tidak ada hubungan saudara dengan pak Rojak, hanya dulu suami yang memperkenalkan Pak Rojak dengan Santi Tjahjana.
 - Bahwa saksi tahu ada hubungan jual beli antara Pak Rojak dengan Santi Tjahjana;
 - Bahwa saksi tahu antara Pak Rojak dengan Santi Tjahjana sudah ada PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) dari Notaris.
 - Bahwa saksi tidak melihat isinya, Cuma membuat Aktenya saksi yang antar ke Notaris.
 - Bahwa Pak Rojak bertemu Notaris keperluannya untuk Pengambilan DP. Terus pernah mendatangi Notaris lagi pada saat penyerahan Akte, tapi kalau untuk pembayaran pelunasan saksi belum pernah ngantar.

Halaman 29 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib

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 tahu dari Pak Sairi kalau Pak rojak disuruh melengkapi persyaratan-persyaratan Jual Beli, harus melengkapi surat-surat Akte dengan Sertifikat untuk syarat-syarat penjualan.
- Bahwa saksi tahu untuk Prosedur jual beli harus ke Desa dulu, di desa lama karena Pak Lurah tidak langsung merespon, penandatanganan lama,
- Bahwa PPJB di tunjukan (bukti P-2), saksi mengetahui dan pernah mendengar bahwa setelah surat-surat selesai akan terjadi pelunasan.
- Bahwa saksi mengatakan pernah ngantar untuk membuat akte maksudnya Akte tanah tapi saksi tidak melihat dan tidak membacanya dibuatnya di Daerah Soreang – Banjarn dikantor Notaris tapi bukan ditempat kantor Notaris Tergugat II, kalau Tergugat II berkantor di Kopo. Saksi tahu.
- Bahwa pada waktu masuk ke Notaris disoreang saksi ikut masuk ke dalam ruang Notaris ;
- Bahwa saksi tidak tahu apa isi pembisaraan antara Penggugat dengan Notaris;
- Bahwa saksi tahu inisiatif di Notaris ini atas Ide Pak Rojak.
- Waktu itu yang menemani ke Notaris soreang , saksi, suamidan Pak Rojak, dan Ibu Santi tidak ada di sana;
- Bahwa saksi tidak tahu waktu itu ada penandatanganan Akte;
- Bahwa pak rojak menandatangani surat sesudah beres dari soreang itu Pak Rojak di suruh ke Pak Sairi, dan saksi melihat kalau Pak Rojak membawa berkas Akte ini.
- Bahwa saksi benar mendatangi Kantor Notaris Sairi sepulang dari kantor Notaris Soreang;
- Bahwa saksi pernah ikut ke ruangan Notaris untuk menawarkan tanah Pak Rojak kepada Pak Sairi karena kata Bu Santi harus ke Pak Sairi dulu.
- Bahwa setelah ada kesepakatan jual beli dengan Ibu Santi, saksi tidak pernah datang untuk ikut menagih kepada Ibu Santi dan tidak pernah menagih melalui Notaris Pak Sairi ;
- Bahwa Penggugat di bebaskan persyaratan oleh Notaris yaitu waktu datang menawarkan pertama kali, katanya surat-suratnya harus beres.
- Bahwa saksi bertemu dengan Notaris saat penjualan tanah yang lain bukan punya Pak Rojak.

Halaman 30 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa masalah penyerahan DP, sisanya setelah beres surat-surat, berupa Sertifikat, tapi untuk pembatalan Transaksi Pak Rojak sebelumnya dan sudah dibatalkan;
- Bahwa saksi mengetahui Pak Rojak akan menjual tanah letaknya ada di Pasir Jambu untuk Persil dan Kohirnya saksi tidak tahu, tapi pernah melihat atau ditunjukkan tanahnya.
- Bahwa setahu saksi surat-suratnya belum beres, masih berupa Pajak.
- Bahwa waktu menawarkan kepada Ibu Santi Pak Rojak sendiri, istrinya tidak ikut, saksi tidak ikut menandatangani ;
- Bahwa sebelum ke Pak Sairi surat ini dibuat di Soreang, setelah dari Soreang saksi tidak tahu namanya, baru di bawa ke Pak sairi dan di disuruh lengkapi surat-suratnya.
- Bahwa surat-surat yang dibawa ke Pak Sairi tersebut saksi tidak tahu sudah lengkap atau belum, Pak Rojak sudah berusaha melengkapi tapi entah kenapa di Kelurahan juga dipersulit saksi tidak tahu;:
- Bahwa pada saat Notaris mengatakan meminta persyaratan dan Notaris mengatakan akan dilunasi setelah adanya kelengkapan persyaratan tersebut, saksi ada di sana;
- Bahwa Penggugat sudah mencoba mengurus syarat tersebut ke Desa tapi sulit, saksi tidak tahu sekarang surat – surat tersebut sudah beres atau belum;
- Bahwa saksi tahu apa yang dipermasalahkan dalam perkara ini yaitu mau ada jual belinya tanah Pak Rojak yang di Desa Pasir Jambu tidak jadi. Tapi tidak tahu batas-batasnya, dan luasnya, dijual ke Ibu Santi.
- Bahwa untuk DP saksi tidak tahu, hanya katanya dilunasi setelah surat-surat selesai.
- Bahwa persyaratan yang sudah ada yaitu ada surat warkah dari Desa sama akte tanah semuanya ada 4 (empat) bagian tapi belum Sertifikat.
- Bahwa saksi lebih mengenal terlebih dulu dengan Pak Rojak dari pada ke Bu Santi;
- Bahwa saksi terlibat dalam proses jual beli antara Pak Rojak dan Ibu Santi atas Permintaan Pak Rojak yaitu untuk minta dijualkan kepada Ibu Santi.
- Bahwa kenapa Pak Rojak menunjuk kepada Ibu Santi tidak kepada orang lain karena orang lain juga banyak tanah-tanahnya yang dibeli oleh Ibu Santi supaya tidak lama Pelunasannya.

Halaman 31 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib

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)



- Bahwa Pak Rojak sebelumnya belum kenal dengan Ibu Santi;
- Bahwa sebelum ke Notaris ada tawar menawar tapi saksi kurang tahu berapa karena suami saya yang waktu itu menjadi perantara.
- Bahwa Notaris yang beralamat di Soreang tersebut berupa rumah karena tidak ada Plang yang bertuliskan Notaris.
- Bahwa yang kenal dengan Notaris tersebut adalah suami saksi;
- Bahwa sebelum ke Notaris yang disoreang saksi pernah mendatangi Notaris Sairi ;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Notaris Sairi menyarankan Pak Rojak untuk mendatangi Notaris yang diSoreang ;
- Bahwa masalah Pak Rojak tanda tangan di Akte saksi tidak tahu tidak melihat.

Menimbang, bahwa atas keterangan Para saksi dari Kuasa Para Tergugat, kuasa Para Penggugat dan Kuasa Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I dan kuasa Tergugat II atas kesempatan yang diberikan Majelis Hakim dalam persidangan tidak mengajukan saksi-saksinya :

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat tanggal 14 Juni 2019 di Objek sengketa di Pasirjambu, Kecamatan Pasirjambu, Kabupaten Bandung, dimana Prinsipal atau Kuasa Penggugat tidak dapat menunjukkannya dengan pasti atau dengan akurat batas-batas obyek tanah sengketa hanya menyebutkan bahwa :

- Persil Nomor 14.D.III, Blok Kebon Kawung, Kohir Nomor 241, seluas ± 650 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : Abdul Rojak
 - Timur : Solokan / Memen
 - Barat : Abdul Rojak
 - Selatan : Abdul Rojak
- Persil Nomor 14.D.III, Blok Kebon Kawung, Kohir Nomor 1711, seluas ± 430 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : Selokan
 - Timur : Abdul Rojak
 - Barat : Selokan
 - Selatan : Abdul Rojak
- Persil Nomor 19.c.S.III, Blok Kebon Kawung, Kohir Nomor 711, seluas ± 2.0022 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : Sebagian selokan sebagian H.Eman

Halaman 32 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : Solokan / Santi Cahyana

Barat : Abdul Rojak

Selatan : Nanang Jabir

- Persil Nomor 18.b.D.II, Blok Kebon Kawung, Kohir Nomor 691, seluas ± 1.400 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Abdul Rojak

Timur : Jabir / Nana

Barat : Jajang

Selatan : Ibu Awang

Menimbang, bahwa selanjutnya baik kuasa Pihak Para Penggugat maupun kuasa Pihak Para Tergugat tidak mengajukan bukti apapun lagi sehingga pembuktian dinyatakan selesai, selanjutnya baik Pihak kuasa Penggugat dan kuasa Para Tergugat telah menyampaikan Kesimpulan secara tertulis masing-masing tanggal 6 Agustus 2019, yang bunyi selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan ;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya kuasa Penggugat dan kuasa para Tergugat menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan oleh karenanya mohon putusan;

TENTANG HUKUMNYA

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

DALAM KONPENSI ;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil kuasa Para Tergugat dalam eksepsinya tersebut;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Para Kuasa Tergugat tersebut adalah mengenai eksepsi yang bukan mengenai kewenangan Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo, maka oleh karena itu eksepsi tersebut akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara dalam putusan akhir, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 136 HIR, 114 Rv ;

Halaman 33 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti dengan seksama terhadap apa yang disampaikan dalam Eksepsi/keberatan yang diajukan oleh Kuasa Para Tergugat diatas maka hemat Majelis Hakim Eksepsi-eksepsi tersebut pada pokoknya adalah sebagai berikut:

A. Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I :

Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (obscuur libel).

- Bahwa gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak jelas/kabur (**obscuur libel**) atau tidak terang (**onduidelijk**), karena dalam memformulasikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat tidak secara lengkap, terang dan jelas dalam menyampaikan kronologi permasalahan dalam perkara ini, sebagaimana dalil Penggugat dihalaman 2 point ke 1 yang menyatakan : “ Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 18 Mei 2018 dst tetapi Penggugat tidak merinci dan menjelaskan bagaimana koronologis/cerita sehingga kemudian Penggugat dan Tergugat I dapat membuat perjanjian tersebut ? dimana perjanjian tersebut dibuat ? apakah ada saksi yang melihat dibuatkannya surat perjanjian a quo ? ;
- Bahwa Penggugatpun dalam surat gugatannya dihalaman 2 point ke 5 telah menyatakan bahwasanya : “PPJB ke-1 & PPJB ke-2 tersebut diatas masih dalam bentuk perjanjian dibawah tangan dan tidak seperti lazimnya sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah pada umumnya dst dengan tanpa menjelaskan apa yang menjadi “ TIDAK LAZIM “ tersebut, formulasi dalil gugatan Penggugat yang demikian membingungkan bagi Tergugat I ;
- Bahwa selain itu, yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini adalah barang tidak bergerak yang masing-masing berupa 2 (dua) bidang tanah hak milik sebagaimana tercantum dalam PPJB tertanggal 18 Mei 2018 dan 2 dua) bidang tanah yang tercantum dalam PPJB tertanggal 04 Juli 2018, tetapi Penggugat tidak mencantumkan batas-batas tanah a quo, sementara untuk jelasnya tanah objek sengketa maka batas-batas tanah a quo harus disebutkan dengan jelas ;

Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor :

81 K/Sip/1971 tertanggal 9-7-1973 ;

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1149 K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979, yang mengandung kaidah hukum, “ Karena dalam surat gugatan

Halaman 34 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib



tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima”;

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1391 K/Sip/1975, tanggal 26 April 1975, yang mengandung kaidah hukum, “ Karena dari gugatan Penggugat

tidak jelas batas-batas dusun sengketa digugat, hanya disebutkan bertanda n saja, gugatan tidak dapat diterima”;

-Bahwa selanjutnya, dihalaman 4 point ke 13, Penggugat pada pokoknya menyatakan : * ...maka akhirnya PENGGUGAT memutuskan akan membatalkan PPJB ke-1 dan PPJB ke-2 dibawah tangan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dengan mengembalikan seluruh uang muka sebesar Rp. 210.000.000 (dua ratus sepuluh juta rupiah) ..., dst tetapi kemudian dihalaman 5 point ke 19 Penggugat menyatakan : “ ..menghukum TERGUGAT I untuk menerima seluruh pengembalian uang muka sebesar Rp. 270.000.000 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) “;

-Dimana ketidak jelasan besaran uang tersebut diulang kembali dalam Petitum Gugatan Penggugat dihalaman 6 point ke 4 yang meminta agar TERGUGAT I menerima pengembalian seluruh uang muka Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan dengan total sebesar Rp. 210.000.000 (dua ratus sepuluh juta rupiah) ; bahwa apabila Penggugat menyatakan hal tersebut sebagai kesalahan pengetikan menurut hemat Tergugat I sangat tidak mungkin karena dalam pengetikan angka tersebut juga diikuti dengan pengetikan huruf yang menandakan jumlah angka ;

- Bahwa karena gugatan Penggugat tidak jelas maka beralasan dan berdasarkan hukum apabila gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA ;

Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak.

- Bahwa gugatan Penggugat haruslah dinyatakan kekurangan pihak, karena dalam dalil-dalil gugatannya Penggugat telah menyertakan atau mendalilkan adanya pihak lain yaitu Sdr. ASEP KAMAL sebagaimana dalil gugatannya dihalaman 4 point ke 12 yang pada pokoknya menyatakan : *..membuat PENGGUGAT akhirnya tidak dapat mendapatkan dana yang dibutuhkan untuk menyelamatkan asset (rumah) milik ASEP KAMAL selaku kakak kandung PENGGUGAT karena tujuan Penggugat sejak awal ingin menjual tanah miliknya kepada

Halaman 35 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib



TERGUGAT I adalah untuk mendapatkan dana cepat yang diperlukan lalu kemudian Penggugat juga tidak menyertakan Ny. Siti Hasanah (istri Penggugat) yang ikut serta menandatangani Kwitansi padahal untuk lebih jelas dan terangnya permasalahan ini dan apakah benar perjanjian jual beli tersebut ada sangkut pautnya dengan permasalahan rumah Sdr. Asep Kamal maka Sdr. Asep Kamal dan Ny. Siti Hasanah harus disertakan sebagai pihak walaupun hanya sebagai para Turut Tergugat;

- Bahwa karena gugatan Penggugat kekurangan pihak maka beralasan dan

berdasarkan hukum apabila gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DAPAT

DITERIMA ;

B. Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II

Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Tidak Jelas (obscuur libel).

- Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas hal tersebut Nampak dari dalil gugatannya dihalaman 2 point ke 5 telah menyatakan bahwasanya : “ ...PPJB ke-1 & PPJB ke- 2 tersebut diatas masih dalam bentuk perjanjian dibawah tangan dan tidak seperti 'azimnya sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah pada umumnya dst apa yang dimaksud Penggugat dengan menyebutkan “ Tidak Seperti Lazimnya “ ersebut, karena menurut hemat Tergugat II selaku Notaris/PPAT hal tersebut sangat lazim dan sah-sah saja dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I ;

- Bahwa selain itu, Penggugat juga tidak mencantumkan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini karena untuk jelasnya tanah objek sengketa maka batas-batas tanah a quo harus disebutkan dengan jelas, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 81 K /Sip/1971 tertanggal 9-7-1973 ; Dan juga, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1149 K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979, yang menyatakan : “ Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima ”;

Kemudian dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1391 K/Sip/1975, tanggal 26 April 1975, yang menyatakan, “ Karena dari gugatan Penggugat tidak jelas batas-batas dusun sengketa digugat, hanya disebutkan bertanda II saja, gugatan tidak dapat diterima ”;

Halaman 36 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib



- Bahwa karena gugatan Penggugat tidak jelas maka beralasan dan berdasarkan hukum apabila gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA ;

Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak.

- Bahwa gugatan Penggugat haruslah dinyatakan kekurangan pihak, karena Penggugat dalam dalil gugatannya telah mendalilkan adanya pihak lain yaitu Sdr. ASEP KAMAL tetapi ternyata Penggugat tidak menyertakan Sdr. Asep Kamal sebagai pihak dalam perkara ini, hanya sekedar untuk melengkapi pihak walaupun hanya sebagai Turut Tergugat;
- Bahwa karena gugatan Penggugat kekurangan pihak maka telah tepat apabila gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima ;
Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dalam Repliknya atas Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya menolak dalil dalil jawaban Tergugat I dan Tergugat II baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok perkara kecuali yang secara tegas diakui oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, meneliti dan mencermati dengan seksama terhadap adanya eksepsi Para Tergugat, maka antara eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II ada kesamaan yaitu **Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (obscur libel).**

Menimbang, bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini adalah barang tidak bergerak yang masing-masing berupa 2 (dua) bidang tanah hak milik sebagaimana tercantum dalam PPJB tertanggal 18 Mei 2018 dan 2 (dua) bidang tanah yang tercantum dalam PPJB tertanggal 04 Juli 2018, tetapi dalam gugatan Penggugat tidak mencantumkan atau tidak menyebutkan batas-batas tanah obyek sengketa, sehingga terhadap tanah-tanah a quo menjadi tidak jelas, tanah- tanah obyek sengketa tersebut berbatasan dengan tanah -tanah milik siapa;

Menimbang, bahwa dengan ketidak jelasan batas -batas obyek tanah sengketa tersebut, Majelis Hakim juga telah melakukan PS (Pemeriksaan Setempat) pada tanggal 14 Juni 2019 ternyata Pihak kuasa Penggugat atau Prinsipalnya tidak dapat menunjukkan batas batas yang jelas, batas batas yang akurat atau batas batas yang nyata, pihak kuasa Penggugat / prinsipalnya menunjukkan batas batas berdasarkan kira kira saja, Penggugat tidak dapat menunjukkan batas batas yang pasti atau yang akurat, hal ini bertentangan dengan :

Halaman 37 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 81 K/Sip/1971 tertanggal 9-7-1973 ;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1149 K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979, yang mengandung kaidah hukum, “ Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima ”;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1391 K/Sip/1975, tanggal 26 April 1975, yang mengandung kaidah hukum, “ Karena dari gugatan Penggugat tidak jelas batas-batas dusun sengketa digugat, hanya disebutkan bertanda n saja, gugatan tidak dapat diterima ”;

Menimbang, bahwa dikarenakan Penggugat tidak dapat menunjukkan batas batas yang jelas atau batas batas yang akurat terhadap obyek sengketa, baik dalam surat gugatannya maupun pada waktu PS (Pemeriksaan Setempat) maka menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tentang **Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (obscuur libel)** beralasan hukum sehingga eksepsi tersebut dapat dikabulkan, maka gugatan ini tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*)

Menimbang, bahwa dikarenakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (obscuur libel) sudah diterima maka eksepsi yang lain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud gugatan penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas,

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan, maka sepanjang pokok perkara tidak perlu diperiksa dan dipertimbangkan, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM REKONPENSİ:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat I Dalam Rekonpensi/Tergugat I Dalam Konpensi adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 551K/Sip/1974 tanggal 10 Juli 1975: “Jika gugatan dalam konvensi tidak memenuhi syarat-syarat (formalitas) dalam mengajukan gugatan sehingga gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan dalam rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Halaman 38 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut di atas, karena gugatan konvensi dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonvensi belum diperiksa karena dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan rekonvensi dari Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Kompensi tidak dapat diperiksa dan dipertimbangkan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Dalam Kompensi /Tergugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya seperti dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 136 HIR, Pasal 181 ayat (1) HIR dan serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*)

DALAM REKOMPENSI :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Kompensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI

Menghukum Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah 2.236.000,- (dua juta dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari : Senin, tanggal 12 Agustus 2019, oleh kami : PANJI SURONO, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, TOHARI TAPSIRIN, Bc.Ip. S.H., M.H. dan ASTEA BIDARSARI, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 26/PDT.G/2019/PN.Bib tanggal 30 Januari 2019, putusan mana pada hari Selasa, tanggal 20 Agustus 2019 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim – Hakim Anggota, dibantu ENUNG NURAENI, S.Psi., S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Negeri

Halaman 39 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bale Bandung, dengan dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TOHARI TAPSIRIN, Bc.Ip. S.H., M.H.

PANJI SURONO, S.H., M.H.

ASTEBA BIDARSARI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ENUNG NURAENI, S.Psi., S.H.

Perincian Biaya :

- Biaya pendaftaran Gugatan	Rp.	30.000,00
- Biaya proses	Rp.	75.000,00
- Biaya redaksi	Rp.	10.000,00
- Biaya meterai	Rp.	6.000,00
- Biaya PNB	Rp.	25.000,00
- Biaya Panggilan sidang	Rp.	1.050.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	990.000,00
- Biaya Sumpah	Rp.	50.000,00

J u m l a h

Rp. 2.236.000,- (dua juta dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;

Halaman 40 dari 41 Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Bib

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)