



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang menerima dan memutus perkara perkara perdata dalam tingkat banding ,telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **Johanes Ribli**, bertempat tinggal di Jl.Sinar Budi Gg No.30a Rt.006 Rw.003 Kelurahan Panjaringan, Kecamatan Panjaringan, Jakarta Utara , Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Ebeneser Damanik,S.H, advokat dan Konsultan Hukum Ebeneser Damanik & Rekan berkantor pada Kantor Hukum Ebeneser Damanik & Rekan , beralamat di Jl. Pamekar Barat Asri I No 35, Kel.Mekar Mulya, Kec. Panyileukan, Bandung, sesuai surat kuasa tanggal 21 Maret 2020 selanjutnya disebut sebagai Pemanding I /Terbanding semula Tergugat III;
2. **Slamet Raharjo**, bertempat tinggal di Komplek Permata Biru Blok H No.84, Rt.007 Rw.015 Kelurahan Cinunuk, Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung;
3. **Asep Saefudin**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Selokan Rt.017,Rw.001 Desa Campaka Mekar, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung;  
Dalam hal ini keduanya diwakili oleh kuasanya Agung Subagiyono,S.H.,M.H. dan Erry K Sumanta,S.H. advokat dan Konsultan Hukum berkantor pada Kantor Hukum Agung Subagiyono,S.H & Associates, beralamat di Ruko A.7 Apartemen Grand Asia Afrika Jl.Karapitan No.1, Kota Bandung , sesuai surat kuasa tanggal 4 Mei 2020 , selanjutnya disebut sebagai Pemanding II /terbanding semula Penggugat I,II;

L a w a n :

1. **Fauzi Azhari**, bertempat tinggal di Perum Bumi Asri Blok E-1 Rt.002 Rw.010 Desa Tangsimekar, Kecamatan Paseh Kabupaten Bandung, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I ;
2. **PT. Berkah Omega Indonesia, Dalam Hal Ini Diwakili Oleh Johanes Ribli Selaku Direktur Utama**, tempat kedudukan Jl.Sinar Budi Gg No.30a Rt.006 Rw.003 Kelurahan Panjaringan, Kecamatan Panjaringan, Jakarta Utara , selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II ;

Halaman 1 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **Drs. Aria Wiwaha, M.Si, Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT )**, tempat kedudukan Jalan Raya Nagreg Km.36, Kabupaten Bandung, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I
4. **Irma Rahmawati, S.H., Sp.N, Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT )**, tempat kedudukan Komplek Permata Biru Blok AI Nomor 111, Cinunuk, Kabupaten Bandung, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II ;
5. **Pemerintah Republik Indonesia cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung**, tempat kedudukan Komplek Perkantoran Pemda Jalan Raya Soreang Pamekaran, Kabupaten Bandung, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara dan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 19 Juni 2020 Nomor:328/PDT/2020/PT.BDG tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada peradilan Tingkat Banding dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Agustus 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 2 Agustus 2019 dalam Regisater Nomor 171 /Pdt.G/2019 /PN.Bib, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat I adalah sebagai Pemilik yang sah atas sebidang tanah sebagaimana dalam :

- 1.1.** Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 323 /2009 tanggal 21 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Drs. ARIA WIWAHA, M.Si, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) (Turut Tergugat I) yang dibeli dari Para Ahli Waris Alm. ABDUL MUHNI dan Almh. NYONYA FATIMAH, berdasarkan Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas  $\pm$  10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Slamet Raharjo

Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330

Halaman 2 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.

### Disclaimer

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



Selatan : Tanah Milik Asep Saepudin – U Mulyana

Barat : Tanah Milik Mamah – Hamdani

- 1.2.** Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 324 /2009 tanggal 21 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Drs.ARIA WIWAHA,M.Si, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) (Turut Tergugat I) yang dibeli dari Para Ahli Waris Alm.ABDUL MUHNI dan Almh.Nyonya AYU FATIMAH, berdasarkan Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas ± 6.000 m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Asep Saepudin dan Ayub

Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330

Selatan : Tanah Milik Slamet Raharjo

Barat : Tanah Milik Hamdani dan Ayub

- 2.** Bahwa, Penggugat II adalah sebagai Pemilik yang sah atas sebidang tanah sebagaimana dalam :

- 1.1.** Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 320 /2009 tanggal 21 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Drs. ARIA WIWAHA,M.Si, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) (Turut Tergugat I) yang dibeli dari Para Ahli Waris Alm. ABDUL MUHNI dan Almh. Nyonya AYU FATIMAH, berdasarkan Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas ± 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Desa Mandalawangi

Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330

Selatan : Tanah Milik Slamet Raharjo - Asep Saepudin

Barat : Tanah Milik Mamah

- 1.2.** Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 321 /2009 tanggal 21 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Drs.ARIA WIWAHA,M.Si, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) (Turut Tergugat I) yang dibeli dari Para Ahli Waris Alm.ABDUL MUHNI dan Almh.Nyonya AYU FATIMAH, berdasarkan Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas ± 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Asep Saepudin

Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330

Selatan : Tanah Milik Asep Saepudin

Barat : Tanah Milik Mamah

Halaman 3 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.3. Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 322 /2009 tanggal 21 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Drs.ARIA WIWAHA,M.Si, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) (Turut Tergugat I) yang dibeli dari Para Ahli Waris Alm.ABDUL MUHNI dan Almh.Nyonya AYU FATIMAH, berdasarkan Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas ± 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Asep Saepudin  
Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330  
Selatan : Tanah Milik Slamet Raharjo  
Barat : Tanah Milik Mamah dan Ayub

3. Bahwa, Para Penggugat sekitar awal tahun 2018 telah memberikan Kuasa secara lisan kepada Tergugat I untuk menawarkan dan/atau melakukan penjualan atas tanah milik Para Penggugat sebagaimana tersebut tersebut diatas;
4. Bahwa, selanjutnya atas dasar kuasa lisan tanpa disertai surat kuasa tertulis dari Para Penggugat, Tergugat I telah membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan tertanggal 9 Mei 2018 dengan Tergugat II, dengan demikian dikarenakan kuasa tersebut secara lisan tanpa surat kuasa tertulis dari Para Penggugat, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
5. Bahwa, adapun Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibawah tangan tertanggal 9 Mei 2018 tersebut, Tergugat I bertindak sebagai Penjual/Pihak Pertama, dan Tergugat II sebagai Pembeli/Pihak Kedua yang bertindak sebagai Direktur Utama PT.BERKAH OMEGA INDONESIA ;
6. Bahwa, dalam Pasal 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 9 Mei 2018 tersebut dalam menyatakan bahwa “ Pihak Pertama (Tergugat I) dan Pihak Kedua (Tergugat II) menyepakati Objek jual beli adalah hak milik Pihak Pertama dst...dst...” ;
7. Bahwa, sebagaimana dalam Pasal 2 angka (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 9 Mei 2018 tersebut dalam menyatakan bahwa “ Pihak Pertama (Tergugat I) dan Pihak Kedua (Tergugat II) menyepakati harga permeter persegi objek jual beli adalah Rp.110.000, per m<sup>2</sup> (*seratus sepuluh ribu rupiah per meter persegi*) dengan luas total lahan adalah 30.000 m<sup>2</sup>, sehingga total harga lahan adalah Rp.3.300.000.000,- (*tiga milyar tiga ratus juta rupiah*) ;

Halaman 4 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa, selanjutnya atas sebidang tanah milik Penggugat I yang telah dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 9 Mei 2018 oleh Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana tersebut diatas, ditindak lanjuti dengan dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat I dengan Tergugat III yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) IRMA RAHMAWATI, SH, Sp.N., (Turut Tergugat II) sebagaimana dalam Akta Jual beli (AJB) sebagai berikut :

8.1. Akta Jual Beli Nomor : 310/2018 tanggal 17 Mei 2018 atas sebidang tanah atas Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas  $\pm$  6.000 m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Asep Saepudin dan Ayub  
Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330  
Selatan : Tanah Milik Slamet Raharjo  
Barat : Tanah Milik Hamdani – Ayub

8.2. Akta Jual Beli Nomor : 311/2018 tanggal 17 Mei 2018 atas sebidang tanah atas Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas  $\pm$  6.000 m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Slamet Raharjo  
Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330  
Selatan : Tanah Milik U Mulyana  
Barat : Tanah Milik Hamdani

9. Bahwa, selanjutnya atas sebidang tanah milik Penggugat II yang telah dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 9 Mei 2018 oleh Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana tersebut diatas ditindaklanjuti dengan dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat II dengan Tergugat III yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) IRMA RAHMAWATI, SH, Sp.N., (Turut Tergugat II), sebagaimana dalam Akta Jual beli (AJB) sebagai berikut:

9.1. Akta Jual Beli Nomor : 315/2018 tanggal 21 Mei 2018 atas sebidang tanah atas Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas  $\pm$  6.000 m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Asep Saepudin  
Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330  
Selatan : Tanah Milik Asep Saepudin

Halaman 5 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat : Tanah Milik Mamah

9.2. Akta Jual Beli Nomor : 316/2018 tanggal 21 Mei 2018 atas sebidang tanah atas Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas ± 6.000 m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut

:

Utara : Tanah Milik Desa Mandalawangi

Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330

Selatan : Tanah Milik Asep Saepudin

Barat : Tanah Milik Mamah

9.3. Akta Jual Beli Nomor : 317/2018 tanggal 21 Mei 2018 atas sebidang tanah atas Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas ± 6.000 m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut

:

Utara : Tanah Milik Asep Saepudin

Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330

Selatan : Tanah Milik Slamet Raharjo

Barat : Tanah Milik Mamah dan Ayub

10. Bahwa, selanjutnya atas 5 (Lima) Akta Jual Beli (AJB) sebagaimana tersebut diatas Tergugat III mengajukan permohonan Hak Kepemilikan kepada Turut Tergugat III sehingga diterbitkan 5 (lima) Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah sebagai berikut :

10.1. Sertifikat Hak Milik No.01212 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01560, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01129 /Mandalawangi /2018 luas : 5.444 m<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus empat puluh empat meter persegi), Nama Pemegang Hak : JOHANES RIBLI(Tergugat III) ;

10.2. Sertifikat Hak Milik No.01213 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01559, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 4.849 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus empat puluh sembilanmeter persegi), nama pemegang hak : JOHANES RIBLI(Tergugat III) ;

10.3. Sertifikat Hak Milik No.01214 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01556, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 6.450 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus lima puluh meter persegi), Nama Pemegang Hak :JOHANES RIBLI(Tergugat III) ;

Halaman 6 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 10.4. Sertifikat Hak Milik No.01215 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01558, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 6.562 m<sup>2</sup> (enam ribu lima ratus enam puluh dua meter persegi), Nama Pemegang Hak :JOHANES RIBLI(Tergugat III) ;
- 10.5. Sertifikat Hak Milik No.01216 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01558, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 6.098 m<sup>2</sup> (enam ribu sembilan puluh delapan meter persegi),Nama Pemegang Hak :JOHANES RIBLI(Tergugat III) ;
11. Bahwa, Para Penggugat setelah menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dengan Tergugat III dihadapan Turut Tergugat II tersebut,Tergugat III melalui Tergugat I membayar uang muka kepada Penggugat I sebesar Rp.10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) dan kepada Penggugat II sebesar Rp. 20.000.000,- (*dua puluh juta rupiah*) ;
12. Bahwa, selanjutnya Para Penggugat telah berusaha untuk menagih kepada Tergugat III, melakukan kewajiban pembayaran baik sendiri-sendiri maupun melalui Tergugat I akan tetapi Tergugat III selalu menjanjikan akan menyelesaikan kewajiban pembayaran dan sebelum gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I.A melalui kuasa hukumnya Para Penggugat yang telah melakukan upaya hukum Somasi sebanyak 2 (dua) Kali, akan tetapi tidak ada tanggapan ;
13. Bahwa dengan tidak melaksanakan kewajiban pembayaran oleh Tergugat III kepada Para Penggugat atas pembelian tanah yang merupakan milik Para Penggugat sebagaimana dalam 5 (Lima) Akta Jual Beli (AJB) tersebut diatas, yang telah menjadi 5 (lima) sertifikat hak milik (SHM) atas nama Tergugat III sebagaimana tersebut diatas maka telah jelas dan nyata Tergugat III telah melakukan suatu Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap Para Penggugat ;
14. Bahwa, tindakan/perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III tersebut adalah merupakan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang berbunyi "*Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan,bila debitur walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukan hanya dapat*

Halaman 7 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.

#### Disclaimer

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



*diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan” ;*

15. Bahwa, sebagai akibat dari perbuatan/tindakan Ingkar Janji (Wanprestasi) oleh Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Para Penggugat telah mengalami Kerugian baik secara Materiil maupun Immateriil, kerugian mana dapat diperinci adalah sebagai berikut :

15.1. Kerugian Materiil :

Bahwa, akibat tindakan Tergugat II dan Tergugat III tersebut Para Penggugat mengalami kerugian Materiil yang mana apabila tanah tersebut disewakan kepada Pihak lain akan menghasilkan sebesar Rp. 400.000.000,- (*empat ratus juta rupiah*) untuk setiap tahunnya sampai gugatan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) ;

15.2. Kerugian Imateriil :

Bahwa, akibat dari Tindakan/Perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Para Penggugat telah kehilangan waktu, mengurus tenaga, pikiran, beban Psikologis dan Mental dan biaya untuk menyelesaikan permasalahan ini hal ini sangat sulit untuk diukur dengan uang, namun lebih kurang adalah Rp.1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*) ; ---

16. Bahwa, untuk menghindari Gugatan Para Penggugat menjadi sia-sia (*illusioir*) maka mohon Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I.A untuk melekatkan sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah objek perkara tersebut diatas yaitu sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) :

16.1. Sertifikat Hak Milik No.01212 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01560, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01129 /Mandalawangi /2018 luas : 5.444 m<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus empat puluh empat meter persegi meter persegi), Nama Pemegang Hak : JOHANES RIBLI(Tergugat III) ;

16.2. Sertifikat Hak Milik No.01213 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01559, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130/Mandalawangi /2018 luas : 4.849 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus empat puluh sembilan meter persegi), nama pemegang hak : JOHANES RIBLI(Tergugat III) ;

16.3. Sertifikat Hak Milik No.01214 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01556, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130/Mandalawangi /2018 luas : 6.450 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima puluh meter persegi), Nama Pemegang Hak :JOHANES RIBLI(Tergugat III) ;

16.4. Sertifikat Hak Milik No.01215 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01558, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130/Mandalawangi /2018 luas : 6.562 m<sup>2</sup> (enam ribu lima ratus enam puluh dua meter persegi), Nama Pemegang Hak :JOHANES RIBLI (Tergugat III) ;

16.5. Sertifikat Hak Milik No.01216 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01558, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130/Mandalawangi /2018 luas : 6.098 m<sup>2</sup> (enam ribu sembilan puluh delapan meter persegi),Nama Pemegang Hak :JOHANES RIBLI(Tergugat III) ;

16.6. Tanah dan Bangunan yang terletak dan setempat dikenal di Jl.Sinar Budi GG No.30A RT.006 RW.003 Kelurahan Panjaringan, Kecamatan Panjaringan, Jakarta Utara yang merupakan milik dari Tergugat III ;

17. Bahwa, Para Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat III akan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini dan karenanya mohonlah Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I.A Menghukum Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) Untuk setiap harinya kepada Para Penggugat apabila ternyata Tergugat III lalai memenuhi isi keputusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

18. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ini didasarkan kepada fakta – fakta hukum yang tidak terbantahkan, maka sesuai dengan ketentuan pasal 180 HIR, Para Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dijatuhkan dengan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) sekalipun ada upaya Hukum Banding, Kasasi, maupun *verzet*.

Berdasarkan Keseluruhan alasan-alasan dan hal-hal tersebut diatas, maka adalah beralasan dan berdasarkan hukum, Para Penggugat memohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I.A yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk dapat berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan dan Tuntutan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan, Penggugat I adalah sebagai Pemilik yang sah atas Sebidang Tanah sebagaimana dalam Akta Jual Beli (AJB) ;

Halaman 9 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.

#### Disclaimer

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



2.1. Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 323 /2009 tanggal 21 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Drs.ARIA WIWAHA,M.Si, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) (Turut Tergugat I) yang dibeli dari Para Ahli Waris Alm.ABDUL MUHNI dan Almh.NYONYA FATIMAH, berdasarkan Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas ± 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Slamet Raharjo  
Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330  
Selatan : Tanah Milik Asep Saepudin – U Mulyana  
Barat : Tanah Milik Mamah – Hamdani

2.2. Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 324 /2009 tanggal 21 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Drs.ARIA WIWAHA,M.Si, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) (Turut Tergugat I) yang dibeli dari Para Ahli Waris Alm.ABDUL MUHNI dan Almh.Nyonya AYU FATIMAH, berdasarkan Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas ± 6.000 m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Asep Saepudin dan Ayub  
Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330  
Selatan : Tanah Milik Slamet Raharjo  
Barat : Tanah Milik Hamdani dan Ayub

3. Menyatakan, Penggugat II adalah sebagai Pemilik yang sah atas Sebidang Tanah sebagaimana dalam Akta Jual Beli (AJB) ;

3.1. Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 320 /2009 tanggal 21 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Drs.ARIA WIWAHA,M.Si, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) (Turut Tergugat I) yang dibeli dari Para Ahli Waris Alm.ABDUL MUHNI dan Almh.Nyonya AYU FATIMAH, berdasarkan Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas ± 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Desa Mandalawangi  
Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330  
Selatan : Tanah Milik Slamet Raharjo - Asep Saepudin  
Barat : Tanah Milik Mamah

3.2. Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 321 /2009 tanggal 21 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Drs.ARIA WIWAHA,M.Si, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) (Turut Tergugat I) yang dibeli dari Para Ahli Waris Alm.ABDUL MUHNI dan Almh.Nyonya AYU FATIMAH, berdasarkan



Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas  $\pm$  10.000 m<sup>2</sup>  
(sepuluh ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Asep Saepudin  
Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330  
Selatan : Tanah Milik Asep Saepudin  
Barat : Tanah Milik Mamah

3.3. Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 322 /2009 tanggal 21 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Drs.ARIA WIWAHA,M.Si, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) (Turut Tergugat I) yang dibeli dari Para Ahli Waris Alm.ABDUL MUHNI dan Almh.Nyonya AYU FATIMAH, berdasarkan Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas  $\pm$  10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Asep Saepudin  
Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330  
Selatan : Tanah Milik Slamet Raharjo  
Barat : Tanah Milik Mamah dan Ayub

Menyatakan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi) ;

4. Menyatakan tidak sah, batal demi hukum dan tidak berkekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibawah tangan tertanggal 09 Mei 2018 yang dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat II ;
5. Menyatakan tidak sah,batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum segala macam bentuk surat yang terbit yang berkaitan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibawah tangan tertanggal 09 Mei 2018 yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II ;
6. Menyatakan tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual beli (AJB) antara Penggugat I dengan Tergugat III yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II adalah sebagai berikut :

7.1. Akta Jual Beli Nomor : 310/2018 tanggal 17 Mei 2018 atas sebidang tanah atasPersil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas  $\pm$ 6.000 m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Asep Saepudin dan Ayub  
Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330  
Selatan : Tanah Milik Slamet Raharjo  
Barat : Tanah Milik Hamdani – Ayub



7.2. Akta Jual Beli Nomor : 311/2018 tanggal 17 Mei 2018 atas sebidang tanah atas Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas ± 6.000 m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Slamet Raharjo  
Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330  
Selatan : Tanah Milik U Mulyana  
Barat : Tanah Milik Hamdani

7. Menyatakan tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual beli (AJB) antara Penggugat II dengan Tergugat III yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II adalah sebagai berikut :

8.1. Akta Jual Beli Nomor : 315/2018 tanggal 21 Mei 2018 atas sebidang tanah atas Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas ± 6.000 m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Asep Saepudin  
Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330  
Selatan : Tanah Milik Asep Saepudin  
Barat : Tanah Milik Mamah

8.2. Akta Jual Beli Nomor : 316/2018 tanggal 21 Mei 2018 atas sebidang tanah atas Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas ± 6.000 m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Desa Mandalawangi  
Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330  
Selatan : Tanah Milik Asep Saepudin  
Barat : Tanah Milik Mamah

8.3. Akta Jual Beli Nomor : 317/2018 tanggal 21 Mei 2018 atas sebidang tanah atas Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas ± 6.000 m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Asep Saepudin  
Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330  
Selatan : Tanah Milik Slamet Raharjo  
Barat : Tanah Milik Mamah dan Ayub



7. Menyatakan tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama pemegang hak Tergugat III adalah sebagai berikut :

7.1. Sertifikat Hak Milik No.01212 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01560, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01129 /Mandalawangi/2018 luas : 5.444 m<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus empat puluh empat meter persegi meter persegi), Nama Pemegang Hak : JOHANES RIBLI (Tergugat III) ;

7.2. Sertifikat Hak Milik No.01213 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01559, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 4.849 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus empat puluh sembilan meter persegi), Nama Pemegang Hak : JOHANES RIBLI (Tergugat III) ;

7.3. Sertifikat Hak Milik No.01214 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01556, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 6.450 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus lima puluh meter persegi), Nama Pemegang Hak : JOHANES RIBLI (Tergugat III) ;

7.4. Sertifikat Hak Milik No.01215 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01558, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 6.562 m<sup>2</sup> (enam ribu lima ratus enam puluh dua meter persegi), Nama Pemegang Hak : JOHANES RIBLI (Tergugat III) ;

7.5. Sertifikat Hak Milik No.01216 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01558, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 6.098 m<sup>2</sup> (enam ribu sembilan puluh delapan meter persegi), Nama Pemegang Hak : JOHANES RIBLI (Tergugat III) ;

8. Menghukum serta memerintahkan Turut Tergugat III untuk mencoret kepemilikan Tergugat III dari daftar buku tanah atas Sertifikat Hak Milik ( SHM ) ;

8.1. Sertifikat Hak Milik No.01212 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01560, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01129 /Mandalawangi/2018 luas : 5.444 m<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus empat puluh empat meter persegi meter persegi), Nama Pemegang Hak : JOHANES RIBLI (Tergugat III) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8.2. Sertifikat Hak Milik No.01213 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01559, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 4.849 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus empat puluh sembilanmeter persegi), Nama Pemegang Hak : JOHANES RIBLI (Tergugat III) ;
- 8.3. Sertifikat Hak Milik No.01214 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01556, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 6.450 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus lima puluhmeter persegi), Nama Pemegang Hak : JOHANES RIBLI (Tergugat III) ; -
- 8.4. Sertifikat Hak Milik No.01215 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01558, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 6.562 m<sup>2</sup> (enam ribu lima ratus enam puluh dua meter persegi), Nama Pemegang Hak : JOHANES RIBLI (Tergugat III) ;
- 8.5. Sertifikat Hak Milik No.01216 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01558, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 6.098 m<sup>2</sup> (enam ribu sembilan puluh delapan meter persegi), Nama Pemegang Hak : JOHANES RIBLI (Tergugat III) ;

karena Sertifikat Hak Milik tersebut tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum selanjutnya mengganti kepada atasnama Para Penguat ;

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah diletakan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I.A. atas tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik ( SHM ) :

- 9.1. Sertifikat Hak Milik No.01212 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01560, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01129 /Mandalawangi/2018 luas : 5.444 m<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus empat puluh empat meter persegi meter persegi), Nama Pemegang Hak : JOHANES RIBLI (Tergugat III) ;
- 9.2. Sertifikat Hak Milik No.01213 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01559, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 4.849 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus empat puluh sembilanmeter persegi), Nama Pemegang Hak : JOHANES RIBLI (Tergugat III) ;

Halaman 14 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9.3. Sertifikat Hak Milik No.01214 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01556, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 6.450 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus lima puluhmeter persegi), Nama Pemegang Hak : JOHANES RIBLI (Tergugat III) ;
- 9.4. Sertifikat Hak Milik No.01215 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01558, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 6.562 m<sup>2</sup> (enam ribu lima ratus enam puluh dua meter persegi), Nama Pemegang Hak : JOHANES RIBLI (Tergugat III) ;
- 9.5. Sertifikat Hak Milik No.01216 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01558, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 6.098 m<sup>2</sup> (enam ribu sembilan puluh delapan meter persegi), Nama Pemegang Hak : JOHANES RIBLI (Tergugat III) ;
- 9.6. Tanah dan Bangunan yang terletak dan setempat dikenal di Jl.Sinar Budi GG No.30A RT.006 RW.003 Kelurahan Panjaringan, Kecamatan Panjaringan, Jakarta Utara yang merupakan kepunyaan JOHANES RIBLI (Tergugat III) ;
10. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar kerugian Materiil kepada Para Penggugat yaitu sebesar Rp. 400.000.000,- (*empat ratus juta rupiah*), untuk setiap tahunnya sampai gugatan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) ;
11. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar kerugian Immateril kepada Para Penggugat yaitu sebesar Rp.1.000.000.000,-(*satu milyar rupiah*) hal ini dikarenakan, Para Penggugat telah kehilangan waktu, mengurus tenaga, pikiran, beban Psikologis dan Mental dan biaya untuk menyelesaikan permasalahan ini ;
12. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (*satu juta rupiah*) perhari apabila lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini ;
13. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun *Verzet* ;
14. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini ;
15. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini :

Halaman 15 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subsidair :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini di Pengadilan Negeri Bele Bandung Kelas 1.A. berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat telah memberikan jawaban masing-masing :

## I. Jawaban Tergugat I :

1. Bahwa, benar Penggugat I adalah sebagai Pemilik atas sebidang tanah yang dibeli dari Para Ahli Waris Alm. ABDUL MIJINI dan Almh nih. NYONYA FATIMAH, berdasarkan Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut Kohir Nomor : 522 sebagaimana dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 323/2009 tanggal 21 Desember 2009, Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 324 /2009 tanggal 21 Desember 2009.
2. Bahwa, benar Penggugat II adalah sebagai Pemilik atas sebidang tanah dibeli dari Para Ahli Waris Alm. ABDUL MUIINI dan Almh. Nyonya AYU FATIMAH, berdasarkan Persil 16 D.IV Blok Pasirhmut, Kohir Nomor : 522 sebagaimana dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 320 /2009 tanggal 21 Desember 2009, Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 321 /2009 tanggal 21 Desember 2009 dari Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 322 /2009 tanggal 21 Desember 2009 ;
3. Bahwa, benar saya awal tahun 2018 telah diberi kuasa secara lisan oleh Penggugat I dan Penggugat II untuk menjualkan tanah milik dari Penggugat I dan Penggugat II.
4. Bahwa, benar antara saya dan JOHANES RIBLI selaku DIREKTUR UTAMA PT.BERKAH OMEGA INDONESIA, pada tanggal 09 Mei 2018 telah membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan.
5. Bahwa, benar dalam Pasal 2 angka (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan telah disepakati harga permeternya adalah Rp.110.000, dengan luas total lahan adalah 30.000 m<sup>2</sup>, sehingga total harga lahan adalah Rp.3.300.000.000,-.
6. Bahwa, benar setelah dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan, dibuat Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat I dengan Bpk. JOHANES RIBLI ( Tergugat III ) yang dibuat Akta Jual beli (AJB) Nomor : 310/2018 tanggal 17 Mei 2018, Akta Jual Beli Nomor : 311/2018 tanggal 17 Mei 2018.

Halaman 16 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa, benar setelah dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan, dibuat Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat I dengan Bpk. JOHANNES RIBLI sebagaimana dalam Akta Jual beli (AJB) : 315/2018 tanggal 21 Mei 2018, Akta Jual Beli Nomor : 316/2018 tanggal 21 Mei 2018, dan Akta Jual Beli Nomor : 317/2018 tanggal 21 Mei 2018.
8. Bahwa, benar 5 Akta Jual Beli (AJB) telah menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) Sertifikat Hak Milik No.01212 Desa Mandaiawangi, Sertifikat Hak Milik No.01213 Desa Mandalawangi, Sertifikat Hak Milik No.01214 Desa Mandaiawangi, Sertifikat Hak Milik No 01214 Desa Mandalawangi Sertifikat Hak Milik No 01215 Desa Mandalawangi Sertifikat Hak Milik No 01216 Desa Mandalawangi atas nama Pemegang Hak Johannes Ribli
- 9 Bahwa, Pembayaran atas Jual beli tanah milik Penggugat I dan Penggugat II dibayarkan Bpk JOHANNES RIBLI melalui Saya dan telah masuk uang sebesar Rp.kurang lebih Rp. 255.700.000., yang pembayarannya dilakukan secara bertahap dari total nilai jual beli sebesar Rp. Rp.3.300.000.000,.
10. Bahwa, uang sebesar Rp. 255.700.000, kemudian oleh saya diserahkan kepada Penggugat 1 dan Penggugat II sebesar Rp. 42.500.000,- dan sisanya diserahkan oleh saya kepada Kades Dadang yang diperuntukan untuk Proses Akses Jalan dan proses pembuatan Akta Jual Beli dan Pembuatan Sertifikat Hak Milik ;
11. Bahwa dengan demikian Bpk. JOHANNES RIBLI masih kekurangan untuk membayar atas jual beli tanah tersebut kepada penggugat I dan Penggugat II adalah sebesar Rp. 3.300.000.000, - Rp. 255.700.000., = 3.044.300.000,-.

Bahwa berdasarkan apa yang telah dikemukakan di atas, Tergugat I, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

1. Menerima Jawaban Tergugat I untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat II dan Tergugat III belum lunas atas jual beli tanah milik para penggugat yaitu masih mempunyai sisa pembayaran sebesar Rn 3.044.300.000 ;
3. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (cx aequo et bono) ;

## II. Jawaban Tergugat II :

A. DALAM KONPENSI

A.A. DALAM EKSEPSI

Halaman 17 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 1. Eksepsi Kompetensi Absolut

Bahwa, Pengadilan Negeri Bale Bandung tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan Para Penggugat, dikarenakan salah satu subjek hukum maupun objek gugatan termasuk kedalam ruang lingkup kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadilinya. Hal ini didasarkan pada salah satu subjek hukum atau pihak yang ditarik ke dalam gugatan dan petitum gugatan angka ke-9 dan ke-10, dengan uraian sebagai berikut :

- Bahwa, subjek hukum yang didudukkan sebagai Turut Tergugat III adalah Kepala Kantor Pertanahan Badan yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara, dan merupakan organ pemerintah yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan;
- Bahwa, Petitum angka ke-9 gugatan Para Penggugat meminta Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk menyatakan tidak sah, cacat hukum, dan tidak memiliki kekuatan Hukum Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Tergugat III selaku pemegang hak tanah dalam perkara a quo, yang notabene Sertipikat adalah produk dari Turut Tergugat III sebagai Pejabat Tata Usaha Negara;
- Bahwa, Petitum angka ke-10 gugatan Para Penggugat meminta Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk menghukum serta memerintahkan Turut Tergugat III untuk mencoret kepemilikan Tergugat III dari daftar buku tanah atas Sertipikat Hak Milik objek tanah dalam perkara a quo.
- Bahwa, dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 620 K/ Pdt/ 1999 tanggal 29 Desember 1999, menegaskan bahwa;

*"bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara / sengketa tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan wewenang Pengadilan Negeri."*

- Bahwa, perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam petitum angka ke-9 dan ke-10 adalah bersifat administratif, yakni tentang menyatakan tidak sah, cacat hukum, dan tidak memiliki kekuatan hukum suatu Sertipikat yang patut dikategorikan sebagai surat keputusan (besechking) yang merupakan produk dari Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga bilamana produk dinyatakan tidak sah, cacat hukum, atau tidak memiliki kekuatan hukum, perlu dibuktikan melalui proses di peradilan tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara, dan bukan peradilan perdata, sehingga Pengadilan Negeri Bale Bandung patut memutus dan menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa perkara a quo.

## 2. Eksepsi Error In Persona

Halaman 18 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## A. Diskualifikasi in Person

- Bahwa Kuasa Penggugat dalam gugatannya mencantumkan identitas prinsipalnya yang bernama : SLAMET RAHARJO, Laki-laki, Nomor Identitas: 320321208400004, pekerjaan pensiunan, beralamat di Komplek Perumahan Permata Biru Blok H, No. 84, RT. 007/ RW. 015, Kelurahan Cinunuk, Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung *in-casu* Penggugat I, sesuai dengan fakta yang terjadi yang bersangkutan (Slamet Raharjo) telah mencabut Kuasa yang diberikan kepada kuasa hukumnya pada tanggal 22 Maret 2019, melalui Surat Pencabutan Surat Kuasa tertanggal 11 September 2019. Yang bersangkutan juga telah mengirimkan surat perihal pencabutan kuasanya kepada Majelis Hakim perkara register 171/ Pdt.G/ 2019/ PN.Blb di Pengadilan Baleendah pada tanggal 12 September 2019, dan telah menyatakan mengundurkan diri sebagai pihak dalam perkara register 171/ Pdt.G/ 2019/ PN.Blb. Oleh karenanya perkara a quo tidak sah untuk dilanjutkan pemeriksaannya dikarenakan segi formalitas gugatan berubah dan tidak sesuai dengan kondisi yang terjadi saat ini.
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat II tidak terdapat hubungan hukum. Hal ini diakui sendiri oleh Penggugat, dalam dalil posita gugatan angka ke-5, berbunyi dan dikutip kembali sebagai berikut :

*“Bahwa, adapun Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan tertanggal 9 Mei 2018 tersebut, Tergugat I bertindak sebagai Penjual / Pihak Pertama, dan Tergugat II sebagai Pembeli / Pihak Kedua yang bertindak sebagai Direktur Utama PT. BERKAH OMEGA INDONESIA.”*

dengan kata lain, hubungan hukum Tergugat II hanyalah dengan Tergugat I, tidak ada keterkaitan / sangkut paut Tergugat II dengan (Para) Penggugat.

- Bahwa Para Penggugat bukanlah pemilik objek sengketa. Tergugat I adalah satu-satunya pihak yang sah dan berwenang untuk menjual Objek Sengketa kepada Tergugat II, sebagaimana ternyata dalam :
  - i. Surat Pernyataan Penggugat yang pokoknya menyatakan bahwa sebenarnya tanah AJB No. 320/2009 tanggal 21 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Drs. ARIA WIWAHA, M.Si, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) sebenarnya milik ahli waris Ayu Fatimah Saman: *“Untuk keperluan selanjutnya dalam proses pengalihan atau pelepasan hak kepada ahli waris Ayu Fatimah Saman yang dibiayai Bapak AJ Bagio Praptono melalui kuasa jual yang saya tahu Saudara Fauzi Azhari (Tergugat I). Untuk itu saya (Penggugat)*

Halaman 19 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*mengalihkan atau melepaskan hak atas tanah tersebut (Objek Sengketa) kepada saudara Fauzi Azhari (Tergugat I)."*

- ii. Surat Pernyataan Penggugat yang menyatakan bahwa sebenarnya tanah AJB No. 321/2009 tanggal 21 Desember 2009 yang dibuat di hadapan Drs. ARIA WIWAHA, M.Si, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) sebenarnya milik ahli waris Ayu Fatimah Saman: *"Untuk keperluan selanjutnya dalam proses pengalihan atau pelepasan hak kepada ahli waris Ayu Fatimah Saman yang dibiayai Bapak AJ Bagio Praptono melalui kuasa jual yang saya tahu Saudara Fauzi Azhari (Tergugat I). Untuk itu saya (Penggugat) mengalihkan atau melepaskan hak atas tanah tersebut (Objek Sengketa) kepada saudara Fauzi Azhari (Tergugat I)."*
- iii. Surat Pernyataan Penggugat yang menyatakan bahwa sebenarnya tanah AJB No. 322/2009 tanggal 21 Desember 2009 yang dibuat di hadapan Drs. ARIA WIWAHA, M.Si, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) sebenarnya milik ahli waris Ayu Fatimah Saman: *"Untuk keperluan selanjutnya dalam proses pengalihan atau pelepasan hak kepada ahli waris Ayu Fatimah Saman yang dibiayai Bapak AJ Bagio Praptono melalui kuasa jual yang saya tahu Saudara Fauzi Azhari (Tergugat I). Untuk itu saya (Penggugat) mengalihkan atau melepaskan hak atas tanah tersebut (Objek Sengketa) kepada saudara Fauzi Azhari (Tergugat I)."*

Dari fakta yuridis tersebut sangatlah beralasan apabila bahwa Tergugat II menilai bahwa Tergugat I adalah satu-satunya pihak berwenang dan memiliki hak untuk menjual objek sengketa kepada Tergugat II lewat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 9 Mei 2018, untuk dan oleh karenanya Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan *a quo*.

## **B. Gugatan Salah Sasaran / Gemis Aanhoeda Nigheid**

- Bahwa antara Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 9 Mei 2018 dengan 5 (lima) buah Akta Jual Beli tertanggal 21 Mei 2018 tidak terdapat kaitan. Akta Jual Beli dalam perkara *a quo* bukanlah tindak-lanjut dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikarenakan :
  - i. Subjek hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli adalah saling berlainan. Di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli pihak Penjual adalah Tergugat I, sedangkan pihak Pembeli adalah Tergugat II. Berbeda halnya dengan Akta Jual Beli dimana Para Penggugat bertindak sebagai Penjual, sedangkan pihak Pembeli adalah Tergugat III;
  - ii. Nilai transaksi dan syarat jual-beli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli adalah berbeda.

Halaman 20 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa antara Tergugat II dan Tergugat III tidak terdapat hubungan hukum. Hal ini diakui sendiri oleh Penggugat, dalam dalil posita gugatan angka ke-5, berbunyi dan dikutip kembali sebagai berikut :

*“Bahwa, adapun Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan tertanggal 9 Mei 2018 tersebut, Tergugat I bertindak sebagai Penjual / Pihak Pertama, dan Tergugat II sebagai Pembeli / Pihak Kedua yang bertindak sebagai Direktur Utama PT. BERKAH OMEGA INDONESIA.”*

dengan kata lain, hubungan hukum Tergugat II hanyalah dengan Tergugat I, tidak ada keterkaitan / sangkut pautnya dengan Akta Jual Beli antara Para Penggugat dan Tergugat II.

- Bahwa gugatan Para Penggugat menjadi rancu dalam mendudukkan pihak Tergugat, yang mana antara Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli merupakan hal yang berbeda, terpisah, dan masing-masing berdiri sendiri, namun dalam gugatan *a quo* Para Penggugat justru mencampur-aduk posisi Tergugat III sebagai subjek hukum perorangan / individu (*natuurlijk persoon*) ataukah selaku Direktur PT. Berkah Omega Indonesia sebagai subjek hukum berupa badan hukum (*rechtspersoon*).
- Oleh karenanya sangatlah patut kiranya apabila Pengadilan Negeri Bale Bandung cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat melanggar yurisdiksi absolut, mengandung cacat formil, tidak jelas serta kabur sehingga “tidak dapat diterima” (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*).

## A.B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah disampaikan oleh Tergugat II dalam Eksepsi, secara *mutatis mutandis* dianggap pula termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara. Tergugat II dengan ini menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa dengan telah dijualnya objek sengketa oleh Para Penggugat kepada Tergugat III, menjadi jelas bahwa objek sengketa yang sama dijual untuk dua kali oleh Penggugat dalam kapasitas sebagai Pemberi Kuasa kepada Tergugat I dengan menjual kepada Tergugat II, maupun dalam kapasitas sebagai individu secara langsung, dengan dalih mencabut kuasa yang diberikan kepada Tergugat I kemudian dijual secara langsung kepada Tergugat III.
3. Bahwa berdasarkan dalil yang dikemukakan Tergugat II dalam angka 2 tersebut di atas, maka sangatlah jelas Para Penggugat-lah yang justru

Halaman 21 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



mengingkari janji yang dibuat terhadap Tergugat II melalui Tergugat I, sehingga petitum gugatan angka ke-4 yang berbunyi : “*Menyatakan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi)*”, tidak perlu lagi untuk dipertimbangkan, terlebih sangat tidak layak untuk dikabulkan.

- Atas dasar fakta-fakta tersebut diatas, tepat kiranya gugatan penggugat ditolak untuk seluruhnya, dan dihukum untuk membayar biaya perkara.

## B. DALAM REKONPENS

1. Bahwa segala sesuatu yang telah terurai dalam Kompensi, dianggap menjadi satu kesatuan dan *mutatis mutandis* melekat dalam Rekonpensi ini.
2. Bahwa dalam Rekonpensi ini, Tergugat II dalam Kompensi berkedudukan sebagai Penggugat dalam Rekonpensi, sementara Penggugat I dalam Kompensi berkedudukan sebagai Tergugat I dalam Rekonpensi, dan Penggugat II dalam Kompensi sebagai Tergugat II dalam Rekonpensi.
3. Bahwa Para Tergugat (dR) / Penggugat (dK) telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat (dR) / Tergugat II (dK) karena tanpa ijin maupun sepengetahuan Penggugat (dR), Para Tergugat (dR) kemudian menjual kembali objek sengketa kepada pihak ketiga, yakni kepada Tergugat III (dK), karena itu Para Tergugat (dR) telah melanggar ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, terlebih ayat (2)-nya, yang berbunyi :

“1) *Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*

2) *Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.*

3) *Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”*

4. Bahwa oleh karena objek sengketa sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah dialihkan oleh Para Tergugat (dR) kepada Tergugat III (dK), maka jelas Para Tergugat (dR) telah melakukan tindakan wanprestasi / ingkar janji terhadap Penggugat (dR) / Tergugat II (dK), yang membawa kerugian bagi pihak Penggugat (dR).

5. Bahwa mengingat Akta Jual Beli berikut Sertipikat Hak Milik atas objek sengketa atas nama Tergugat III (dK) tidak lagi dapat diganggu-gugat, maka Penggugat (dR) berhak untuk menuntut ganti-kerugian dari Para Tergugat (dR), mengingat tidak mungkin objek sengketa yang sama diperjual-belikan dua kali oleh penjual yang sama, sebagaimana kaedah hukum yang termuat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012, yang menyatakan :

Halaman 22 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- “ - *Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang ber-itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).*
- *Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”*

6. Bahwa mengingat saat ini Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak dapat lagi direalisasikan karena telah dijual oleh Para Tergugat (dR) / Para Penggugat (dK) kepada Tergugat III (dK), maka berdasarkan *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan yang Lahir dari Hubungan Kontraktual, Pokok-pokok Hukum Perikatan* (karangan : Setiawan, Jakarta : Prestasi Pusaka : 2011), halaman 78, disebutkan bahwa :

- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- Melaksanakan apa yg dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
- Melakukan apa yg dijanjikan tetapi terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Senada dengan hal tersebut J. Satrio menjelaskan mengenai definisi ingkar janji dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perikatan - Perikatan Pada Umumnya*, (Bandung: Alumi, 1999), halaman 122, bahwa “ingkar janji” terbagi menjadi tiga kategori bentuk ingkar janji, diantaranya:

- Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- Terlambat memenuhi prestasi;
- Memenuhi prestasi secara tidak baik.

7. Bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 9 Mei 2018 mengatur semua hak dan kewajiban antara Penggugat (dR) dan Tergugat I (dK) yang dibuat berdasarkan Surat Pernyataan Para Tergugat (dR) / Para Penggugat (dK) dinyatakan sebagai pemilik atas objek sengketa, dimana salah satu kewajiban Para Tergugat (dR) sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Ayat (2) Butir ke-4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 9 Mei 2018 :

“*Pihak Pertama dengan menerima uang tanda jadi ini menjamin bahwa :  
Akses jalan masuk ke tanah lokasi minimal lebar 5 meter.”*

Fakta yang terjadi adalah untuk mengakses objek sengketa hingga saat ini hanya berupa jalan sempit sehingga menyerupai “tanah helikopter” (*enclave*).

8. Bahwa dalam Pasal 5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 9 Mei 2018, dipersyaratkan pula Objek Sengketa harus berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama PT. BERKAH OMEGA INDONESIA (Penggugat (dR) / Tergugat II (dK)), namun hingga saat ini Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Halaman 23 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut tidak lagi dapat ditindak-lanjuti mengingat objek sengketa justru dijual kembali oleh Para Tergugat (dR) / Para Penggugat (dK) kepada Tergugat III (dK) dan telah berstatus Sertipikat Hak Milik (SHM), maka Para Tergugat (dR) layak untuk dinyatakan melakukan wanprestasi terhadap kesepakatan yang dibuat dengan Penggugat (dR) terhadap substansi perikatan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 9 Mei 2018.

9. Bahwa adalah wajar dan logis rasional bila akibat gugatan a quo Para Penggugat Rekonpensi harus mengeluarkan biaya untuk perjalanan dari / dan menuju Jakarta - Bandung (pulang-pergi) untuk berkoordinasi dengan kuasa hukum demi membantah klaim sepihak dari Para Penggugat (dK) dalam gugatannya, yang bilamana tidak hadir dapat dimaknai "melepas hak untuk menjawab" sehingga mengancam posisi hukum Tergugat II (dK) / Penggugat (dR).
10. Bahwa disamping biaya sewa mobil dan bahan bakar, Penggugat (dR) juga membutuhkan akomodasi berupa penginapan, mengingat persidangan perkara perdata dilakukan pada pagi hari, sehingga Penggugat (dR) harus menyewa hotel malam sebelumnya setelah berangkat dari Jakarta menuju Kabupaten Bandung.
11. Bahwa menjadi konsekuensi logis, bila Penggugat (dR) menderita kerugian baik secara materil maupun moril berupa waktu, lepasnya peluang bisnis selama menghadapi gugatan yang diajukan Penggugat (dK), disamping ketenangan dan kenyamanan hidup sehingga tidak dapat fokus pada usaha yang dikembangkan oleh Penggugat (dR) / Tergugat II (dK).
12. Bahwa akibat gugatan serampangan tanpa dasar dari Para Tergugat Rekonpensi, Penggugat (dR) menuntut ganti-rugi berupa:
  - Kerugian Materiil berupa biaya perjalanan serta akomodasi maupun konsultasi hukum, yang dikalkulasi hingga tahap kasasi dapat mencapai Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta Rupiah), dan;
  - Kerugian Immateriil akibat waktu yang hilang sia-sia, serta perhatian yang semestinya dipergunakan untuk fokus pada kegiatan usaha dan bisnis, mencapai Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta Rupiah).

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Penggugat (dR) / Tergugat II mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara Perdata register No. 171/ Pdt.G/ 2019/ PN.Blb di Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A berkenaan untuk memutuskan :

**DALAM KONPENSI**

*Halaman 24 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan yang diajukan Para Penggugat melanggar yurisdiksi absolut, mengandung cacat formil, tidak jelas serta kabur, sehingga dinyatakan "tidak dapat diterima" (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini dalam seluruh tingkat peradilan.

## DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat (dR) / Tergugat II (dK) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat (dR) / Para Penggugat (dK) telah melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi terhadap Penggugat (dR);
3. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti-kerugian kepada Penggugat Rekonpensi, berupa:
  - Kerugian Materiil senilai Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta Rupiah), dan;
  - Kerugian Immateriil senilai Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta Rupiah).

## III. Jawaban Tergugat III :

### DALAM EKSEPSI :

#### I. KEWENANGAN PENGADILAN (KOMPETENSI ABSOLUT)

Bahwa Pengadilan Negeri Baleendah tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini karena, berdasarkan Undang-undang 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 321 K/Sip/1978 tanggal 31 Januari 1981 yang berbunyi " Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat Hak Milik yang di keluarkan Instansi lain jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 11 98 K/Sip/1973 tanggal 06 Januari 1976 yang berbunyi ' Karena Pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan pengadilan:

#### II. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (*OBSCUR LIBEL*)

1. sebagaimana akan tampak kontradiktif terhadap dalil Penggugat *posita* butir ke-13 yang menyatakan :*"Bahwa dengan tidak melaksanakan kewajiban pembayaran oleh Tergugat III kepada Para Penggugat atas pembelian tanah yang merupakan milik Para Penggugat sebagaimana dalam 5 (lima) Akta Jual*

Halaman 25 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



*Beli (AJB) tersebut diatas yang telah menjadi 5 (lima) sertifikat hak milik (SHM) atas nama Tergugat III sebagaimana tersebut diatas ...”*

Bahwa jelas badan hukum Perseroan Terbatas (Tergugat II) tidak dapat memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah ataupun girik, namun hanya sebatas SHGB, namun Objek Sengketa dalam perkara *a quo* keseluruhannya justru berupa tanah girik yang kini telah menjadi SHM. Dengan demikian gugatan Penggugat menjadi rancu, tidak jelas, dan kabur, sehingga harus dinyatakan “GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA”, 9. Bahwa PPJB yang menurut pihak Penggugat menjadi dasar terbentuknya AJB (sekali pun sejatinya saling berdiri sendiri, alias 2 perjanjian yang saling terpisah), PPJB dilakukan antara Tergugat I terhadap Tergugat II, mengapa yang kemudian dinyatakan ingkar janji ialah Tergugat III terhadap Penggugat? Jelas bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum apapun terkait AJB antara Penggugat dan Tergugat III.

2. Bahwa gugatan *a quo* mendalilkan gugatannya dengan Gugatan Wan-Prestasi atau Ingkar Janji, sedangkan hubungan hukum antara Tergugat III dengan Penggugat tercantum dalam Akta Jual Beli yang mencatat tentang jual beli objek tanah seperti maksud Penggugat yang di tuangkan ke dalam AJB yang menjadi objek gugatan ini menyatakan telah menerima seluruh pembayaran, sehingga tidak perlu ada lagi prestasi yang dilakukan Tergugat III kepada Penggugat bahkan sesuai dengan dalil umum yang menyatakan Tiada Wanprestasi apabila tidak ada perjanjian sebelumnya.

Bahwa berdasarkan pernyataan diatas semakin tidak jelas, sehingga gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan gugatan kabur (*obscure liber*)

### III. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING

Bahwa Kuasa Pengugat dalam Gugatannya mencantumkan identitas principal Penggugat I yaitu : SLAMET RAHARJO, Laki-laki, Nomor Induk Kependudukan 320321208400004 dengan pekerjaan sebagai pensiunan yangn beralamat di Komplek Perumahan Permata Biru Blok H, No.84, RT.007/RW.015, Kel. Cinunuk, Kec. Cileunyi, Kab. Bandung *in-casu* Penggugat I, Padahal sesuai dengan fakta yang terjadi Slamet Raharjo telah mencabut Surat Kuasa Tertanggal tertanggal 22 Maret 2019 kepada Kuasanya melalui pencabutan Surat Kuasa tanggal 11 September 2019, bahkan Slamet Raharjo dengan suratnya tertanggal 12 September 2019 yang di kirimkan melalui Majelis Hakim perkara register 171/Pdt.G/2019/PN.Blb di Pengadilan Baleendah, dan telah menyatakan mengundurkan diri sebagai pihak dalam

Halaman 26 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



perkara register 171/Pdt.G/2019/PN.Blb, sehingga dengan pencabutan tersebut, perkara Nomor : 171/Pdt.G/2019/PN.Blb tidak dapat dan tidak sah untuk diteruskan ke dalam pemeriksaan pokok Perkara ( Surat Pencabutan Kuasa dan Surat Pengunduran diri sebagai Pihak / Terlampir )

#### IV. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa dalam dalil – dali yang di ajukan Penggugat sesuai dengan susunan para pihak sebagaimana yang di maksud dalam gugatannya sesuai dengan bukti – bukti jual beli antara Tergugat III dengan Penggugat yang terletak di Desa Mandalawangi dimana dalam susunan peralihan hak tersebut seharusnya Kepala Desa Mandalawangi turut di gugat atau setidaknya di masukkan sebagai pihak Tergugat, sedangkan fakta yang terjadi justru Penggugat memperoleh dan mendapatkan Sertifikat atas nama Tergugat III dengan cara melawan hukum, yakni beralih dari BPN kepada Kades Mandalawangi tanpa melalui Surat Kuasa untuk mengambil dari Tergugat III, dan sertifikat hak milik di maksud adalah Hak privat yang dilindungi oleh negara dan undang – undang .

Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi di atas sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tersebut seharusnya DITOLAK atau sekurang-kurangnya HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*nietontvankelijke verklaard*) .

#### II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah disampaikan oleh Tergugat III dalam Eksepsi, secara *mutatis mutandis* dianggap pula termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara, serta Tergugat III menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya ;
2. Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan wanprestasi, sementara faktanya Para Penggugat tidak pernah melakukan perjanjian utang piutang dengan Tergugat III bahkan klausul di dalam seluruh Akta Jual Beli yang di buat oleh Turut Tergugat II telah terpenuhi semua prestasi dari Tergugat III kepada Penggugat ;
3. Dimana makna “asas TUNAI”, sebagai berikut:<sup>1</sup>

*“Menurut Irawan Soerodjo berpendapat bahwa sehubungan dengan jual beli dengan objek berupa tanah, jual beli terjadi pada saat tercapainya kata sepakat dan akta jual belinya telah pula ditandatangani. Sebab, sebagaimana diatur dalam Pasal 5 UUPA, jual beli tanah didasarkan pada prinsip-prinsip*

1



*hukum adat yang menganut prinsip bahwa jual beli adalah tunai, terang dan nyata, sehingga pada saat ditandatangani Akta Jual Beli, maka transaksi atas tanah tersebut dianggap telah final, yaitu pembayaran atas harga jual beli dianggap telah dibayar lunas dan tanah yang diperjual belikan dianggap telah diserahkan oleh Penjual kepada dan telah diterima oleh Pembeli. Oleh karena itu, perjanjian jual beli dalam hukum agraria disebut dengan perjanjian riil.”;*

4. Bahwa “*asas terang*” telah terpenuhi pula sebagaimana Para Penggugat mengakui dalam *posita* butir ke-8 dan ke-9, telah melakukan Akta Jual Beli dengan Tergugat III terhadap Objek Sengketa di hadapan pejabat berwenang yang sah yaitu Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) IRMA RAHMAWATI, SH, Sp.N (Turut Tergugat II), antara lain : AJB 310/2018 Tanggal 17 Mei 2018, AJB 311/2018 Tanggal 17 Mei 2018, AJB No. 315/2018 Tanggal 21 Mei 2018, AJB 316/2018 Tanggal 21 Mei 2018 dan AJB No. 317/2018 Tanggal 21 Mei 2018 ;

5. Bahwa AJB merupakan Akta Otentik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan:

Pasal 1868 KUHPerdara: “*Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya.*”

Pasal 1870 KUHPerdara: “*Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.*”

disamping fungsinya yang formil (*formalitas causa*), akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti (*probationis causa*), sehingga menjadi terang bahwa akta dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari. Sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnya perjanjian tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari. Fungsi terpenting dari sebuah akta, ialah yang sedari awal dirancang sebagai alat bukti. Kekuatan pembuktian akta, yakni: kekuatan pembuktian lahir (*acta publica probant sese ipsa*), kekuatan pembuktian formil (hal tersebut memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat dan para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta), serta kekuatan pembuktian materiil (yang memberi kepastian substansi dari isi akta, peristiwa, janji, kesepakatan, ikatan moril, kesanggupan, komitmen, dsb) ;



6. Bahwa Objek Sengketa semula berupa tanah girik, sebelum kemudian dibeli oleh Tergugat III. Setelah terjadi AJB, Objek Sengketa selanjutnya didaftarkan haknya dalam program pendaftaran tanah sistematis yang diadakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, sehingga Objek Sengketa kemudian diakui haknya menjadi berupa 5 (lima) buah SHM, yakni : SHM No. 01212 Desa Mandalawangi, SHM No. 01213 Desa Mandalawangi, SHM No. 01214 Desa Mandalawangi, SHM No. 01215 Desa Mandalawangi dan SHM No. 01216 Desa Mandalawangi milik serta atas nama Tergugat III ;
7. Bahwa Objek Sengketa diakui haknya dari tanah adat (girik) menjadi SHM, karena Tergugat III memenuhi syarat mutlak berupa “tidak sengketa” dan “menguasai secara fisik”, sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:
  1. Pasal 13 :
    - a. *Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.*
    - b. *Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.*
  2. Pasal 24 :

*Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.*
  3. Pasal 25 :
    - a. *Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.*
    - b. *Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri.*
  4. Pasal 26 :



- a. *Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.*
- b. *Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di kantor pertanahan dan kantor kepala desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu.*

5. Pasal 28 :

- a. *Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis disahkan dengan suatu berita acara yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.*
  - b. *Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) masih ada kurang-kelengkapan data fisik dan atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan.*
  - c. *Berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk:*
    - *pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah;*
    - *pengakuan hak atas tanah;*
    - *pemberian hak atas tanah.*
8. *Bahwa Penggugat I maupun Penggugat II merupakan tetangga yang berbatasan langsung dengan tanah Objek Sengketa yang dibeli secara AJB oleh Tergugat III, sebagaimana ternyata dalam dokumen Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 2018 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung berkas No. 1816 ketika melakukan pendaftaran sistematis hak atas tanah girik Objek Sengketa atas nama Tergugat III saat hendak diakui haknya*

Halaman 30 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



menjadi SHM, pada Bab IV “Sanggahan / Keberatan”, ternyata TIDAK TERDAPAT KEBERATAN ATAU PUN SANGGAHAN OLEH PIHAK MANAPUN, sehingga pada Bab V “Kesimpulan Akhir Kantor Pertanahan” dicantumkan keterangan : *“...hak atas tanah ini ditegaskan / diakui konversinya menjadi Hak Milik dengan pemegang haknya JOHANES RIBLI tanpa catatan.”* ;

9. Bahwa dalam dokumen Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 2018 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung berkas No. 1816, terdapat lampiran berupa:

- I. Surat Keterangan Kepala Desa No. 563/1751/V/2018 tanggal 19-05-2018, yang menerangkan bahwa Objek Sengketa dikuasai secara fisik dan dimiliki oleh Tergugat III, disertai keterangan tambahan : *“Benar sampai saat ini tidak ada permasalahan / sengketa baik batas-batas maupun kepemilikannya. ... Demikian Surat Keterangan ini kami buat dengan sebenarnya-benarnya dan apabila isi Surat Keterangan tidak benar, kami bertanggung-jawab dan bersedia dituntut sesuai ketentuan hukum PIDANA maupun PERDATA.”*;
- II. Surat Keterangan Kepala Desa No. 563/1752/V/2018 tanggal 19-05-2018, yang menerangkan bahwa Objek Sengketa dikuasai secara fisik dan dimiliki oleh Tergugat III, disertai keterangan tambahan : *“Benar sampai saat ini tidak ada permasalahan / sengketa baik batas-batas maupun kepemilikannya. ... Demikian Surat Keterangan ini kami buat dengan sebenarnya-benarnya dan apabila isi Surat Keterangan tidak benar, kami bertanggung-jawab dan bersedia dituntut sesuai ketentuan hukum PIDANA maupun PERDATA.”*;
- III. Surat Keterangan Kepala Desa No. 563/1801/V/2018 tanggal 24-05-2018, yang menerangkan bahwa Objek Sengketa dikuasai secara fisik dan dimiliki oleh Tergugat III, disertai keterangan tambahan : *“Benar sampai saat ini tidak ada permasalahan / sengketa baik batas-batas maupun kepemilikannya. ... Demikian Surat Keterangan ini kami buat dengan sebenarnya-benarnya dan apabila isi Surat Keterangan tidak benar, kami bertanggung-jawab dan bersedia dituntut sesuai ketentuan hukum PIDANA maupun PERDATA.”*;
- IV. Surat Keterangan Kepala Desa No. 563/1802/V/2018 tanggal 24-05-2018, yang menerangkan bahwa Objek Sengketa dikuasai secara fisik dan dimiliki oleh Tergugat III, disertai keterangan tambahan : *“Benar sampai saat ini tidak ada permasalahan / sengketa baik*



*batas-batas maupun kepemilikannya. ... Demikian Surat Keterangan ini kami buat dengan sebenarnya-benarnya dan apabila isi Surat Keterangan tidak benar, kami bertanggung-jawab dan bersedia dituntut sesuai ketentuan hukum PIDANA maupun PERDATA.”;*

- V. Surat Keterangan Kepala Desa No. 563/1803/V/2018 tanggal 24-05-2018, yang menerangkan bahwa Objek Sengketa dikuasai secara fisik dan dimiliki oleh Tergugat III, disertai keterangan tambahan : *“Benar sampai saat ini tidak ada permasalahan / sengketa baik batas-batas maupun kepemilikannya. ... Demikian Surat Keterangan ini kami buat dengan sebenarnya-benarnya dan apabila isi Surat Keterangan tidak benar, kami bertanggung-jawab dan bersedia dituntut sesuai ketentuan hukum PIDANA maupun PERDATA.”;*
- VI. Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 563/1751/V/2018 tanggal 19-05-2018 oleh Kepala Desa Mandalawangi, yang menerangkan bahwa Tergugat III adalah pemilik terakhir dari Objek Sengketa, disertai tambahan keterangan bahwa : *“Kemudian perlu kami jelaskan pula, bahwa tanah tersebut TIDAK DALAM SENKETA baik pemiliknya maupun batas-batasnya, ...”;*
- VII. Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 563/1752/V/2018 tanggal 19-05-2018 oleh Kepala Desa Mandalawangi, yang menerangkan bahwa Tergugat III adalah pemilik terakhir dari Objek Sengketa, disertai tambahan keterangan bahwa : *“Kemudian perlu kami jelaskan pula, bahwa tanah tersebut TIDAK DALAM SENKETA baik pemiliknya maupun batas-batasnya, ...”;*
- VIII. Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 563/1801/V/2018 tanggal 24-05-2018 oleh Kepala Desa Mandalawangi, yang menerangkan bahwa Tergugat III adalah pemilik terakhir dari Objek Sengketa, disertai tambahan keterangan bahwa : *“Kemudian perlu kami jelaskan pula, bahwa tanah tersebut TIDAK DALAM SENKETA baik pemiliknya maupun batas-batasnya, ...”;*
- IX. Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 563/1802/V/2018 tanggal 24-05-2018 oleh Kepala Desa Mandalawangi, yang menerangkan bahwa Tergugat III adalah pemilik terakhir dari Objek Sengketa, disertai tambahan keterangan bahwa : *“Kemudian perlu kami jelaskan pula, bahwa tanah tersebut TIDAK DALAM SENKETA baik pemiliknya maupun batas-batasnya, ...”;*



- X. Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 563/1803/V/2018 tanggal 24-05-2018 oleh Kepala Desa Mandalawangi, yang menerangkan bahwa Tergugat III adalah pemilik terakhir dari Objek Sengketa, disertai tambahan keterangan bahwa : *“Kemudian perlu kami jelaskan pula, bahwa tanah tersebut TIDAK DALAM SENGKETA baik pemiliknya maupun batas-batasnya, ...”*;
- XI. Surat Pernyataan Kesaksian tertanggal 19-05-2018 oleh warga setempat, yang menerangkan bahwa Tergugat III merupakan pemilik terakhir dari Objek Sengketa disertai tambahan keterangan bahwa : *“...sampai dengan saat ini tidak dalam keadaan sengketa kepemilikan / batas-batasnya, ... . Demikian Surat Pernyataan Kesaksian ini dibuat dengan sesungguhnya dengan penuh tanggung jawab dan apabila ternyata dikemudian hari Surat Pernyataan Kesaksian ini tidak benar, maka saya sanggup dituntut di muka hakim secara pidana maupun perdata, karena memberikan keterangan palsu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”*
- XII. Surat Pernyataan Kesaksian tertanggal 24-05-2018 oleh warga setempat, yang menerangkan bahwa Tergugat III merupakan pemilik terakhir dari Objek Sengketa disertai tambahan keterangan bahwa : *“...sampai dengan saat ini tidak dalam keadaan sengketa kepemilikan / batas-batasnya, ... . Demikian Surat Pernyataan Kesaksian ini dibuat dengan sesungguhnya dengan penuh tanggung jawab dan apabila ternyata dikemudian hari Surat Pernyataan Kesaksian ini tidak benar, maka saya sanggup dituntut di muka hakim secara pidana maupun perdata, karena memberikan keterangan palsu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”*
- 10.** Bahwa yang menjadi pokok dari gugatan Penggugat, tertuang dalam posita butir ke-13 yang mengatakan : *“Bahwa dengan tidak melaksanakan kewajiban pembayaran oleh Tergugat III kepada Para Penggugat atas pembelian tanah yang merupakan milik Para Penggugat sebagaimana dalam 5 (lima) Akta Jual Beli tersebut diatas, yang telah menjadi 5 (lima) sertifikat hak Milik (SHM) atas nama Tergugat III...”*, dengan demikian pokok tuntutan dalam gugatan *a quo* ialah nilai jual-beli sebagaimana harga yang tercantum dalam 5 AJB (bukan nilai dalam PPJB), yakni dengan total senilai : 5 x @ Rp 60.000.000,- = Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

Halaman 33 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



Sehingga sebagaimana diakui sendiri oleh Para Penggugat dalam *posita* butir ke-13 yang mengakui bahwa : “...*kewajiban pembayaran oleh Tergugat III kepada Para Penggugat atas pembelian tanah yang merupakan milik Para Penggugat sebagaimana dalam 5 (lima) Akta Jual Beli (AJB)...*”, dengan rincian sebagai berikut:

1. Jual-beli antara Penggugat I dan Tergugat III, sebagaimana AJB 310/2018 Tanggal 17 Mei 2018 Rp. 60.000.000;- (enam puluh juta rupiah), AJB 311/2018 Tanggal 17 Mei 2018 Rp. 60.000.000;- (enam puluh juta rupiah); sehingga total jual beli antara Penggugat II dan Tergugat III, ialah Rp. 120.000.000;- (seratus dua puluh juta rupiah) ;
  2. Jual-beli antara Penggugat II dan Tergugat III, sebagaimana : AJB No. 315/2018 Tanggal 21 Mei 2018 Rp. 60.000.000;- (enam puluh juta rupiah), AJB 316/2018 Tanggal 21 Mei 2018 Rp. 60.000.000;- (enam puluh juta rupiah), dan AJB No. 317/2018 Tanggal 21 Mei 2018 Rp. 60.000.000;- (enam puluh juta rupiah); sehingga total jual beli antara Penggugat II dan Tergugat III, ialah Rp. 180.000.000;- (seratus delapan puluh juta rupiah) ;
- 11.** Bahwa Tergugat III telah melakukan pembayaran LUNAS (pelunasan) kepada Penggugat melalui Tergugat I yang merupakan wakil yang sah dari Penggugat untuk menerima pembayaran atas jual beli tersebut, sebagaimana diakui sendiri oleh Para Penggugat yang dalam *posita* butir ke-11 membuat pengakuan : “Para Penggugat setelah menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dengan Tergugat III di hadapan Turut Tergugat II tersebut, Tergugat III melalui Tergugat I membayar uang muka kepada Penggugat I sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan kepada Penggugat II sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).” Yang dikaitkan dengan alat bukti pembayaran LUNAS (pelunasan) yang justru jauh melampaui nilai jual-beli dalam AJB dengan total pelunasan melampaui Rp. 300.000.000;- (disamping pengakuan Para Penggugat yang mengaku telah menerima sejumlah “uang muka” sebagaimana *posita* butir ke-11), berupa:
1. Tanda terima uang pelunasan oleh Penggugat I senilai Rp. 120.000.000;- (seratus dua puluh juta rupiah) dengan disertai tanda terima pihak PPAT;
  2. Tanda terima uang pelunasan oleh Penggugat II, lewat transfer oleh Tergugat III kepada Tergugat I yang menjadi wakil Penggugat II untuk penerimaan uang (untuk mewakili penerima uang, tidak harus berupa surat kuasa tertulis terlebih notaris), sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat bahwa Para Penggugat menerima “uang muka” dari Tergugat III lewat Tergugat I, maupun pengakuan Penggugat dalam *posita* butir ke-

Halaman 34 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



12 yang mengakui : “...menagih kepada Tergugat III, melakukan kewajiban pembayaran baik sendiri-sendiri maupun melalui Tergugat I,”— dengan total nilai keseluruhannya mencapai nominal Rp. 257.000.000;- (dua ratus lima puluh tujuh juta rupiah). Transfer tersebut dilakukan dari rekening pribadi atas nama JOHANES RIBLI (bukan rekening badan hukum PT. BERKAH OMEGA);

**12.** Bahwa dengan demikian berdasarkan rekapitulasi nilai harga AJB dan pembayaran oleh Tergugat III, dengan rincian sebagai berikut:

1. Penggugat I mengaku telah menerima “uang muka” senilai Rp. 10.000.000 dan juga telah menerima uang pelunasan senilai Rp. 120.000.000;- sehingga Tergugat III telah KELEBIHAN MEMBAYAR sejumlah = Rp. 130.000.000 – Rp. 120.000.000 (harga AJB – DP) = Rp. 10.000.000;- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat I..
2. Penggugat II mengaku telah menerima “uang muka” senilai Rp. 20.000.000 dan juga telah menerima uang pelunasan dari Tergugat I senilai lebih dari Rp. 257.000.000, sehingga Tergugat III telah KELEBIHAN MEMBAYAR sejumlah = Rp. 20.000.000 + Rp. 257.000.000 – Rp. 180.000.000 = Rp. 97.000.000;- (Sembilan puluh tujuh juta rupiah) kepada Penggugat II.

**13.** Bahwa 5 (lima) buah AJB antara Para Penggugat dan Tergugat III, tidak dapat dibatalkan secara sepihak selain dengan kesepakatan antara Para Penggugat dan Tergugat III, sebagaimana norma Pasal 1338 KUHPerdara:

- a. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- b. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- c. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”;

**14.** Bahwa yang menjadi syarat sah perjanjian dalam AJB, sebagaimana unsur subjektif dan objektif Pasal 1320 KUHP, dengan rincian:

1. Kesepakatan antara Para Penggugat dan Tergugat III, bukan antara Tergugat I dan Tergugat II;
2. Cakap hukum, bahwa AJB terjadi antara pihak Para Penggugat selaku penjual yang dalam gugatan *a quo* telah mendailikan sebagai pemilik awal Objek Sengketa, dan Tergugat III yang telah cukup umur dan tidak diampu;

Halaman 35 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



3. Objek yang spesifik berupa Objek Sengketa;
4. Causa yang sah, menurut hukum adat jual-beli sudah sah terjadi dimana uang panjar / uang muka sudah mengakibatkan kepemilikan beralih dari penjual kepada pembeli tanah girik. Badan hukum Perseroan Terbatas TIDAK DAPAT MEMBELI GIRIK, TERLEBIH SHM, sehingga Objek Sengketa mustahil diperjual-belikan dengan Tergugat II. Terbukti, kelima SHM (Objek Sengketa) tercatat atas nama Tergugat III selaku pembeli dalam AJB.

15. Bahwa sebagaimana ternyata dalam AJB yang merupakan Akta Otentik PPAT yang memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, formil, maupun materil:

1. Dari AJB No. 310/2018 antara Penggugat I dan Tergugat III, yang disaksikan serta turut ditanda-tangani oleh DADANG selaku Kepala Desa Mandalawangi, pada halaman 3 tercantum keterangan:

- *Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 60.000.000 (Enam Puluh Juta Rupiah)*
- *Pihak Pertama (Penggugat I) mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua (Tergugat III) dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku sebagai tanda penerimaan yang sah (Kuintansi)."*

Selanjutnya Pasal 1 halaman 3 AJB disebutkan bahwa: "*Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua (Tergugat III).*"

Dipertegas dalam Pasal 5 halaman 4 AJB, telah disepakati dan saling menjamin: "*... antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak akan saling menuntut atau menggugat kembali mengenai apa yang dibelinya tersebut.*";

21. Bahwa dari AJB No. 311/2018 antara Penggugat I dan Tergugat III, yang disaksikan serta turut ditanda-tangani oleh DADANG selaku Kepala Desa Mandalawangi, pada halaman 3 tercantum keterangan:

- *Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 60.000.000 (Enam Puluh Juta Rupiah)*
- *Pihak Pertama (Penggugat I) mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua (Tergugat III) dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku sebagai tanda penerimaan yang sah (Kuintansi)."*

Selanjutnya Pasal 1 halaman 3 AJB disebutkan bahwa: "*Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua (Tergugat III).*"

Halaman 36 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dipertegas dalam Pasal 5 halaman 4 AJB, telah disepakati dan saling menjamin: "... antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak akan saling menuntut atau menggugat kembali mengenai apa yang dibelinya tersebut.";

22. Bahwa dari AJB No. 315/2018 antara Penggugat II dan Tergugat III, yang disaksikan serta turut ditanda-tangani oleh DADANG selaku Kepala Desa Mandalawangi, pada halaman 3 tercantum keterangan:

- *Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 60.000.000 (Enam Puluh Juta Rupiah)*
- *Pihak Pertama (Penggugat I) mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua (Tergugat III) dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku sebagai tanda penerimaan yang sah (Kuintansi)."*

Selanjutnya Pasal 1 halaman 3 AJB disebutkan bahwa: "*Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua (Tergugat III).*"

Dipertegas dalam Pasal 5 halaman 4 AJB, telah disepakati dan saling menjamin: "... antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak akan saling menuntut atau menggugat kembali mengenai apa yang dibelinya tersebut.";

23. Bahwa dari AJB No. 316/2018 antara Penggugat II dan Tergugat III, yang disaksikan serta turut ditanda-tangani oleh DADANG selaku Kepala Desa Mandalawangi, pada halaman 3 tercantum keterangan: (Bukti T.III-4)

- *Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 60.000.000 (Enam Puluh Juta Rupiah)*
- *Pihak Pertama (Penggugat I) mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua (Tergugat III) dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku sebagai tanda penerimaan yang sah (Kuintansi)."*

Selanjutnya Pasal 1 halaman 3 AJB disebutkan bahwa: "*Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua (Tergugat III).*"

Dipertegas dalam Pasal 5 halaman 4 AJB, telah disepakati dan saling menjamin: "... antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak akan saling menuntut atau menggugat kembali mengenai apa yang dibelinya tersebut.";

24. Bahwa dari AJB No. 317/2018 antara Penggugat II dan Tergugat III, yang disaksikan serta turut ditanda-tangani oleh DADANG selaku Kepala Desa Mandalawangi, pada halaman 3 tercantum keterangan: (Bukti T.III-5)

Halaman 37 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



- *Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 60.000.000 (Enam Puluh Juta Rupiah)*
- *Pihak Pertama (Penggugat I) mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua (Tergugat III) dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku sebagai tanda penerimaan yang sah (Kuintansi)."*

Selanjutnya Pasal 1 halaman 3 AJB disebutkan bahwa: "*Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua (Tergugat III).*"

Dipertegas dalam Pasal 5 halaman 4 AJB, telah disepakati dan saling menjamin: "*... antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak akan saling menuntut atau menggugat kembali mengenai apa yang dibelinya tersebut.*"

Atas dasar fakta-fakta yuridis maupun empirik tersebut diatas, tepat kiranya gugatan penggugat ditolak untuk seluruhnya".

III. DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa segala sesuatu yang telah terurai dalam Kompensi, dianggap menjadi satu kesatuan yang melekat dalam Rekonpensi ini, dan Tergugat III Dalam Kompensi ( T-III DK ) berkedudukan sebagai Penggugat III Dalam Rekonpensi ( P-III DR ), sementara Penggugat Dalam Kompensi ( P-DK ) sebagai Tergugat Dalam Rekonpensi ( T-DR ) ;
2. Bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonpensi karena secara tanpa seizin maupun tanpa sepengetahuan pemilik yang sah atas SHM, telah mengambil serta menyembunyikan ASLI Sertifikat Hak Milik Objek Sengketa milik dan atas nama Penggugat Dalam Rekonpensi, secara melawan hukum, sebagaimana dimaksud dalam kaedah Pasal 1243 KUHPerdara:

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

3. Bahwa menurut Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016, mengatur satu butir kaedah penting terkait kriteria "pembeli yang beritikad baik", sebagai berikut:

*"Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:*

Halaman 38 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut: Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara / prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:*

- *Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, atau;*
- *Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:*
- *dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa / Lurah setempat).*
- *didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.*

4. Bahwa karena itu Penggugat Dalam Rekonpensi (Tergugat III DK) selaku pembeli yang beritikad baik, SHM miliknya patut dilindungi oleh hukum, dengan berlakunya SEMA No. 7 Tahun 2012, yang mengandung kaedah hukum:

- *Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang ber-itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).*
- *Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak."*

Sebagai konsekuensi yuridisnya, bila Para Tergugat Rekonpensi merasa Tergugat Dalam Kompensi adalah orang yang tidak berhak atas Objek Sengketa, dan merasa tidak pernah memberikan kuasa kepada Tergugat I Kompensi, maka pemilik asal (Para Tergugat Rekonpensi) hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak (Tergugat I Dalam Kompensi), bukan berupa pembatalan sertifikat hak atas tanah (SHM) milik Tergugat III DK sekarang Penggugat III DR ;

5. Bahwa dengan demikian, sejak dibuatnya Akta Jual Beli di hadapan PPAT disertai Kepala Desa yang menjadi saksi yang turut menanda-tangani, antara Para Tergugat Rekonpensi selaku Penjual dan Penggugat Rekonpensi selaku pembeli, maka pada saat itu juga hak sudah beralih dari Penjual kepada pihak Pembeli ;

6. Bahwa agar gugatan Rekonpensi ini tidak menjadi ilusioner, wajar kiranya Majelis Hakim menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar

Halaman 39 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“uang paksa” (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Para Tergugat Rekonpensi melaksanakan perintah atau penghukuman dalam putusan ini.

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta yuridis tersebut di atas, Penggugat Rekonpensi mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk memutuskan:

#### DALAM KONPENSI :

#### DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kelas IA Baleendah tidak berhak untuk menyidangkan perkara ini karena kewenangannya bukan kewenangan administrasi ;
3. Menyatakan Penggugat tidak mempunyai legal standing ;
4. Menyatakan gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat III tidak melakukan ingkar janji atau wanprestasi;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum: AJB 310/2018 Tanggal 17 Mei 2018, AJB 311/2018 Tanggal 17 Mei 2018, AJB No. 315/2018 Tanggal 21 Mei 2018, AJB 316/2018 Tanggal 21 Mei 2018 dan AJB No. 317/2018 Tanggal 21 Mei 2018 yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) IRMA RAHMAWATI, SH, Sp.N (Turut Tergugat II);
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum:5 (lima) buah SHM, yakni : SHM No. 01212 Desa Mandalawangi, SHM No. 01213 Desa Mandalawangi, SHM No. 01214 Desa Mandalawangi, SHM No. 01215 Desa Mandalawangi dan SHM No. 01216 Desa Mandalawangi milik serta atas nama Tergugat III
5. Menolak permohonan sita jaminan Penggugat untuk seluruhnya;
6. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini dalam seluruh tingkat peradilan.

#### DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan rekonpensi Penggugat Dalam Rekonpensi (Tergugat III Dalam Konpensi) untuk seluruhnya;

Halaman 40 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi (Para Penggugat Dalam Konpensi) telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonpensi;
3. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat Dalam Rekonpensi / Penggugat Dalam Konvensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik dari Objek Sengketa, antara lain: SHM No. 01212 Desa Mandalawangi, SHM No. 01213 Desa Mandalawangi, SHM No. 01214 Desa Mandalawangi, SHM No. 01215 Desa Mandalawangi dan SHM No. 01216 Desa Mandalawangi milik serta atas nama Penggugat Rekonpensi, kepada Penggugat III Dalam Rekonpensi/Tergugat III Dalam Konpensi;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung telah menjatuhkan putusan tanggal 11 Maret 2020 Nomor 171/Pdt.G/2019/PN.Blb.yang amarnya sebagai berikut :

## MENGADILI :

### I. DALAM KONPENSI :

#### A. DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya ;

#### B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;

2. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah sebagaimana dalam Akta Jual Beli :

- a. Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 320 /2009 tanggal 21 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Drs. ARIA WIWAHA, M.Si, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) (Turut Tergugat I) yang dibeli dari Para Ahli Waris Alm. ABDUL MUHNI dan Alm. Nyonya AYU FATIMAH, berdasarkan Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas ± 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Desa Mandalawangi

Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330

Selatan : Tanah Milik Slamet Raharjo - Asep Saepudin

Barat : Tanah Milik Mamah

- b. Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 321 /2009 tanggal 21 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Drs. ARIA WIWAHA, M.Si, PEJABAT PEMBUAT

Halaman 41 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AKTA TANAH (PPAT) (Turut Tergugat I) yang dibeli dari Para Ahli Waris Alm.ABDUL MUHNI dan Almh.Nyonya AYU FATIMAH, berdasarkan Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas  $\pm 10.000 \text{ m}^2$  (sepuluh ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Asep Saepudin  
Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330  
Selatan : Tanah Milik Asep Saepudin  
Barat : Tanah Milik Mamah

- c. Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 322 /2009 tanggal 21 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Drs.ARIA WIWAHA,M.Si, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) (Turut Tergugat I) yang dibeli dari Para Ahli Waris Alm.ABDUL MUHNI dan Almh.Nyonya AYU FATIMAH, berdasarkan Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas  $\pm 10.000 \text{ m}^2$  (sepuluh ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Asep Saepudin  
Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330  
Selatan : Tanah Milik Slamet Raharjo  
Barat : Tanah Milik Mamah dan Ayub

3. Menyatakan bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan ingkar Janji ( wan prestasi ) ;
4. Menyatakan batal Perjanjian Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) tanggal 9 Mei 2018 ;
5. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum segala surat yang terbit berdasarkan pada PPJB ( Perjanjian Pengikatan Jual Beli ) tersebut ;
6. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Jual Beli ( AJB ) yang dibuat antara Penggugat II dengan Tergugat III yakni :

- a. Akta Jual Beli Nomor : 315/2018 tanggal 21 Mei 2018 atas sebidang tanah atas Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas  $\pm 6.000 \text{ m}^2$  (enam ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Tanah Milik Asep Saepudin  
- Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330  
- Selatan : Tanah Milik Asep Saepudin  
- Barat : Tanah Milik Mamah

Halaman 42 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.

#### Disclaimer

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



b. Akta Jual Beli Nomor : 316/2018 tanggal 21 Mei 2018 atas sebidang tanah atas Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas ± **6.000 m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi)** dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Tanah Milik Desa Mandalawangi
- Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330
- Selatan : Tanah Milik Asep Saepudin
- Barat : Tanah Milik Mamah

c. Akta Jual Beli Nomor : 317/2018 tanggal 21 Mei 2018 atas sebidang tanah atas Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas ± **6.000 m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi)** dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Tanah Milik Asep Saepudin
- Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330
- Selatan : Tanah Milik Slamet Raharjo
- Barat : Tanah Milik Mamah dan Ayub

5. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Sertifikat Hak Milik ( SHM ) yang terkait dengan transaksi AJB ( Akta Jual Beli ) antara Penggugat dengan Tergugat III yakni :

a. Sertifikat Hak Milik No.01212 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01560, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01129 /Mandalawangi/2018 luas : 5.444 m<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus empat puluh empat meter persegi meter persegi), Nama Pemegang Hak : JOHANES RIBLI (Tergugat III) ;

b. Sertifikat Hak Milik No.01213 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01559, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 4.849 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus empat puluh sembilanmeter persegi), Nama Pemegang Hak : JOHANES RIBLI (Tergugat III) ;

c. Sertifikat Hak Milik No.01214 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01556, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 6.450 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus lima puluhmeter persegi), Nama Pemegang Hak : JOHANES RIBLI (Tergugat III) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Turut Tergugat I , Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini ;

7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

II. DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat II dan Tergugat III Konpesni / Para Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara bersama yang besarnya adalah : Rp 3.641.000 (tiga juta enam ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 171/Pdt/B/2019/PN.Blb, Jo. Nomor 16/Pdt.BD/2020/PN.Blb. tanggal 23 Maret 2020 yang dibuat oleh H. Enang Suparman, S.H., M.H. Plt.Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung yang menerangkan bahwa Tergugat III melalui kuasanya tersebut telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 171/Pdt.G/2019/PN.Blb, tanggal 11 Maret 2020, dan telah diberitahukan kepada Pembanding II/Terbanding semula Para Penggugat melalui kuasanya , pada tanggal 24 Maret 2020, Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 27 Maret 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 30 Maret 2020( melalui delegasi Pengadilan Negeri Jakarta Utara, kepada Turut Terbanding I , semula Turut Tergugat I pada tanggal 30 Maret 2020, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 27 Maret 2020, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 27 Maret 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 171/Pdt/B/2019/PN.Blb, Jo. Nomor 17/Pdt.BD/2020/PN.Blb. tanggal 24 Maret 2020 yang dibuat oleh H. Enang Suparman, S.H., M.H. Plt.Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung yang menerangkan bahwa Penggugat I,II melalui kuasanya tersebut telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 171/Pdt.G/2019/PN.Blb, tanggal 11 Maret 2020, dan telah diberitahukan kepada Pembanding I /Terbanding semula Tergugat III pada tanggal 3 April 2020, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 27 Maret 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 4 Mei 2020, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 30 Maret 2020,

Halaman 44 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III masing-masing pada tanggal 27 Maret 2020 ;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat III telah menyerahkan Memori Banding tertanggal 30 Maret 2020 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 6 April 2020, dan telah diserahkan kepada Para Pembanding II/Terbanding semula Penggugat I,II pada tanggal 28 April 2020, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 21 April 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 4 Mei 2020, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 21 April 2020, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 21 April 2020, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 7 April 2020;

Menimbang bahwa Memori Banding Pembanding I semula Tergugat III, yang pada pokoknya memohon agar Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung. Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut

1. Menerima permohonan Banding dan Memori Banding dari PEMBANDING ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kls 1 A Bale Bandung **PERKARA PERDATA NOMOR. 171/PDT.G/2019/PN.BLB**, tertanggal 11 Maret 2020.

## **DENGAN MENGADILI SENDIRI :**

### **DALAM KOMPENSI :**

#### **DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kelas IA Baleendah tidak berhak untuk menyidangkan perkara ini karena kewenangannya bukan kewenangan administrasi ;
3. Menyatakan Penggugat tidak mempunyai legal standing ;
4. Menyatakan gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat III tidak melakukan ingkar janji atau wanprestasi;

Halaman 45 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum: AJB 310/2018 Tanggal 17 Mei 2018, AJB 311/2018 Tanggal 17 Mei 2018, AJB No. 315/2018 Tanggal 21 Mei 2018, AJB 316/2018 Tanggal 21 Mei 2018 dan AJB No. 317/2018 Tanggal 21 Mei 2018 yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) IRMA RAHMAWATI, SH, Sp.N (Turut Tergugat II);
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum: 5 (lima) buah SHM, yakni : SHM No. 01212 Desa Mandalawangi, SHM No. 01213 Desa Mandalawangi, SHM No. 01214 Desa Mandalawangi, SHM No. 01215 Desa Mandalawangi dan SHM No. 01216 Desa Mandalawangi milik serta atas nama Tergugat III ;
5. Menolak permohonan sita jaminan Penggugat untuk seluruhnya ;
6. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini dalam seluruh tingkat peradilan.

## DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan rekonpensi Penggugat Dalam Rekonpensi (Tergugat III Dalam Konpensi) untuk seluruhnya;
2. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat Dalam Rekonpensi / Penggugat Dalam Konpensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik dari Objek Sengketa, antara lain: SHM No. 01212 Desa Mandalawangi, SHM No. 01213 Desa Mandalawangi, SHM No. 01214 Desa Mandalawangi, SHM No. 01215 Desa Mandalawangi dan SHM No. 01216 Desa Mandalawangi milik serta atas nama Penggugat Rekonpensi, kepada Penggugat III Dalam Rekonpensi/Tergugat III Dalam Konpensi;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar “uang paksa” (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Para Tergugat Rekonpensi melaksanakan perintah atau penghukuman dalam putusan ini.;

Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini maka memori banding selengkapnya (Memori banding tanggal 30 Maret 2020 ) dianggap termuat dan satu kesatuan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa Pembanding II /Terbanding semula Penggugat I,II telah menyerahkan Memori Banding tertanggal 27 April 2020 dan diterima di

Halaman 46 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 28 April 2020, dan telah diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 30 April 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 29 April 2020 (surat delegasi Ke pengadilan Negeri Jakarta Utara), kepada Pembanding I semula Tergugat III pada tanggal 5 Mei 2020, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 30 April 2020, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 30 April 2020, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 29 April 2020;

Menimbang bahwa Memori Banding Pembanding II semula **Penggugat I, II** memohon kepada **Yth. Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Cq. Yth. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung** yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding berkenan untuk memutuskan:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dalam perkara ini ;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 171/Pdt.G/2019 /PN.Blb, tanggal 11 Maret 2020 ;

**Dan Dengan Mengadili sendiri :**

**DALAM KONPENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi dari Tergugat II dan Tergugat III ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

2. Menerima dan mengabulkan Gugatan dan Tuntutan **Para Penggugat** untuk seluruhnya;
3. Menyatakan, **Penggugat I** adalah sebagai Pemilik yang sah atas Sebidang Tanah sebagaimana dalam Akta Jual Beli (AJB) ;
  - a. Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 323 /2009 tanggal 21 Desember 2009 yang dibuat dihadapan **Drs.ARIA WIWAHA, M.Si, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) (Turut Tergugat I)** yang dibeli dari Para Ahli Waris Alm.**ABDUL MUHNI** dan Almh.**NYONYA FATIMAH**, berdasarkan Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas  $\pm$  **10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi)** dengan batas-batas sebagai berikut : -----

Utara	: Tanah Milik Slamet Raharjo
Timur	: Tanah Milik Yonif Linud 330

Halaman 47 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



Selatan : Tanah Milik Asep Saepudin – U Mulyana  
Barat : Tanah Milik Mamah – Hamdani

b. Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 324 /2009 tanggal 21 Desember 2009 yang dibuat dihadapan **Drs.ARIA WIWAHA,M.Si, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) (Turut Tergugat I)** yang dibeli dari Para Ahli Waris Alm.**ABDUL MUHNI** dan Almh.Nyonya **AYU FATIMAH**, berdasarkan Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas  $\pm$  **6.000 m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi)** dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Asep Saepudin dan Ayub  
Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330  
Selatan : Tanah Milik Slamet Raharjo  
Barat : Tanah Milik Hamdani dan Ayub

4. Menyatakan, **Penggugat II** adalah sebagai Pemilik yang sah atas Sebidang Tanah sebagaimana dalam Akta Jual Beli (AJB) ;

b. Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 320 /2009 tanggal 21 Desember 2009 yang dibuat dihadapan **Drs.ARIA WIWAHA,M.Si, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) (Turut Tergugat I)** yang dibeli dari Para Ahli Waris Alm.**ABDUL MUHNI** dan Almh.Nyonya **AYU FATIMAH**, berdasarkan Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas  $\pm$  **10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi)** dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Desa Mandalawangi  
Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330  
Selatan : Tanah Milik Slamet Raharjo - Asep Saepudin  
Barat : Tanah Milik Mamah

c. Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 321 /2009 tanggal 21 Desember 2009 yang dibuat dihadapan **Drs.ARIA WIWAHA,M.Si, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) (Turut Tergugat I)** yang dibeli dari Para Ahli Waris Alm.**ABDUL MUHNI** dan Almh.Nyonya **AYU FATIMAH**, berdasarkan Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas  $\pm$  **10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi)** dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Asep Saepudin  
Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330  
Selatan : Tanah Milik Asep Saepudin

Halaman 48 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



Barat : Tanah Milik Mamah

d. Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 322 /2009 tanggal 21 Desember 2009 yang dibuat dihadapan **Drs.ARIA WIWAHA,M.Si, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) (Turut Tergugat I)** yang dibeli dari Para Ahli Waris Alm.**ABDUL MUHNI** dan Almh.Nyonya **AYU FATIMAH**, berdasarkan Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas  $\pm$  **10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi)** dengan batas-batas sebagai berikut : -----

Utara : Tanah Milik Asep Saepudin

Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330

Selatan : Tanah Milik Slamet Raharjo

Barat : Tanah Milik Mamah dan Ayub

4. Menyatakan **Tergugat II dan Tergugat III** telah melakukan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi) ;
5. Menyatakan tidak sah, batal demi hukum dan tidak berkekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibawah tangan tertanggal 09 Mei 2018 yang dibuat antara **Tergugat I** dengan **Tergugat II** ;
6. Menyatakan tidak sah,batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum segala macam bentuk surat yang terbit yang berkaitan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibawah tangan tertanggal 09 Mei 2018 yang dibuat antara **Tergugat I** dan **Tergugat II** ;

4. Menyatakan tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual beli (AJB) antara **Penggugat I** dengan **Tergugat III** yang dibuat oleh dan dihadapan **Turut Tergugat II** adalah sebagai berikut : -----

7.1. Akta Jual Beli Nomor : 310/2018 tanggal 17 Mei 2018 atas sebidang tanah atasPersil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas  $\pm$ **6.000 m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi)** dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Asep Saepudin dan Ayub

Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330

Selatan : Tanah Milik Slamet Raharjo

Barat : Tanah Milik Hamdani – Ayub

7.2. Akta Jual Beli Nomor : 311/2018 tanggal 17 Mei 2018 atas sebidang tanah atas Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas  $\pm$   
*Halaman 49 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.*



**6.000 m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi)** dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Slamet Raharjo  
Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330  
Selatan : Tanah Milik U Mulyana  
Barat : Tanah Milik Hamdani

5. Menyatakan tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual beli (AJB) antara **Penggugat II** dengan **Tergugat III** yang dibuat oleh dan dihadapan **Turut Tergugat II** adalah sebagai berikut : -----

8.1. Akta Jual Beli Nomor : 315/2018 tanggal 21 Mei 2018 atas sebidang tanah atas Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas ± **6.000 m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi)** dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Asep Saepudin  
Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330  
Selatan : Tanah Milik Asep Saepudin  
Barat : Tanah Milik Mamah

8.2. Akta Jual Beli Nomor : 316/2018 tanggal 21 Mei 2018 atas sebidang tanah atas Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas ± **6.000 m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi)** dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Desa Mandalawangi  
Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330  
Selatan : Tanah Milik Asep Saepudin  
Barat : Tanah Milik Mamah

8.3. Akta Jual Beli Nomor : 317/2018 tanggal 21 Mei 2018 atas sebidang tanah atas Persil 16 D.IV Blok Pasirhuut, Kohir Nomor : 522 seluas ± **6.000 m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi)** dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Asep Saepudin  
Timur : Tanah Milik Yonif Linud 330  
Selatan : Tanah Milik Slamet Raharjo  
Barat : Tanah Milik Mamah dan Ayub



6. Menyatakan tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama pemegang hak **Tergugat III** adalah sebagai berikut :

- a. Sertifikat Hak Milik No.01212 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01560, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01129 /Mandalawangi/2018 luas : 5.444 m<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus empat puluh empat meter persegi meter persegi), Nama Pemegang Hak : **JOHANES RIBLI (Tergugat III)** ;
- b. Sertifikat Hak Milik No.01213 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01559, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 4.849 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus empat puluh sembilanmeter persegi), Nama Pemegang Hak : **JOHANES RIBLI (Tergugat III)** ;
- c. Sertifikat Hak Milik No.01214 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01556, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 6.450 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus lima puluhmeter persegi), Nama Pemegang Hak : **JOHANES RIBLI (Tergugat III)** ;
- d. Sertifikat Hak Milik No.01215 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01558, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 6.562 m<sup>2</sup> (enam ribu lima ratus enam puluh dua meter persegi), Nama Pemegang Hak : **JOHANES RIBLI (Tergugat III)** ;
- e. Sertifikat Hak Milik No.01216 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01558, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 6.098 m<sup>2</sup> (enam ribu sembilan puluh delapan meter persegi), Nama Pemegang Hak : **JOHANES RIBLI (Tergugat III)** ;

7. Menghukum serta memerintahkan **Turut Tergugat III** untuk mencoret kepemilikan **Tergugat III** dari daftar buku tanah atas Sertifikat Hak Milik ( SHM ) ;

- a. Sertifikat Hak Milik No.01212 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01560, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01129 /Mandalawangi/2018 luas : 5.444 m<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus empat puluh empat meter persegi meter persegi), Nama Pemegang Hak : **JOHANES RIBLI (Tergugat III)** ;

Halaman 51 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertifikat Hak Milik No.01213 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01559, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 4.849 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus empat puluh sembilanmeter persegi), Nama Pemegang Hak : **JOHANES RIBLI (Tergugat III) ; -**
- c. Sertifikat Hak Milik No.01214 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01556, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 6.450 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus lima puluhmeter persegi), Nama Pemegang Hak : **JOHANES RIBLI (Tergugat III) ;**
- d. Sertifikat Hak Milik No.01215 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01558, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 6.562 m<sup>2</sup> (enam ribu lima ratus enam puluh dua meter persegi), Nama Pemegang Hak : **JOHANES RIBLI (Tergugat III) ;**
- e. Sertifikat Hak Milik No.01216 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01558, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 6.098 m<sup>2</sup> (enam ribu sembilan puluh delapan meter persegi), Nama Pemegang Hak : **JOHANES RIBLI (Tergugat III) ;**

karena Sertifikat Hak Milik tersebut tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum selanjutnya mengganti kepada atas nama **Para Penggugat ;**

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah diletakan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I.A. atas tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik ( SHM ) :
  - a. Sertifikat Hak Milik No.01212 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01560, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01129 /Mandalawangi/2018 luas : 5.444 m<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus empat puluh empat meter persegi), Nama Pemegang Hak : **JOHANES RIBLI (Tergugat III) ;**
  - b. Sertifikat Hak Milik No.01213 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01559, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 4.849 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus empat puluh sembilanmeter persegi), Nama Pemegang Hak : **JOHANES RIBLI (Tergugat III) ;**

Halaman 52 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Sertifikat Hak Milik No.01214 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01556, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 6.450 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus lima puluhmeter persegi), Nama Pemegang Hak : **JOHANES RIBLI (Tergugat III)** ;
  - d. Sertifikat Hak Milik No.01215 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01558, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 6.562 m<sup>2</sup> (enam ribu lima ratus enam puluh dua meter persegi), Nama Pemegang Hak : **JOHANES RIBLI (Tergugat III)** ;
  - e. Sertifikat Hak Milik No.01216 Desa Mandalawangi, NIB : 10144604.01558, Letak Tanah : Pasir Huut, Surat Ukur : tgl.04/07/2018 No.01130 /Mandalawangi /2018 luas : 6.098 m<sup>2</sup> (enam ribu sembilan puluh delapan meter persegi), Nama Pemegang Hak : **JOHANES RIBLI (Tergugat III)** ;
  - f. Tanah dan Bangunan yang terletak dan setempat dikenal di Jl.Sinar Budi GG No.30A RT.006 RW.003 Kelurahan Panjaringan, Kecamatan Panjaringan, Jakarta Utara yang merupakan kepunyaan **JOHANES RIBLI (Tergugat III)** ;
9. Menghukum **Tergugat II dan Tergugat III** untuk membayar kerugian Materil kepada **Para Penggugat** yaitu sebesar **Rp. 400.000.000,-** (*empat ratus juta rupiah*), untuk setiap tahunnya sampai gugatan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) ;
  10. Menghukum **Tergugat II dan Tergugat III** untuk membayar kerugian Immateril kepada **Para Penggugat** yaitu sebesar **Rp.1.000.000.000,-** (*satu milyar rupiah*) hal ini dikarenakan, **Para Penggugat** telah kehilangan waktu, mengurus tenaga, pikiran, beban Psikologis dan Mental dan biaya untuk menyelesaikan permasalahan ini ;
  11. Menghukum **Tergugat II dan Tergugat III** untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar **Rp.1.000.000,-** (*satu juta rupiah*) perhari apabila lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini ;
  12. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Verzet ;
  13. Menghukum **Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III** untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini ;

Halaman 53 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Menghukum Para Terbanding semula Para **Tergugat** untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini :

## DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini maka memori banding selengkapnya dari Pembanding II (Memori banding tanggal 27 April 2020 ) dianggap termuat dan satu kesatuan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa Pembanding II /Terbanding semula Penggugat I,II telah menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 11 Mei 2020 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 11 Mei 2020, dan telah diserahkan kepada Pembanding I semula Tergugat III pada tanggal 3 Juni 2020 ;

Menimbang bahwa Kontra memori banding Pembanding II yang pada pokoknya bertetap pada permohonan dalam Memori Bandingnya dan untuk untuk menyingkat putusan ini maka Kontra Memori Banding selengkapnya dari Pembanding II (Kontra Memori banding tanggal 11 Mei 2020 ) dianggap termuat dan satu kesatuan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 20 April 2020 telah memberitahukan kepada Pembanding I semula Tergugat III, pada tanggal 24 Maret 2020 kepada Pembanding II semula Penggugat I,II , pada tanggal 27 Maret 2020 kepada Terbanding I semula Tergugat I, pada tanggal 4 Mei 2020 kepada Terbanding II semula Tergugat II, pada tanggal 30 Maret 2020 kepada Turut Terbanding I, semula Turut Tergugat I , pada tanggal 27 Maret 2020 kepada Turut Terbanding II, semula Turut Tergugat II , pada tanggal 27 Maret 2020 kepada Turut terbanding III semula Turut Tergugat III, untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat III, Pembanding II semula Penggugat I,II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan

*Halaman 54 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 171/Pdt.G/2019/PN.BLb, tanggal 11 Maret 2020, , Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam keberatan Pembanding I semula Tergugat III, Pembanding II semula Penggugat I,II, dalam Memori Bandingnya masing-masing, serta Kontra Memori Banding dari Pembanding II semula Penggugat I,II, tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama , oleh karenanya Memori Banding dan Kontra Memori Banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 171/Pdt.G/2019/PN.BLb, tanggal 11 Maret 2020, beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding I semula Tergugat III berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding I / Terbanding semula Tergugat III dan Pembanding II/Terbanding semula Penggugat I,II tersebut;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 11 Maret 2020, Nomor 171/Pdt.G/2019/PN.BLb. yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding I / Terbanding semula Tergugat III untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 55 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Selasa tanggal 1 September 2020, oleh kami, Antono Rustono, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, **Herman Heller Hutapea, S.H.**, dan **Walfred Pardamean, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 238/Pdt /2020/PT.BDG tanggal 19 Juni 2020 putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 8 September 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dan Hj. Safrida Erwani Daulay, S.H., M.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

1. **Herman Heller Hutapea, S.H.**      **Antono Rustono, S.H., M.H.**
2. **Walfred Pardamean, S.H.**

Panitera Pengganti,

**Hj. Safrida Erwani Daulay, S.H., M.H.**

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Meterai .....Rp. 6.000,00
  2. Biaya Redaksi putusan .....Rp. 10.000,00
  3. Biaya Pemberkasan ..... Rp. 134.000,00
- Jumlah ..... Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 56 dari 56 Halaman Putusan Nomor 328/PDT/2020/PT.BDG.