



**PUTUSAN**  
**Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**H.Asep Qomusuddin**, beralamat di Kp. Salamanjah RT. 002 RW. 004 Desa Mekarmaju Kec. Pasir Jambu Kab. Bandung Prov. Jawa Barat, Dengan ini memberikan kuasa kepada Mochamad Ginandjar Sugih, S.H., C.L.A. dan kawan-kawan, Para Advokat dan Penasehat Hukum berkantor pada “Mochamad Ginandjar Sugih, S.H., C.L.A & Associates” berkantor di Graha Daya Lumbung Asia (DLA) Suite 35-36 Jln. Otto Iskandardinata No.92 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Februari 2024 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 22 Februari 2024, Untuk selanjutnya disebut **Penggugat**;

**Lawan:**

1. **PANDI**, beralamat di Kp. Citiru RT.001 RW. 005 Desa Padasuka Kec. Kutawaringin, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**.
2. **DENDI ABDULAH Als ENTENG**, beralamat di Kp. Salamanjah RT. 004 RW. 001 Desa Mekarmaju Kec. Pasir Jambu Kab. Bandung Prov. Jawa Barat., selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**.
3. **ASEP HAMDANI**, beralamat di Kampung Kabuyutan RT. 004 RW. 001 Desa Pasir Jambu, Kab. Bandung Prov. Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**.
4. **RUMESTU HATORANGAN SIMORANGKIR**, **Notaris**,beralamat di Jl. Baru Terusan Gading Tutuka No. 10, Kab. Bandung Prov. Jawa Barat. selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV** ;
5. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG**, Beralamat di Jl. Raya Soreang No. KM. 17 Pemekaran Soreang Kab. Bandung. Prov. Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Hal. 1 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb



Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Nopember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 21 Nopember 2023 dalam Register Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada sekitar tanggal, 18 bulan Oktober 2019 Penggugat dan Tergugat I, dan II telah sepakat untuk melakukan jual beli atas satu hamparan tanah dengan luas kurang lebih 8.400 M2 (kurang lebih 600 Tbk), yang berdiri bangunan diatasnya terletak di Blok Lapang, Kl. Blok Lapang Desa Pasirjambu Kec. Pasir Jambu Kec. Pasir Jambu Kab. Bandung Prov. Jawa Barat, Persil No. 20 dan Kohir No. 297 kepada Pihak Kedua. sebagaimana dalam surat kesepakatan / Perjanjian diatas kertas yang ditandatangani oleh Pandi (Tergugat I) dan H. Asep Qomusuddin, (Penggugat), dengan total harga Rp.2.400.000.000,- (Dua Milyar Empat Ratus Juta Rupiah), dimana diatas tanah tersebut terdiri dari 1 bidang persil yang masing-masing adalah:

α. Sebidang tanah Hak Milik Adat Persil No. 20.D.IV/ Jl. Blok Lapang Desa Pasir Jambu Kec. Pasir Jambu, Kab. Bandung Prov. Jawa Barat, seluas kurang lebih 8.400 M2 (delapan ribu empat ratus meter persegi), berikut segala sesuatu yang berdiri diatasnya, berdasarkan surat Leter C, dengan surat wajib pajak No. 32.06.020.008.003-0158.0 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat, dulu tercatat atas nama **H. Asep Qomusuddin** sekarang tercatat atas nama **Pandi**, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Adat
  - Sebelah Timur : Jalan
  - Sebelah Selatan : Selokan Tanah Milik Dede
  - Sebelah Barat : Kantor Kecamatan, SD Pasir Jambu
2. Bahwa kesepakatan dengan Tergugat, Penggugat hanya akan menjual tanah tersebut jika jual beli untuk keseluruhan satu hamparan tanah yang terdiri dari 1 (satu) bidang persil tersebut diatas. Posisi sebidang tanah yang menjadi objek jual beli yaitu, 1 (satu) bidang tanah.
  3. Bahwa Penggugat dan Tergugat I sepakat nilai total jual beli objek tersebut untuk 1 (satu) bidang tanah dengan persil tersebut adalah sebesar Rp.2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) bersih, artinya

Hal. 2 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segala pengeluaran antara lain pajak-jajak, biaya notaris dan semua biaya yang berkaitan dengan proses peralihan objek jual beli menjadi beban dari Tergugat I.

4. Bahwa Tergugat I sampai dengan saat ini baru membayar sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dan 1 (satu) unit mobil JB 424 – GRAND VITARA A/T Tahun 2009 NOPOL D 1536 IX beserta BPKB dan STNK yang telah dibayarkan kepada Penggugat. dengan rincian :
5. Bahwa dengan demikian terbukti Tergugat I adalah pembeli yang tidak beritikad baik, dimana dapat dilihat dari beberapa fakta yang ada yaitu :  
Sesuai kesepakatan Tergugat I pada tanggal 01 Oktober 2019, sebagaimana mestinya akan membeli satu hamparan tanah milik Penggugat yang terdiri dari 1 (satu) bidang dengan Tana Hak Miliknya telah dibalik namakan ke atas nama Tergugat I akan tetapi ternyata Tergugat I tidak mau membayar atau melunasi dengan sampai diajukannya gugatan ini dengan total sesuai dengan perjanjian Penggugat dengan tergugat I dengan total sejumlah yang sudah ditentukan sebesar Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) dikurangi dengan sudah dibayar oleh tergugat I sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan 1 (satu) unit mobil Grand Vitara, dengan menguasai / memperlakukan 1 bidang tanah Hak Milik No. Dengan no Persil. 20.D.IV, Blok Lapangan Kohir Nomor 297, seluas 8.400 M2 (delapan ribu empat ratus meter persegi) beserta bangunan yang berada diatasnya seperti sudah dibelinya, dimana Tergugat I yang telah menguasai sepenuhnya.  
Bahwa tergugat I selalu berjanji akan melunasi sisa dari nilai yang sudah ditentukan akan tetapi tergugat I samapi sekarang tidak pernah ada etikad baik untuk melunasi hutang jual beli tanah tersebut yang sudah di sepakati, dan bahwa tergugat I dalam penandatanganan akta jual beli tidak dihadapan notaris.
6. Bahwa dengan tidak dilunasinya oleh Tergugat I tanah dan bangunan pada 1 (satu) bidang tanah tersebut dengan nilai yang sudah dutentukan pada surat perjanjian dan akta jual beli tersebut maka Penggugat sangat merasa dirugikan dengan adanya etikad tidak baik oleh tergugat I.
7. Bahwa Tergugat I dalam membuat Akta No. 359 / 2019, tertanggal 18 Oktober 2019 tentang “Akta Perjanjian Penerimaan Uang” tidak membacakan akta jual beli tersebut dan begitu dalam transaksi jual beli 1 (satu) Bidang tanah Hak Milik dengan No. Persil.20.D.IV. Blok Lapang

Hal. 3 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kohir Nomor 297, seluas 8.400 M2. Dan tidak dibacakan di hadapan para pihak.

Sebagaimana dalam Pasal 101 ayat (3) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan :

Pasal 101 ayat (3) :

“PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Pasal 102

“Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.”

Kemudian sebagaimana dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris pasal 16 ayat 1 huruf L disebutkan :

“membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris”.

Dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II seharusnya membacakan dan menjelaskan isi dari akta yang dibuat tersebut dihadapan para pihak sesuai ketentuan dalam Pasal 101 ayat (3) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris pasal 16 ayat 1 huruf L disebutkan. Akan tetapi ternyata hal ini tidak dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Serta tidak diadikannya Tergugat IV (Notaris).

8. Bahwa sangatlah berdasar apabila Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari keterlambatan, jika Tergugat I lalai membayar kekurangan uang pembayaran kepada Penggugat terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai dengan Tergugat I membayar lunas kepada Penggugat.

Hal. 4 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa untuk menghindari agar gugatan ini tidak sia-sia mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA. yang mengadili perkara ini berkenan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas :

Sebidang tanah Hak Milik Adat Persil No. 20.D.IV/ Jl. Blok Lapang Desa Pasir Jambu Kec. Pasir Jambu, Kab. Bandung Prov. Jawa Barat, seluas kurang lebih 8.400 M2 (delapan ribu empat ratus meter persegi), berikut segala sesuatu yang berdiri diatasnya, berdasarkan surat Leter C, dengan surat wajib pajak No. 32.06.020.008.003-0158.0 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat, dulu tercatat atas nama **H. Asep Qomusuddin** sekarang tercatat atas nama **Pandi**, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Adat
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Selatan : Selokan Tanah Milik Dede
- Sebelah Barat : Kantor Kecamatan, SD Pasir Jambu

10. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik berdasarkan pasal 180 HIR, oleh karenanya Penggugat mohon agar putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya Bantahan, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas PENGGUGAT mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bale Bandung Klas I A, terhadap :

Sebidang tanah Hak Milik Adat Persil No. 20.D.IV/ Jl. Blok Lapang Desa Pasir Jambu Kec. Pasir Jambu, Kab. Bandung Prov. Jawa Barat, seluas kurang lebih 8.400 M2 (delapan ribu empat ratus meter persegi), berikut segala sesuatu yang berdiri diatasnya, berdasarkan surat Leter C, dengan surat wajib pajak No. 32.06.020.008.003-0158.0 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat, dulu tercatat atas nama **H. Asep Qomusuddin** sekarang tercatat atas nama **Pandi**, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Adat

Hal. 5 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Jalan
  - Sebelah Selatan : Selokan Tanah Milik Dede
  - Sebelah Barat : Kantor Kecamatan, SD Pasir Jambu.
3. Menyatakan TERGUGAT I sampai dengan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan TERGUGAT I adalah pembeli yang tidak beritikad baik.
5. Menyatakan batal Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I terhadap: Sebidang tanah Hak Milik Adat Persil No. 20.D.IV/ Jl. Blok Lapang Desa Pasir Jambu Kec. Pasir Jambu, Kab. Bandung Prov. Jawa Barat, seluas kurang lebih 8.400 M2 (delapan ribu empat ratus meter persegi), berikut segala sesuatu yang berdiri diatasnya, berdasarkan surat Leter C, dengan surat wajib pajak No. 32.06.020.008.003-0158.0 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat, dulu tercatat atas nama **H. Asep Qomusuddin** sekarang tercatat atas nama **Pandi**, dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : Tanah Milik Adat
  - Sebelah Timur : Jalan
  - Sebelah Selatan : Selokan Tanah Milik Dede
  - Sebelah Barat : Kantor Kecamatan, SD Pasir Jambu
- Yang dilakukan di hadapan Tergugat IV sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 359/ 2019 tertanggal 18 Oktober 2019.
6. Menyatakan batal demi hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat:
- Akta Jual Beli No. 359/2019 tertanggal 18 Oktober 2019 tentang "Akta Perjanjian Penerimaan Uang" yang dibuat oleh Notaris **RUMESTU HATORANGAN SIMORANGKIR sebagai Tergugat IV.**
7. Menyatakan sah dan mengikat Surat Hasil Kesepakatan harga Rp.2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat I.
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam miliar rupiah) sekaligus dan seketika sejak putusan berkekuatan hukum tetap.
9. Menghukum Tergugat IV untuk membatalkan Hak Tanggungan terhadap tanah Hak Milik dengan persel No. 20.D.IV. Blok Lapangan Kohir Momor 297. Seluas 8.400 M2 ( delapan ribu empat ratus meter persegi), atas nama

Hal. 6 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**H. ASEP QOMUSUDDIN** dan yang sekarang telah dibalik namakan atas nama **PANDI**.

10. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari keterlambatan, jika Tergugat I lalai tidak segera membayar kekurangan uang pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai dengan Tergugat I membayar lunas kepada Penggugat.
11. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya Bantahan, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya.
12. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh melaksanakan isi putusan ini.
13. Menghukum Tergugat I sampai dengan IV untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat telah hadir kuasanya tersebut diatas, Tergugat I hadir kuasanya H. Agus Mulyana, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2024 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 5 Februari 2024, Tergugat II hadir principal, Tergugat III tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, Tergugat IV hadir kuasanya Elias Jonipredi, S.H., dan rekan, semuanya advokat dari kantor hukum “ **Joni Pasaribu & Associates** ” beralamat di Jl.Sukaresik No.19 Bandung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Januari 2024 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 3 Januari 2024 sedangkan Turut Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut ;

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

Hal. 7 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Januari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena Mediasi tidak berhasil maka kepada Para Pihak diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Pihak menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat membacakan surat gugatannya yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

## **Jawaban Tergugat I**

### **I. DALAM EKSEPSI**

**ERROR IN PERSONA (*Exception plurium litis consortium*)**

1. Bahwa sebagai mana gugatan Penggugat didalam Posita poin 7 Penggugat mendalilkan sebagai dasar hukum gugatan Penggugat membatalkan Akta Jual Beli No. 359/2019 tertanggal 18 Oktober 2019, terhadap objek tanah Hak Milik Adat dengan Persil No. 20.D,IV. Blok Lapang, Kohir No. 297, seluas 8400 M2.
  2. Bahwa sebagaimana tercatat di dalam Akta Jual Beli No. 359/2019 tertanggal 18 Oktober 2019, Penggugat Sebagai penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli, akan tetapi Penggugat dalam gugatannya menarik DENI ABDULAH sebagai Pihak Tergugat II dan ASEP HAMDANI sebagai Tergugat III, sebagai mana Pasal 1340. KUHPdata berbunyi “**Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya**”.
  3. Bahwa sebagaimana objek gugatan penggugat adalah sebidang tanah Hak Milik Adat Persil No. 20.D,IV. Blok Lapang, Kohir No. 297, seluas 8400 M2. Yang belum didaftarkan bukti kepemilikannya/Sertifikat Hak Milik ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung akan tetapi sebagaimana gugatan Penggugat dalam gugatannya menarik pihak Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung sebagai Turut Tergugat, yang mana seharusnya Penggugat tidak menarik pihak Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung, yang mana fungsi dan tugas Turut Tergugat mencatat tanah yang sudah di daftarkan bukti kepemilikannya/Sertifikat.
- Kiranya perlu kami tegaskan Arti Turut Tergugat adalah “**orang atau pihak yang tidak berkepentingan langsung dalam perkara tersebut, tetapi**

Hal. 8 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





*ada sangkut pautnya dengan pihak atau obyek perkara yang bersangkutan”.*

Sehingga gugatan penggugat dengan menarik pihak DENI ABDULAH sebagai pihak Tergugat II dan ASEP HAMDANI sebagai Tergugat III, dan juga menarik pihak Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung sebagai Turut Tergugat tidak ada hubungan hukum terhadap objek perkara ini,

**“ Berdasarkan Yuresprudensi Mahkamah Agung RI” No. 639 K/Sip/1975, Tanggal 28 Mei 1977. Menyataka bahwa ; bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara , maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat di terima**

Berdasarkan hal tersebut di atas cukup mendasar bahwa gugatan Penggugat haruslah di nyatakan tidak dapat di terima. ( *plurium litis consortium*).

4. **GUGATAN PENGGUGAT ADALAH KABUR DAN TIDAK JELAS (*Obscuur Libel*)**

Bahwa sebagaimana Penggugat dalam gugatannya mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, akan tetapi dari awal sampai akhir gugatan Penggugat mendalilkan adanya ingkar janji/Wanprestasi yang di lakukan oleh Tergugat I sebagaimana Posita gugatan pada Poin 1,2,3,4,5 dan 6, dengan mendalilkan adanya kesepakatan jual beli tanah sebagai mana poin 5 penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I tidak mau membayar atau melunasi dengan sampai di ajukannya gugatan ini, dst ...

Bahwa Tergugat I selalu berjanji akan melunasisisa dari nilai yang sudah di tentukan akan tetapi Tergugat I sampai sekarang tidak pernah ada itikad baik untuk melunasi hutang jual beli tanah tersebut yang sudah di sepakati, Dst.

Bahwa sesuatu hal yang berawal dari perjanjian yang di ingkari adalah wanprestasi/ingkar janji, yang mana unsur unsur ingkar janji adalah sebagai berikut ;

- Ada perjanjian di atas matrei
- Ada pihak yang melanggar janji
- Pihak yang dinyatakan bersalah tidak jera

Mengacu kepada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menentukan bahwa **“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”.**

Hal. 9 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb



**Menurut pendapat pakar hukum Yahya Harahaf.** (Hukum Acara Perdata, sinar grafika 2012. Tentang gugatan , Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan. (hal 448) menjelaskan

***“ surat gugatan tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk) disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil , dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk).***

Berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karenanya gugatan Penggugat kabur, tidak jelas dan *obscure libel* yang mana *petitum* tidak didukung *posita*, sehingga beralasan hukum bahwa gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat di terima.

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa apa yang telah di kemukakan dalam eksepsi secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan yang tidak dapat di pisahkan dalam pokok perkara ini

1. Bahwa pada pokoknya Tergugat menolak seluruhan dalil - dalil Penggugat karena tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya terjadi, kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat oleh Tergugat dalam jawaban ini ;
2. Bahwa tidak benar dalil gugatan penggugat pada poin 1 dan 2 yang mendalilkan, bahwa pada sekitar tanggal 18 oktober 2019. Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II telah sepakat untuk melaksanakan jual beli atas satu hamparan tanah dengan luas kurang lebih 8.400 M2(kurang lebih 600 tumbak), yang berdiri bangunan di atasnya, yang terletak di Blok Lapang, Desa Pasir Jambu, Kecamatan Pasir Jambu, kabupaten Bandung, Persil No. 20, Kohir No. 297 kepada pihak ke dua sebagaimana dalam surat kesepakatan perjanjian di atas kertas yang di tandatangani oleh PANDI (tergugat I) dan H ASEP QOMUSUDDIN (Penggugat), dengan total harga Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) Dst

Bahwa dalil Penggugat tersebut di atas adalah tidak benar dan tidak sesuai fakta yang sebenarnya, yang mana antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 18 Oktober 2019 telah melangsungkan jual beli tanah yang terletak di Blok Lapang, Desa Pasir Jambu, Kecamatan Pasir Jambu, Kabupaten Bandung, Persil No. 20, Kohir No. 297, yang mana luasnya adalah bukan 8.400 M2 ( kurang lebih 600 tumbak), melainkan seluas 7224 M2 (tujuh ribu dua ratus duapuluh empat meter persegi), dan harganya

Hal. 10 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukan Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah), melainkan 725.000.000,- (tujuh ratus duapuluh lima juta rupiah) sebagaimana tercatat dalam Akta Jual Beli No. 359/2019 tertanggal 18 Oktober 2019, yang di buat oleh dan di hadapan RUMESTU HATORANGAN SIMORANGKIR, SH, Notaris PPAT di Kabupaten Bandung.

3. Bahwa sebagaimana dalil penggugat pada posita poin 4,5 dan 6 yang mendalilkan bahwa tergugat I sampai dengan saat ini baru membayar sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan 1 unit mobil JB 424-Grand Vitara A/T, tahun 2019 dst.. aalah dalil yang keliru dan tidak benar.

Bahwa Penggugat telah menerima pembayaran dari Tergugat I seluruhnya, sebagaimana telah di tuamngkan dalam minut akta Jual Beli pada halaman 3 pada hurup a dan b.

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 725.000.000,- (tujuh ratus duapuluh lima juta rupiah).
- β. Pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut, akta ini berlaku pula sebagai tanda pembayaran yang sah (kwitansi).

4. Bahwa apa yang di dalilkan oleh Penggugat sebagaimana pada posita poin 7 yang pada intinya bahwa terhadap Akta Jual Beli No. 359/2019, tertanggal 18 oktober 2019 tentang akta perjanjian penerimaan uang tidak membacakan Akta Jual Beli tersebut, dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II seharusnya membacakan dan menjelaskan isi dari akta yang di buat tersebut di hadapan para pihak. Adalah dalil yang keliru dan tidak sesuai pakta yang sebenarnya.

Bahwa sebelum Akta Jual Beli No. 359/2019 tertanggal 18 oktober 2019 ditandatangani, akta tersebut di berikan kepada Penggugat lalu dibaca dengan di hadiri oleh pihak keluarganya, sehingga adanya kata sepakat dan saling mupakat terhadap isi Akta Jual Beli tersebut, para pihak membubuhkan tanda tangan serta paraf di setiap lembar minut akta, yang artinya seluruh isi akta tersebut terlebih dahulu antara Penggugat dan Tergugat I telah saling sepakat dan setuju.

5. Bahwa sangatlah keliru bahwa sebagaimana dalil penggugat pada posita poin 8,yang memohon supaya terhadap Tergugat I di hukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari keterlanbatan, jika tergugat I lalai membayar kekurangan uang pembayaran kepada Penggugat, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Hal. 11 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/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)



Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut diatas sudah nyata nyata bahwa Penggugat sudah tidak konsisten dalam dalil gugatannya, yang mana di dalam petitum 5 meminta memohon agar menyatakan batal Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I, akan tetapi didalam posita poin 8 memohon agar penggugat dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari keterlambatan, jika tergugat I lalai membayar kekurangan uang pembayaran kepada Penggugat

6. Bahwa sebagai mana bunyi petitum yang dimohon oleh Pengugat tidak mempunyai kepastian hukum juga multi tafsir yang mana pada petitum 5 menyatakan batal jual beli antara Penggugat dengan Tergugat 1 terhadap objek tanah dimaksud akan tetapi dalam petitum 7 menyatakan sah dan mengikat surat hasil kesepakatan harga Rp. 2.400.000.000,- ( dua milyar empat ratus juta rupiah) yang di tandatangani Penggugat dan Tergugat I. Berdasarkan hal tersebut sudah sepatutnya petitum gugatan penggugat haruslah dinyatakan di tolak
7. Bahwa sebagaimana petitum 8 yang meminta menghukum TergugatI untuk membayar ganti rugi kepada penggugat sebesar Rp. 6000.000.000.- (enam milyar rupiah) adalah permohonan yang kabur karena Penggugat tidak menjelaskan secara rinci kerugian yang di derita penggugat atas perbuatan yang di lakukan oleh Tergugat I .
8. Bahwa sebagaimana petitum 9 yang memohon menghukum Tergugat IV untuk membatalkan Hak Tanggungan terhadap tanah hak milik Persil No, 20.D.IV. Blok Lapang, Kohir No, 297 seluas 8.400.M2, bahwa terhadap tanah sengketa dimaksud tidak ada hak tanggungan juga tidak bisa di letakan hak tanggungan, karena status tanah masih bersetatus hak ulayat atau tanah adat belum di daftarkan bukti kepemilikannya/ Sertifikat Hak Milik, juga Tergugat IV tidak punya kapasitas untuk membatalkan Hak Tanggungan, yang punya kewenangan membatalkan hak tanggungan hanyalah putusan pengadilan.

**Menurut Yahya Harahap Hukum Acara Perdata (Hal. 58) “*posita/fundamentum Petendi yang dianggap lengkap memenuhi syarat, memenuhi dua unsur yaitu dasar hukum ( rechtelijke grond) dan dasar fakta (feitelijkke grond)*”**

9. Bahwa oleh karena jawaban ini didasarkan atas bukti-bukti yang sah, maka cukup dasar yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya

Hal. 12 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb



atau sekurang-lurangnya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian yang telah diuraikan di atas maka Tergugat I dengan segala kerendahan hati mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutus sebagai berikut :

**I. Dalam Eksepsi**

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**II. Dalam Pokok perkara**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

**Atau ;**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan sedil adilnya.

**Jawaban Tergugat IV**

Dalam Eksepsi

**A. GUGATAN TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)**

1. Bahwa Penggugat pada angka 4 gugatannya menyatakan sebagai berikut :  
“ Bahwa tergugat I sampai dengan saat ini baru membayar sebesar Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah), dan 1 (satu) unit mobil JB 424 – GRAND VITARA A/T Tahun 2009 NOPOL D 1536 IX beserta BPKB dan STNK yang telah dibayarkan kepada Penggugat **dengan Rincian :**  
Terhadap dalil Penggugat tersebut tidak menyebutkan rincian yang akan disebutkan oleh Penggugat sehingga menimbulkan tidak jelasnya gugatan penggugat tersebut.
2. Bahwa Penggugat pada angka 7 gugatannya menyatakan sebagai berikut :  
“ Bahwa **tergugat I** dalam membuat akta No. 359/2019, tertanggal 18 Oktober 2019 **tentang “ Akta Perjanjian Penerimaan Uang”** tidak membacakan **akta jual beli** tersebut dan begitu dalam transaksi jual beli 1 (satu) Bidang tanah hak milik dengan No. Persil, 20.D.IV. Blok Lapang Kahir Nomor 297, seluas 8.400 M2. Dan tidak dibacakan di hadapan para pihak  
Terhadap dalil Penggugat tersebut tidak jelas apa yang dipermasalahkan, apakah akta jual beli atau akta perjanjian penerimaan uang yang mana akta perjanjian penerimaan uang yang disebutkan tidak pernah diketahui oleh Tergugat IV dan Penggugat menyebutkan Tergugat I lah yang membuat Akta tersebut.
3. Bahwa mengenai Petitum Penggugat pada angka 3 menyatakan

Hal. 13 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb





sebagai berikut : *menyatakan TERGUGAT I sampai dengan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum*".

Bahwa dalam isi gugatan Penggugat tersebut lebih mempermasalahkan akan pembayaran jual beli tanah yang belum diselesaikan, dimana Tergugat I dan Tergugat II belum memenuhi

prestasinya yaitu melunasi pembelian tanah yang terletak di Jl. Blok Lapang Desa Pasir jambu. Maka jelas hal tersebut bukanlah masuk dalam perbuatan melawan hukum melainkan wanprestasi

4. Bahwa mengenai Petitum Penggugat pada angka 6 menyatakan sebagai berikut :

*" menyatakan batal demi hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat : Akta Jual Beli No. 259/2019 tertanggal 18 Oktober 2019 tentang Akta Perjanjian Penerimaan Uang" yang dibuat oleh Notaris RUMESTU HATORANGAN SIMORANGKIR sebagai Tergugat IV".*

Mengenai hal petitum yang Penggugat minta selalu menyebut Tergugat IV adalah sebagai Notaris yang membuat Akta Jual Beli No. 259/2019 tertanggal 18 Oktober 2019 tentang Akta Perjanjian Penerimaan Uang. sedangkan jabatan Notaris sendiri tidak Berwenang dalam Membuat Akta Jual Beli melainkan Pejabat Akta Pembuat Tanah atau PPAT lah yang berwenang dalam membuat Akta Jual Beli tersebut dan penggugat selalu menambahkan Akta Perjanjian Penerimaan Uang yang mana Tergugat IV tidak pernah mengetahui akan akta yang dimaksud. Maka dalam hal ini pun penggugat salah dalam tidak jelas membuat petitum dalam gugatan.

5. Bahwa mengenai Petitum Penggugat pada angka 9 menyatakan sebagai berikut :

*" menghukum Tergugat IV untuk membatalkan Hak Tanggungan Terhadap tanah Hak Milik dengan persel No. 20.D.IV. Blok Lapangan Kohir Nomor 297. Seluas 8.400 M2 (delapan ribu empat ratus meter persegi), atas nama H. ASEP QOMUSUDDIN dan yang sekarang telah dibalik namakan atas nama PANDI."*

Mengenai hal ini pun penggugat tidak jelas dengan meminta agar membatalkan Hak tanggungan yang mana dalam perkara a quo, tergugat IV tidak pernah membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan atau Akta-Akta lainnya yang berkaitan dengan Jaminan Tanah yang dimaksud.

Hal. 14 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan doktrin hukum Yahya Harahap dalam bukunya menyatakan bahwa posita gugatan yang dianggap lengkap itu memenuhi dua unsur:

## 1. Dasar Hukum (rechtelijke grond)

Memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan dan antara Penggugat dengan materi atau objek sengketa hukum

## 2. Dasar fakta (feitelijke grond)

Fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau di sekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak Tergugat.

Bahwa Penggugat dalam gugatannya hanya menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1865 KUHPerdara tanpa menjelaskan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara Para Tergugat dengan objek sengketa, sehingga gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (obscuur libel).

## B. Eksepsi Error In Persona

Bahwa Penggugat telah melakukan kesalahan dengan menarik Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara a quo, hal ini karena :

Bahwa berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa Tergugat IV sudah jelas dalam kewenangannya yaitu membuat Akta Jual Beli yang dalam hal ini para pihak yaitu penjual dan pembeli sudah sepakat dan setuju mengenai objek tanah dan harga yang akan di transaksikan. Setelah kedua belah pihak sepakat maka para pihak menandatangani akta jual beli tersebut. Dalam uraian ini jelas bahwa Tergugat IV tidak dapat ditarik sebagai Tergugat.

Hal. 15 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagaimana Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung No. 639K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan : “ bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”, maka sudah sepantasnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

### Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil dan hal-hal lain yang diajukan Penggugat dalam gugatannya ini kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terang tentang kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil -dalil Penggugat dalam surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat IV telah ikut serta melakukan perbuatan melawan hukum sehingga mengakibatkan penggugat mengalami kerugian yang mana dalam perkara a quo jelas adalah perkara Wanprestasi dimana tergugat IV hanyalah pejabat umum yang berwenang membuat Akta Jual Beli yang diminta oleh kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli serta akta tersebut sudah di tanda tangani oleh para pihak yang melakukan transaksi jual tanah tanah tersebut.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, bersama dengan ini Tergugat IV mohon hormat kepada Bapak Majelis Hakim Persidangan yang memeriksa dan memutuskan perkara saat ini berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut:

### Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat IV;
2. Mengeluarkan Tergugat IV sebagai pihak perkara ini;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

### Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima sepanjang berkenaan dengan Tergugat.

Hal. 16 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb



2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini. Atau apabila Pengadilan Negeri Bale Bandung berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat V tersebut telah mengajukan repliknya tertanggal 26 Februari 2024, selanjutnya atas Replik Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV telah mengajukan Duplik tertanggal 1 April 2024 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut ;

1. Fotocopy Kuitansi tertanggal 01 Oktober 2019 tertulis uang muka (*Down Payment*) sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan Mobil Grand Vitara A/T Tahun 2009 dengan Plat Nomor Polisi D 1536 IX untuk pembelian sebidang tanah seluas  $\pm 8400$  m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus meter persegi) milik Penggugat yang dibeli oleh Tergugat I. kemudian diberi tanda P.1;
2. Fotocopy Catatan Pembayaran Pajak NOP 32.06.020.008.003.0158.0, atas nama Penggugat tanggal cetak 16 April 2020. kemudian diberi tanda P.2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 01 Oktober 2019 yang ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I dan disaksikan oleh Tergugat II bersama dengan isteri Tergugat II yaitu Imas Herlina. kemudian diberi tanda P.3
4. Fotocopy Surat Nomor 21/PD-AQ/IV/2024 tertanggal 21 April 2024 perihal Permohonan Dokumen Asli II (Kedua) yang dibuat oleh dan atas nama Penggugat, dilayangkan terhadap Saudara Ramadani S. Daulay, S.H. Kemudian diberi tanda P.4
5. Fotocopy Surat Nomor Lapdu-DPC/21/IV/2024 tertanggal 21 April 2024 perihal Pengaduan Pelanggaran Kode Etik II (Kedua) yang dibuat oleh dan atas nama Penggugat, dilayangkan terhadap Ketua DPC PERADI Bandung Cq. Ketua Dewan Kehormatan Advokat DPC PERADI Bandung. Kemudian diberi tanda P.5
6. Fotocopy Surat Nomor Lapdu-II-DPN/21/IV/2024 tertanggal 21 April 2024 perihal Pengaduan Pelanggaran Kode Etik II (Kedua) yang dibuat oleh dan atas nama Penggugat, dilayangkan terhadap Ketua DPN PERADI Cq. Ketua Dewan Kehormatan Pusat DPN PERADI. Kemudian diberi tanda P.6



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopy Resi Pengiriman dengan Nomor Resi 660076100599 tertanggal 21 April 2024 yang diterbitkan oleh Kurir Pengiriman TIKI. Kemudian diberi tanda P.7
8. Fotocopy Resi Pengiriman dengan Nomor Resi 660076100626 tertanggal 21 April 2024 yang diterbitkan oleh Kurir Pengiriman TIKI. Kemudian diberi tanda P.8
9. Fotocopy Resi Pengiriman dengan Nomor Resi 660076100611 tertanggal 21 April 2024 yang diterbitkan oleh Kurir Pengiriman TIKI. Kemudian diberi tanda P.9
10. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 359/2019 Tanggal Akta 18 Oktober 2019 atas nama Tergugat I yang dibuat oleh Tergugat IV. Kemudian diberi tanda P.10
11. Fotocopy Surat Nomor 05/GRA-PS-AQ/IV/2024 tertanggal 05 April 2024 perihal Permohonan Salinan Akta Jual Beli yang dilayangkan oleh Penggugat kepada Tergugat IV. Kemudian diberi tanda P.11
12. Fotocopy Resi Pengiriman dengan Nomor Resi 660075779030 tertanggal 05 April 2024 yang diterbitkan oleh Kurir Pengiriman TIKI. Kemudian diberi tanda P.12
13. Fotocopy Rincian Resi Pengiriman dengan Nomor Resi 660075779030 tertanggal 05 April 2024 yang diterbitkan oleh Kurir Pengiriman TIKI, Kemudian diberi tanda P.13
14. Fotocopy Resi Pengiriman dengan Nomor Resi 660075779000 tertanggal 05 April 2024 yang diterbitkan oleh Kurir Pengiriman TIKI. Kemudian diberi tanda P.14
15. Fotocopy Rincian Resi Pengiriman dengan Nomor Resi 660075779000 tertanggal 05 April 2024 yang diterbitkan oleh Kurir Pengiriman TIKI. Kemudian diberi tanda P.15
16. Fotocopy Resi Pengiriman dengan Nomor Resi 660075778974 tertanggal 05 April 2024 yang diterbitkan oleh Kurir Pengiriman TIKI. Kemudian diberi tanda P.16
17. Fotocopy Rincian Resi Pengiriman dengan Nomor Resi 660075778974 tertanggal 05 April 2024 yang diterbitkan oleh Kurir Pengiriman TIKI. Kemudian diberi tanda P.17
18. Fotocopy Resi Pengiriman dengan Nomor Resi 660075779044 tertanggal 05 April 2024 yang diterbitkan oleh Kurir Pengiriman TIKI. Kemudian diberi tanda P.18

Hal. 18 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb





19. Fotocopy Rincian Resi Pengiriman dengan Nomor Resi 660075779044 tertanggal 05 April 2024 yang diterbitkan oleh Kurir Pengiriman TIKI. Kemudian diberi tanda P.19
20. Fotocopy Buku Kepemilikan Kendaraan Bermotor No. P-03276123 yang dikeluarkan di Polres Bandung pada tanggal 12 Agustus 2019 dengan identitas kendaraan berupa Suzuki G. Vitara JLX A/T dengan Nomor Registrasi (Pelat Nomor) D 1654 YTT dan Warna Mobil adalah Hitam Metalik, tahun pembuatan kendaraan 2007. Kemudian diberi tanda P.20
21. Fotocopy Surat Tanda Nomor Kendaraan Bermotor No. 16219912 B. JB/2019 dengan identitas kendaraan Suzuki JB 420-Grand Vitara JLX A/T dengan Nomor Registrasi (Pelat Nomor) D 1654 YTT dan Warna Mobil adalah Hitam Metalik, tahun pembuatan kendaraan 2007. Kemudian diberi tanda P.21
22. Foto depan mobil dengan identitas kendaraan berupa Suzuki G. Vitara JLX A/T dengan Nomor Registrasi (Pelat Nomor) D 1654 YTT dan Warna Mobil adalah Hitam Metalik, tahun pembuatan kendaraan 2007. Kemudian diberi tanda P.22
23. Foto belakang mobil dengan identitas kendaraan berupa Suzuki G. Vitara JLX A/T dengan Nomor Registrasi (Pelat Nomor) D 1654 YTT dan Warna Mobil adalah Hitam Metalik, tahun pembuatan kendaraan 2007. Kemudian diberi tanda P.23
24. Foto Plang Pemberitahuan yang ditancapkan pada tanah milik Penggugat oleh Tergugat I yang mana plang tersebut menyatakan bahwa tanah milik Penggugat adalah milik Tergugat I. Kemudian diberi tanda P.24
25. Fotocopy Surat tertanggal 08 Juli 2020 yang dibuat oleh dan atas nama Penggugat yang dilayangkan terhadap Bapak Kepala Kantor BPN Kabupaten Sumedang perihal Laporan. Kemudian diberi tanda P.25
26. Fotocopy Tanda Terima yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung tertanggal 09 Juli 2020 perihal Pencabutan Berkas no Berkas 200538. Kemudian diberi tanda P.26
27. Fotocopy Rangkap Pertama Tanda Terima yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung tertanggal 17 Juli 2020 perihal Pencabutan No Berkas 200538/2019 Ds. Pasirjambu. Kemudian diberi tanda P.27
28. Fotocopy Rangkap Kedua Tanda Terima yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung tertanggal 17 Juli 2020 perihal

Hal. 19 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pencabutan Berkas No. 200538/2019 Desa Pasirjambu. Kemudian diberi tanda P.28

29. Fotocopy Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 200538/2019 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung di Soreang pada tanggal 14 November 2019. Kemudian diberi tanda P.29
30. Fotocopy Catatan Pembayaran Pajak NOP 32.06.020.008.003.0158.0, atas nama Penggugat tanggal cetak 19 Oktober 2023. Kemudian diberi tanda P.30 ;
31. Fotokopi Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 April 2021 yang ditandatangani oleh Penggugat selaku Pemberi Kuasa dan Ramadhaniel S. Daulay, S.H. serta Siti Arfah Loebis, S.H. selaku Penerima Kuasa. Diberi Tanda P.31
32. Fotokopi Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Desember 2020 yang ditandatangani oleh Penggugat selaku Pemberi Kuasa dan Ramadhaniel S. Daulay, S.H. serta Siti Arfah Loebis, S.H. selaku Penerima Kuasa, Law Office Ramadhaniel S. Daulay, Siti Arfah Loebis & Partners Advokat-Legal Consultant. . Diberi Tanda P.32
33. Fotokopi Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Agustus 2021 yang ditandatangani oleh Penggugat selaku Pemberi Kuasa dan Ramadhaniel S.H. Daulay, S.H. serta Siti Arfah Loebis, S.H. selaku Penerima Kuasa. . Diberi Tanda P.33
34. Fotokopi Surat No: 20/LO-RSP/MP/IV/2021 tertanggal 14 April 2021 dengan hal Mohon Penjelasan yang dibuat oleh Law Office Ramadhaniel S. Daulay, Siti Arfah Loebis & Partners Advocat-Legal Consultant, ditandatangani oleh Ramadhaniel S. Daulay, S.H., dan ditujukan untuk Tergugat III dan Moch. Sobur. . Diberi Tanda P.34
35. Fotokopi Surat No: 21/LO-RSP/MD/IV/2021 tertanggal 14 April 2024 dengan hal Mohon Penjelasan yang dibuat oleh Law Office Ramadhaniel S. Daulay, Siti Arfah Loebis & Partners Advocat-Legal Consultant, ditandatangani oleh Ramadhaniel S. Daulay, S.H., dan ditujukan untuk Tergugat IV. . Diberi Tanda P.35
36. Fotokopi Pernyataan Pencabutan Kuasa yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat tertanggal 02 November 2023 yang pada pokoknya berisi seluruh Kuasa Khusus yang pernah Penggugat berikan kepada Ramadhaniel S. Daulay, S.H. dan Siti Arfah Loebis, S.H. dinyatakan dicabut. . Diberi Tanda P.36
37. Fotokopi Legal Opinion yang dibuat oleh Law Office Ramadhaniel S. Daulay, Siti Arfah Loebis & Partners Advocat-Legal Consultant,

Hal. 20 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani oleh Ramadhaniel S. Daulay, S.H. mengenai persoalan antara Penggugat dengan Para Tergugat. . Diberi Tanda P.37

38. Fotokopi Laporan yang dibuat oleh Penggugat tertanggal 13 Juli 2020 yang ditujukan kepada Ketua Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Kabupaten Bandung. . Diberi Tanda P.38

39. Fotokopi Tanda Terima dari Kantor Notaris/PPAT Iwan Ahmad Dwikora, S.H. tanggal 13 Juli 2020 yang beralamat di Kopo Permai I Blok D No. 20, Kabupaten Bandung yang ditandatangani oleh Isteri Penggugat yaitu Ibu Tiara Nurul F. dan diterima oleh seseorang yang bernama Rachmini. Diberi Tanda P.39

40. Fotokopi Berita Acara Pengukuran pada hari Kamis tanggal 09 Juni 2008 yang ditandatangani oleh Penggugat, Nandang Yulius selaku petugas BPN yang melaksanakan pengukuran dan diketahui dan dibenarkan oleh Kepala Desa Pasirjambu yaitu Tergugat III. Diberi Tanda P.40

41. Fotokopi Gambar Situasi atas sebidang tanah milik Penggugat yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Pasirjambu, Desa Pasirjambu, dengan perbandingan gambar dengan luas asli tanah 1:1000 (satu banding seribu), yang mana Gambar situasi tersebut diketahui dan dibenarkan oleh Tergugat III selaku Kepala Desa Pasirjambu. Diberi Tanda P.41

42. Fotokopi Surat Nomor PH.01.02/2060.32.04.110.H7.07/VII/2020 tertanggal 2 Juli 2020 dengan hal Permohonan Penangguhan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Pengakuan/Penegasan Hak Nomor Berkas 200538/2019 yang dilayangkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung kepada Penggugat dan Tergugat I. Diberi Tanda P.42

43. Fotokopi Tanda Terima Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung tertanggal 2 Agustus 2023 dengan hal Permohonan Blokir. Diberi Tanda P.43

44. Fotokopi Tanda Terima Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung tertanggal 04 September 2023 dengan hal Pemblokiran atas Sanggahan atas pendaftaran sertifikat. Diberi Tanda P.44

45. Fotokopi Surat yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat tertanggal 3 September 2023 perihal Sanggahan / Keberatan dan Permohonan Pemblokiran yang ditujukan kepada Kepala BPN Bandung. Diberi Tanda P.45

46. Fotokopi Surat Letter C dengan keterangan Nama Wajib Ipeda H. Halim / H. Komusudin (Penggugat) No. 297 yang dibenarkan sesuai aslinya oleh

Hal. 21 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb



Kepala Desa Pasirjambu Asep Hamdani *in casu* Tergugat III perkara *a quo*.  
Diberitanda P.46

47. Fotokopi Gambar Plang di atas Tanah milik Penggugat yang bertuliskan  
"Tanah ini Milik Hj. Aisah Bin H. Umar Sesuai C. Desa No. 780 Persil 20  
Luas 635 Da Putusan Pengadilan PTUN Bandung No. 60/G/TF/2022  
PTUN. Bandung PTUN Jakarta No. 71/B/TF/2023/ PTUN Jakarta  
Mahkamah Agung No. 423K/TUN/TF/2023 Diberitanda P.47

48. Fotokopi Gambar dari program *Google Earth* atas Tanah milik Penggugat.  
Diberitanda P.48

49. Fotokopi Keputusan Bupati Bandung Nomor: 1431.1/07/PEMDES Tentang  
Pengesahan Keputusan Desa Pasirjambu Kecamatan Pasirjambu Tentang  
Penyerahan Hak Kepemilikan Tanah Kas Desa Pasirjambu yang ditetapkan  
oleh Bupati Bandung H. U. Hatta. D, S.IP pada tanggal 14 Maret 2000.  
Diberitanda P.49

50. Fotokopi Keputusan Desa Pasirjambu Kecamatan Pasirjambu Kabupaten  
Bandung Nomor: 01/1815/Kpts/Des/II/2000 Tentang Penyerahan Hak atas  
Tanah yang ditetapkan oleh Kepala Desa Pasirjambu I. Suhardi pada  
tanggal 24 Februari 2000. Diberitanda P.50

Menimbang, bahwa fotocopy bukti surat Penggugat bertanda P-1  
sampai dengan P-50 telah dibubuhi materai yang cukup dan telah disesuaikan  
dengan aslinya kecuali bukti bertanda P-3, P-4, P-5, P-6, P-10, P-11, P-13, P-  
15, P-17, P-19, P-22, P-23, P-24, P-25, P-29, P-30, P-31, P-32, P-33, P-34, P-  
36, P-38, P-40, P-41, P-42, P-43, P-44, P-45, P-46, P-47, P-48, P-49 dan P-50  
tidak ditunjukkan aslinya dipersidangan ;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan sangkalannya telah  
mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto penandatanganan jual beli Antara Penggugat dan Tergugat I dan  
Tergugat II, diberi Tanda T1.1
2. Foto penandatanganan jual beli Antara Penggugat dan Tergugat I dan  
Tergugat II, diberi Tanda T1.2
3. Foto penandatanganan jual beli Antara Penggugat dan Tergugat I dan  
Tergugat II, diberi Tanda T1.3
4. Foto penandatanganan jual beli Antara Penggugat dan Tergugat I dan  
Tergugat II, diberi Tanda T1.4
5. Foto penandatanganan Istri Penggugat, diberi Tanda T1.5
6. Foto anak Penggugat, diberi Tanda T1.6

Hal. 22 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Kartu identitas atasnama Haji Asep Qomusudin dengan NIK. 3204380606500002, diberi tanda T1.7
8. Fotokopi Kartu identitas atasnama Pandi dengan NIK. 3204393007600001, Kemudian diberi tanda T1.8
9. Fotokopi Surat Keterangan Waris yang dikeluarkan oleh kepada desa mekar maju atasnama H. Euis Marwati, diberi tanda T1.9
10. Fotokopi surat pernyataan Penguasaan Tanah Atasnama Haji Asep Qomusudin, diberi tanda T1.10
11. Fotokopi Surat keterangan yang dikeluarkan oleh Notaris Rumestu Hatorangan Simonangkir,SH dengan Nomor; 359 / PPAT/RHS/X/2019,diberi tanda T1.11
12. Fotokopi Kartu identitas atasnama H. Asep Qomusudin, Pandi dan Tiara Nurul Fadilah, diberi tanda T1.12
13. Fotokopi Kartu identitas atasnama Dudi Supriadi dengan NIK 3204090601770001, diberi tanda T1.13
14. Fotokopi Kartu identitas saksi atasnama Tosin Sutiarna,Mochamad Sobur, Risma dan Dede Rahmat diberi tanda T1.14
15. Fotokopi surat keterangan saksi atasnama Tosin dan Mochamad Sobur diberi Tanda T1.15
16. Fotokopi surat keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa Pasir jambu dengan No.590/03/SKRT/DES/X/2019 kemudian diberi tanda T1.16
17. Fotokopi surat keterangan kepala desa pasir jambu No.1815/03/SKKD/DES/X/2019 diberi tanda T.1.17
18. Fotokopi Surat keterangan Penguasaan Fisik yang ditandatangani oleh Pandi, diberi tanda T.1.18
19. Foto pengukuran tanah Diberi Tanda T1.19
20. Foto lokasi tanah Diberi Tanda T1.20
21. Foto penunjukan batas lokasi tanah Diberi Tanda T1.21
22. Foto pengukuran lokasi tanah Diberi Tanda T1.22
23. Fotokopi surat STTS surat tanda terima setoran pajak atasnama H Asep Qomusudin Diberi Tanda T1.23
24. Fotokopi Surat Nomor Obyek Pajak atasnama H Asep Qomusudin Diberi Tanda T1.24
25. Fotokopi Surat Nomor Obyek Pajak atasnama H Asep Qomusudin Diberi Tanda T1.25

Hal. 23 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Fotokopi SSPD-BPHTP surat setoran pajak daerah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Diberi Tanda T1.26
27. Fotokopi Surat Nomor Obyek Pajak atasnama H Asep Qomusudin Diberi Tanda T1.27
28. Fotokopi Surat Letak Obyek Pajak atasnama H Asep Qomusudin Diberi Tanda T1.28
29. Fotokopi Bukti surat penerimaan pajak bank BJB H Asep Qomusudin atasnama Diberi Tanda T1.29
30. Fotokopi Surat keterangan Penelitian formal bukti pemenuhan kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Diberi Tanda T1.30
31. Fotokopi Surat keterangan Pemberitahuan pajak terhutang atasnama H Asep Qomusudin Diberi Tanda T1.31
32. Fotokopi Surat keterangan tanda terima setoran atasnama H Asep Qomusudin Diberi Tanda T1.32
33. Fotokopi surat STTS surat tanda terima setoran pajak atasnama H Asep Qomusudin Diberi Tanda T1.33
34. Fotokopi akta jual beli nomor 359 / 2019 yang dibuat oleh PPAT **Rumestu Hatorangan Simorangkir** Diberi Tanda T1.34
35. Fotokopi letak Denah tanah seluas 7224 m2 Diberi Tanda T1.35
36. Fotokopi Surat Penjanjian Pelunasan atasnama Ramadhaniel S Daulay dengan Pandi Diberi Tanda T1.36
37. Fotokopi Surat Undangan Klarifikasi atasnama No. 13 / LO-RSP/und-K/ III / 2021 di Diberi Tanda T1.37
38. Foto pertemuan Diberi Tanda T1.38
39. Foto pertemuan Diberi Tanda T1.39
40. Fotokopi Surat penghentian penyidikan No. SK.Lidik/218.C//III/ 2022/Polresta Diberi Tanda T1.40
41. Fotokopi Surat Pemberitahuan penanganan Perkara No.B/665/III/2022/Reskrim Diberi Tanda T1.41
42. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan No.B / 335 / III / 2022 / Reskrim Diberi Tanda T1.42
43. Fotokopi Tanda terima berkan badan pertanahan Negara No.2000583 / 2019 Diberi Tanda T1.43
44. Fotokopi tanda terima surat pencabutan berkas atasnama Pandi dengan No. 2000583 Diberi Tanda T1.44
45. Fotokopi tanda terima dokumen dengan No.100683 Diberi Tanda T1.45
46. Fotokopi letak Denah tanah seluas 7224 m2 Diberi Tanda T1.46

Hal. 24 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa fotocopy bukti surat bertanda TI-1 sampai dengan TI-46 telah dibubuhi materai yang cukup dan bukti TI-34 dan TI-45 telah disesuaikan dengan aslinya sedangkan bukti surat selebihnya tidak ditunjukkan aslinya dipersidangan ;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan bantahannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto penandatanganan jual beli Antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II, diberi Tanda T II.1
2. Foto memperlihatkan kepada anak penggugat mengenai proses jual beli tanah, diberi Tanda TII.2
3. Foto memperlihatkan Tergugat II melakukan Pengukuran tanah, diberi Tanda TII.3
4. Fotokopi letak Denah tanah seluas 7224 m2, diberi Tanda TII.4
5. Foto memperlihatkan Proses Jual beli Kepada Kaka Pengugat, diberi Tanda TII.5
6. Fotokopi Surat keterangan Ahli waris Bupati Bandung Nomor 474.3/43/Wrs/2014, diberi Tanda TII.6
7. Foto memperlihatkan Mediasi Antara Tergugat II di rumah adik kandung dari Penggugat, diberi Tanda TII.7
8. Foto memperlihatkan Keluarga Penggugat menanyakan terkait jual beli, diberi Tanda TII.8
9. Fotokopi Surat mantan kepala desa pasir jambu, diberi Tanda TII.9
10. Foto memperlihatkan Keluarga Penggugat menanyakan terkait jual beli, diberi Tanda TII.10
11. Foto memperlihatkan Keluarga Penggugat menanyakan terkait jual beli, diberi Tanda TII.11
12. Foto memperlihatkan tokoh masyarakat terkait jual beli tanah tersebut, diberi Tanda TII.12
13. Foto memperlihatkan tokoh masyarakat terkait jual beli tanah tersebut, diberi Tanda TII.13
14. Foto memperlihatkan pertemuan dengan kaka dari Penggugat, diberi Tanda TII.14
15. Foto memperlihatkan pertemuan antara Tergugat II dengan kuasa Hukum Penggugat disaksikan kaka Penggugat, diberi Tanda TII.15
16. Fotokopi Surat Penjanjian Pelunasan atas nama Ramadhaniel S Daulay dengan Pandi diberi Tanda TII.16
17. Fotokopi Surat Undangan Klarifikasi atas nama No. 13 / LO-RSP/und-K/ III / 2021 diberi Tanda TII.17

Hal. 25 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb



18. Foto memperlihatkan spanduk berisi laporan Polda Jabar, diberi Tanda TII.18
19. Foto memperlihatkan kehadiran pemeriksaan di Polda Jabar, diberi Tanda TII.19
20. Foto memperlihatkan Penggugat beserta uang didalam dus untuk pelunasan, diberi Tanda TII.20
21. Fotokopi Surat penghentian penyelidikan No. SK.Lidik/218.C/III/2022/Polresta, diberi Tanda TII.21
22. Fotokopi Surat Pemberitahuan penanganan Perkara No.B/665/III/2022/Reskrim diberi Tanda TII.22
23. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan No.B / 335 / III / 2022 / Reskrim diberi Tanda TII.23
24. Fotokopi Tanda terima berkan badan pertanahan Negara No.2000583 / 2019 diberi Tanda TII.24
25. Fotokopi tanda terima surat pencabutan berkas atasnama Pandi dengan No. 2000583 diberi Tanda TII.25
26. Fotokopi letak Denah tanah seluas 7224 m2 diberi Tanda TII.26
27. Fotokopi tanda terima dokumen dengan No.100683, diberi Tanda TII.27
28. Foto memperlihatkan Tergugat II dan sodara jaja terkait jual beli tanah tersebut, diberi Tanda TII.28
29. Foto memperlihatkan bangunan sodara jaja, diberi Tanda TII.29
30. Fotokopi denah lokasi bangunan sodara jaja dan bangunan milik isur diberi Tanda TII.30 ;
31. Foto memperlihatkan Spanduk yang terpasang di obyek tanah tertulis tanah ini milik ahli waris Hj Aisyah, diberi Tanda TII.31 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tambahan yang telah diupload oleh Tergugat II pada system Ecourt dan yang diserahkan di depan persidangan ternyata diberi tanda TII-50 sampai dengan TII-58 sedangkan bukti surat Tergugat II yang diterima Majelis Hakim diberi tanda TII-31, oleh karena itu agar bukti surat tambahan Tergugat II berurutan dengan bukti surat yang diterima oleh Majelis Hakim maka bukti surat bertanda TII-50 sampai dengan TII-58 diganti tandanya menjadi bukti TII-32 sampai dengan bukti TII-40 selengkapnyanya sebagai berikut :

32. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang atas nama **H. Asep Qomusuddin** diberi Tanda TII.32

Hal. 26 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb



33. Fotokopi surat STTS surat tanda terima setoran pajak atasnama H Asep Qomusudin Diberi Tanda TII.33
34. Foto memperlihatkan Tergugat II mengemas uang kedalam dus Diberi Tanda TII.34
35. Fotokopi Surat pernyataan atas nama Dudun Abdulrohman Diberi Tanda TII.35
36. Foto memperlihatkan Handphone yang diberikan Kepada Istri Penggugat Diberi Tanda TII.36
37. Foto memperlihatkan Spanduk yang bertuliskan Tanah Ini Milik Hj Aisah Bin H. Umar Diberi Tanda TII.37
38. Foto memperlihatkan rumah / bangunan milik Jaja Diberi Tanda TII.38
39. Fotokopi Surat pernyataan surat jual beli tanah atas nama H. Asep Qomusuddin dengan Pandi diberi Tanda TII.39
40. Fotokopi Kwitansi atas nama Pandi untuk pembayaran sebidang tanah Seluas 8400M2 diberi Tanda TII.40 ;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat II bertanda T.II -1 dan T.II-40 telah dibubuhi materai yang cukup dan bukti bertanda TII.32, TII.33, TII.35, telah disesuaikan dengan aslinya, sedangkan bukti selebihnya tidak ditunjukkan aslinya dipersidangan ;

Menimbang, bahwa Tergugat IV untuk membuktikan bantahannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu identitas atasnama Haji Asep Qomusudin dengan NIK. 3204380606500002 Diberi Tanda T.IV.1
2. Fotokopi Kartu identitas atasnama Tiara Nurul Fadillah, Diberi Tanda T.IV.2
3. Fotokopi Kartu identitas atas nama Pandi, Diberi Tanda T.IV.3
4. Copy dari Copy Print Screen PBB atasnama Qomusudin, Diberi Tanda T.IV.4
5. Fotokopi Hasil Validasi Pajak Penghasilan atasnama H Asep Qomusudin , Diberi Tanda T.IV.5
6. Fotokopi Hasil Validasi Pajak Penghasilan atasnama PANDI, Diberi Tanda T.IV.6
7. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat Tanah dari kantor desa Pasir Jambu , Diberi Tanda T.IV.7

Hal. 27 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi Surat keterangan dari Rumestu Situmorang Simonangkir SH ,  
Diberi Tanda T.IV.8

9. Fotokopi Akta Jual beli (AJB) Nomor 359 / 2019 tertanggal 18 Oktober  
2019 yang dibuat Oleh Rumestu Situmorang Simonangkir SH , Diberi  
Tanda T.IV.9

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat bertanda TIV.I sampai dengan  
bukti bertanda TIV.9 dibubuhi materai yang cukup tetapi tidak ditunjukkan  
aslinya dipersidangan ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat untuk  
membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan saksi sebagai berikut :

1. Suryana Bin Miharja, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan  
sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal para pihak berperkara tetapi tidak mempunyai  
hubungan keluarga, semenda maupun pekerjaan;
- Bahwa saksi tinggal di lokasi tanah sengketa sejak tahun 2018 atas izin  
Penggugat dan tidak ada pihak yang keberatan ;
- Bahwa ada sengketa tanah seluas 600 tumbak milik Penggugat yang  
terletak di Desa Pasir Jambu dengan batas batas, utara dengan rumah  
warga, selatan dengan rumah warga ada sekolah TK Asyfa, Barat  
dengan kantor kecamatan pasir jambu, timur dengan jalan umum ;
- Bahwa tanah sengketa adalah tanah kosong yang digunakan oleh  
warga berolahraga dan kegiatan warga lainnya ;
- Bahwa tanah sengketa telah di jual Penggugat kepada Tergugat I Pandi  
pada tahun 2019 seharga Rp 2,4 Milyar, yang diketahui saksi dari cerita  
Tergugat I ;
- Bahwa pembayaran tanah sengketa belum lunas tetapi masih dalam  
bentuk DP yaitu uang 200 juta di tambah mobil 1 unit hitam tahun 2017 ;
- Bahwa ada warung itu milik Ibu Ida dilokasi tanah sengketa, untuk sejak  
kapannya saksi tidak mengetahui dan untuk izinya saksi tidak  
mengetahui ;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat bertanda P-3 dan P-10 ;
- Bahwa saksi melihat adanya plang diatas tanah sengketa dan plang  
tersebut baru saja di pasang 3 minggu yang lalu (Pada saat  
Pemeriksaan Setempat)

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi, para pihak akan menanggapi  
dalam kesimpulan ;

Hal. 28 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb

## Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Djadja Miharja, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak memiliki hubungan keluarga ataupun pekerjaan dan kenal dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat namun tidak memiliki hubungan keluarga ataupun pekerjaan;
- Bahwa saksi sudah tinggal di pasir jambu sejak tahun 1975 ;
- Bahwa ada masalah jual beli tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat seluas 8000 M2 berlokasi lapangan barat desa pasir jambu kec pasir jambu ;
- Bahwa batas-batas sengketa, utara dengan tanah PJKA dan haji obar, haji asepi, selatan dengan solokan, barat dengan kantor kecamatan pasir jambu, timur dengan jalan desa ;
- Bahwa tanah sengketa telah di jual Penggugat kepada Tergugat I Pandi pada tahun 2019 seharga Rp 2,4 Milyar ;
- Bahwa pembayaran tanah sengketa belum lunas tetapi masih dalam bentuk DP yaitu uang Rp 200 juta di tambah 1 unit mobil warna hitam merek Suzuki Vitara ;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah belum dilunasi walaupun dalam Perjanjian 45 hari akan dilunasi tapi sampai sekarang masih belum di lunasi ;
- Bahwa setahu saksi uang Rp 200 juta di tambah 1 unit mobil warna hitam merek Suzuki Vitara belum dikembalikan Penggugat ;
- Bahwa tanah sengketa digunakan untuk kegiatan masyarakat sejak tahun 1970 ;
- Bahwa saksi tinggal sejak tahun 1990 disebelah Timur tanah sengketa seluas 300 M2 yang dibeli saksi dari ibu Onih tahun 1989 seharga Rp. 250.000.- ;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat P-1, P-3 dan P-10 ;
- Bahwa saksi mengetahui antara H. Aisyah dengan Penggugat pernah berperkara di PTUN tahun 2022 dan saksi pun menjadi saksi dalam perkara tersebut ;
- Bahwa tanah sengketa belum ada sertifikat ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

3. Dadang Rochendi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Hal. 29 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat, sedangkan dengan Tergugat dan Turut Tergugat mengetahuinya ;
- Bahwa saksi menjadi Sekdes di Desa Pasir Jambu sejak tahun 1982 sampai tahun 2003 ;
- Bahwa ada masalah jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang terletak di Pasir Jambu luasnya kurang lebih 8000 M2 ;
- Bahwa harga tanah sengketa adalah Rp 2,4 Milyar yang diketahui saksi dari pak Pandi ;
- Bahwa tanah sengketa sudah di bayar Rp 200jt ditambah mobil vitara warna hitam diketahui saksi dari membaca surat perjanjian yang diperlihatkan oleh Penggugat ;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa adalah Utara dengan tanah adat milik sobar dan haji asepe, selatan dengan selokan, barat dengan kantor kecamatan pasir jambu, timur dengan jalan desa ;
- Bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat yang berasal dari pelepasan dari pemerintah kabupaten Bandung pada tahun 2000 dengan SK Bupati ;
- Bahwa tanah sengketa terdaftar di letter c milik desa pasir jambu lalu di berikan SK menjadi milik Penggugat dengan luas 1400 M2 dan di SK Bupati luasnya 8400 M2 ;
- Bahwa tanah sengketa digunakan warga menjadi lapangan sepak bola sejak tahun 1957 ;
- Bahwa saksi membenarkan bukti P-3 ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Tergugat I untuk membuktikan sangkalannya juga telah mengajukan saksi sebagai berikut :

1. Zaki Ramdani, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat namun tidak memiliki hubungan keluarga ataupun pekerjaan dan saksi tidak kenal Turut Tergugat ;
- Bahwa Saksi sebagai RW setempat pernah dimintai untuk hadir memediasi antara Penggugat dan Tergugat ;

Hal. 30 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Awalnya ada laporan kepada saksi selaku RW bahwa ada jual beli tanah, namun belum terselesaikan antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Pada saat itu ada pertemuan pihak penjual dan pembeli, untuk tanggal saksi lupa, di rumah Haji yanto ;
- Bahwa Pada saat itu yang berinisiatif untuk melakukan pertemuan adalah saksi atas laporan Penggugat ;
- Bahwa dari mediasi yang dilakukan saksi belum ada hasil, karena yang hadir Tergugat 1 dan Tergugat 2 lalu anak dari Penggugat yaitu Firman;
- Bahwa saat saksi menanyakan kepada anak Penggugat, mengapa penggugat tidak hadir, namun setelah itu saksi datang ke rumah Penggugat dan pada saat itu ada Kuasa Hukum Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Tergugat II untuk membuktikan sangkalannya juga telah mengajukan saksi sebagai berikut :

1. Yosep Effendi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda ;
- Bahwa Saksi mengetahui perkara jual beli tanah seluas 7240 M2 yang terletak di Pasir Jambu antara Penggugat dengan Tergugat pada saat perjanjian ke 2 dan pada saat akan melakukan pelunasan ;
- Bahwa perjanjian kedua dibuat diwarung di daerah Banjaran tahun 2021 yang dihadiri pak Dendi/enteng, ibu imah, pak Pandi dan pak Daulay sebagai Kuasa dan saksi ;
- Bahwa isi perjanjian kedua intinya Pak Dendi akan membayar (melunasi) kepada Penggugat sejumlah Rp 1,5 Milyar cara Dibayar secara cash dengan uang di kardus aqua dengan pecahan Rp.100.000.- (Seratus Ribu Rupiah) ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat belum pernah menerima uang pelunasan tersebut ;
- Bahwa pada saat akan menyerahkan uang tersebut, Penggugat atau Haji Qomus, ingin uang tersebut diserahkan Kepada Kuasa Hukum nya, yaitu Daulay ;
- Bahwa pada saat pergi ke Daulay, kuasa Penggugat, lalu saksi kesana tetapi tidak diberikan ke Daulay, karena tidak mau menerima ;

Hal. 31 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi membenarkan bukti P-10, TII-16, TII-17 dan TII.20 ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk melihat objek Sengketa, Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi objek sengketa pada tanggal 31 Mei 2024, Pelaksanaan Pemeriksaan Setempat mana selengkapnya termuat dalam Berita Acara Sidang perkara aquo ;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan kesimpulan dalam perkara aquo pada persidangan tanggal 15 Juli 2024 ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat IV telah mengajukan eksepsi dalam jawabannya yang pada pokoknya disimpulkan sebagai berikut:

#### 1. **Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas (kabur/Obscuur libel), dengan alasan :**

- α. Tidak jelas apa yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam posita surat gugatannya dalam angka 7, apakah akta jual beli atau akta perjanjian penerimaan uang, yang mana akta perjanjian penerimaan uang yang disebutkan tidak pernah diketahui oleh Tergugat IV dan Penggugat menyebutkan Tergugat I lah yang membuat Akta tersebut.
- β. Bahwa dalam posita angka 4 surat gugatannya Penggugat tidak menyebutkan rincian apa yang dimaksud oleh Penggugat ;
- χ. Bahwa tidak bersesuaian antara posita dengan Petitum gugatan penggugat dalam angka 3, dimana isi gugatan Penggugat tersebut lebih mempermasalahkan akan pembayaran jual beli tanah yang belum diselesaikan, dimana Tergugat I dan Tergugat II belum memenuhi prestasinya yaitu melunasi pembelian tanah yang terletak di Jl. Blok Lapang Desa Pasir jambu. Maka jelas hal tersebut bukanlah masuk dalam perbuatan melawan hukum melainkan wanprestasi.

Hal. 32 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- δ. Bahwa sebagaimana Penggugat dalam gugatannya mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, akan tetapi dari awal sampai akhir gugatan Penggugat mendalilkan adanya ingkar janji/Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana Posita gugatan pada Poin 1,2,3,4,5 dan 6, dengan mendalilkan adanya kesepakatan jual beli tanah sebagai mana poin 5 penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I tidak mau membayar atau melunasi dengan sampai di ajukannya gugatan ini, dst ...
- ε. Bahwa Tergugat IV tidak berwenang membuat akta yang dimaksud dalam petitum gugatan Penggugat dalam angka 6 ;
- φ. Bahwa petitum gugatan Penggugat dalam angka 9 tidak jelas karena meminta agar Tergugat IV membatalkan Hak tanggungan yang mana dalam perkara a quo, tergugat IV tidak pernah membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan atau Akta-Akta lainnya yang berkaitan dengan Jaminan Tanah yang dimaksud.
2. Bahwa Penggugat telah melakukan kesalahan dengan menarik Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara a quo (error in persona), dengan alasan bahwa berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa Tergugat IV sudah jelas dalam kewenangannya yaitu membuat Akta Jual Beli yang dalam hal ini para pihak yaitu penjual dan pembeli sudah sepakat dan setuju mengenai objek tanah dan harga yang akan di transaksikan. Setelah kedua belah pihak sepakat maka para pihak menandatangani akta jual beli tersebut.
3. Bahwa Penggugat telah salah menarik Tergugat II dan Tergugat III oleh karena dalam Akta Jual Beli No. 359/2019 tertanggal 18 Oktober 2019, Penggugat Sebagai penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli. Selanjutnya oleh karena belum terbit Sertifikat atas tanah sengketa sehingga dengan ditariknya BPN sebagai pihak dalam perkara aquo menyebabkan Penggugat telah salah menarik pihak dalam perkara aquo ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan IV tersebut Penggugat telah mengajukan tanggapan melalui Repliknya tanggal 26 Februari 2024 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Hal. 33 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/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)





**Tentang Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Kabur / Obscuur Libel)**

Bahwa gugatan Penggugat adalah jelas karena Penggugat **tidak pernah** mendalilkan adanya wanprestasi sebagaimana Gugatan *a quo* adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang mana Dasar Hukum (*rechtelijke grond*) dan Dasar Fakta (*feitelijke grond*) sudah terang (*duidelijke*) dan jelas, sebagaimana tercantum dalam Gugatan *a quo* *selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat IV menurut pendapat Penggugat sudah masuk pokok perkara* ;

**Tentang Eksepsi Error In Persona**

Bahwa Penggugat tidak salah menarik Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam perkara *a quo* karena Penggugat memiliki hak untuk menentukan siapa saja yang ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat.

Menimbang, bahwa atas Replik dari Para Penggugat tersebut diatas, Tergugat I dan Tergugat IV telah mengajukan Duplik yang pada pokoknya tetap pada eksepsinya tersebut diatas selanjutnya Tergugat II juga mengajukan Duplik yang isinya adalah jawabannya atas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV, Replik Penggugat dan Duplik Tergugat I dan Tergugat IV tersebut diatas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV tentang gugatan Penggugat Kabur dalam huruf c dan huruf d diatas ;

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, memberikan definisi tentang Eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu gugatan yang diajukan, mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima ( *inadmissible* ) ;

Menimbang, bahwa Prof. Dr Soedikno Mertokusumo, SH, dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Persyaratan mengenai isi gugatan diatur dalam pasal 8 ayat 3 RV yang mengharuskan gugatan memuat :

1. Identitas dari para pihak;
2. Dalil- Dalil konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari tuntutan atau lebih dikenal dengan *Fundamentum petendi* ;
3. Tuntutan atau *Petitum*;

Menimbang , bahwa M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan pengadilan*, menyatakan Penyebutan identitas dalam surat gugatan,

Hal. 34 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb



merupakan syarat formil keabsahan gugatan yang meliputi Nama lengkap, alamat atau tempat tinggal, Penyebutan identitas lain, tidak imperatif ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Fundamentum Petendi berarti dasar gugatan atau dasar tuntutan ( grondslag van lis), dalam praktek peradilan disebut Posita gugatan atau dalil gugatan merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara. Fundamentum Petendi yang dianggap lengkap memenuhi syarat, memuat dua unsur :

1. *Dasar Hukum (Rechtelijk Grond)*, memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan dan antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau objek senketa;
2. *Dasar Fakta (Feitelijk Grond)*, memuat penjelasan pernyataan mengenai Fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak tergugat atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan penggugat ;

Menimbang, bahwa supaya gugatan sah, dalam arti tidak mengandung cacat formil, harus mencantumkan petitum gugatan yang berisi pokok tuntutan penggugat, berupa deskripsi yang jelas menyebut satu persatu dalam akhir gugatan tentang hal-hal apa saja yang menjadi pokok tuntutan penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada Tergugat. Dengan kata lain petitum gugatan, berisi tuntutan atau permintaan kepada pengadilan untuk dinyatakan dan ditetapkan sebagai hak penggugat atau hukuman kepada tergugat atau kepada kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari surat gugatan Penggugat, bahwa Penggugat mempunyai hubungan dengan Tergugat I oleh karena pada tanggal 18 Oktober 2019 Penggugat dan Tergugat I dan II telah sepakat untuk melakukan jual beli atas satu hamparan tanah dengan luas kurang lebih 8.400 M2 (kurang lebih 600 Tbk), yang berdiri bangunan diatasnya terletak di Blok Lapang, Kl. Blok Lapang Desa Pasirjambu Kec. Pasir Jambu Kec. Pasir Jambu Kab. Bandung Prov. Jawa Barat, Persil No. 20 dan Kohir No. 297 kepada Pihak Kedua. sebagaimana dalam surat kesepakatan / Perjanjian diatas kertas yang ditandatangani oleh Pandi (Tergugat I) dan H. Asep Qomusuddin, (Penggugat), dengan total harga Rp.2.400.000.000,- (Dua Milyar Empat Ratus Juta Rupiah) ;

Hal. 35 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I telah membayar uang muka kepada Penggugat yaitu sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dan 1 (satu) unit mobil JB 424 – GRAND VITARA A/T Tahun 2009 NOPOL D 1536 IX beserta BPKB dan STNK ;

Menimbang, bahwa ternyata Tergugat I tidak mau membayar atau melunasi dengan sampai diajukannya gugatan ini dengan total sesuai dengan perjanjian Penggugat dengan Tergugat I dengan total sejumlah yang sudah ditentukan sebesar Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) dikurangi dengan sudah dibayar oleh tergugat I sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan 1 (satu) unit mobil Grand Vitara, dengan menguasai / memperlakukan 1 bidang tanah Hak Milik No. Dengan no Persil. 20.D.IV, Blok Lapangan Kohir Nomor 297, seluas 8.400 M2 (delapan ribu empat ratus meter persegi) beserta bangunan yang berada diatasnya seperti sudah dibelinya, dimana Tergugat I yang telah menguasai sepenuhnya ;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas dapat disimpulkan bahwa Tergugat I telah ingkar janji terhadap Penggugat oleh karena tidak melaksanakan prestasinya sesuai yang diperjanjikan kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari Petitum gugatannya dalam angka 3 ternyata Penggugat meminta agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat walaupun Penggugat tidak menerangkan secara terperinci tentang perbuatan melawan hukum dari Tergugat II dan Tergugat III kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa dari keadaan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat terdapat kontradiksi antara Posita dengan Petitum gugatan Penggugat, dimana dalam positanya Penggugat mendalilkan Tergugat I telah ingkar janji karena tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana telah diperjanjikan sedangkan dalam petitumnya meminta agar Tergugat I sampai dengan Tergugat IV dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum sehingga hal tersebut menyebabkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (obscuur libel) ;

Menimbang, bahwa dari rangkaian pertimbangan diatas eksepsi Tergugat I dan IV yaitu dalam angka 1 huruf c dan huruf d yaitu tentang gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) menurut pendapat Majelis Hakim beralasan menurut hukum untuk dikabulkan sehingga dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Hal. 36 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena sebagian eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV telah dikabulkan sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana dimaksud diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV tentang gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) telah dikabulkan, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) hal ini berakibat kepada pemeriksaan materi pokok gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlah ditentukan dalam amar putusan dibawah ini ;

Memperhatikan Ketentuan dalam HIR, Kitab Undang Undang Hukum Perdata serta peraturan perundang undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

## **MENGADILI :**

### **Dalam Eksepsi :**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV perihal gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) ;

### **Dalam Pokok Perkara :**

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara dalam perkara ini sejumlah Rp 2.445.000,00.- ( Dua Juta Empat Ratus Empat Puluh Lima Ribu Rupiah );

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada hari Jumat tanggal 2 Agustus 2024 oleh kami, Maju Purba, S.H., sebagai Hakim Ketua, Eka Ratnawidiastuti, S.H., M.Hum., dan Idi Il Amin, SH., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 5 Agustus 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut dibantu M. Andi Rahadyan Yasin, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga;

Hal. 37 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb

#### **Disclaimer**

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



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

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Eka Ratnawidiastuti, SH, MHum.

Maju Purba, S.H.

Idi Il Amin, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

M. Andi Rahadyan Yasin, S.H., M.H..

Perincian biaya :

1. Materai .....	: Rp 10.000,00;
2. Redaksi .....	: Rp 10.000,00;
3. Pendaftaran .....	: Rp 30.000,00;
4. Proses .....	: Rp 75.000,00;
5. PNBPN .....	: Rp 70.000,00;
6. Panggilan Sidang .....	: Rp 710.000,00;
7. Pemeriksaan Setempat.....	: Rp 1.490.000,00;
8. Sumpah.....	: Rp 50.000,00;
Jumlah	: Rp 2.445.000,00;
( Dua Juta Empat Ratus Empat Puluh Lima Ribu Rupiah )	

Hal. 38 dari 38 Putusan Nomor 305/Pdt.G/2023/PN Blb