



PUTUSAN

Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Ckr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MURSID RADITYA, Tempat Tanggal Lahir : Jakarta, 22 Januari 1960, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama : Islam, Pekerjaan : Wiraswasta, Kewarganegaraan : Indonesia, Alamat : Jalan Wijayakusuma Blok CD 1 No.16 Rt/Rw. 008/011 Desa Mangunjaya Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi, selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat**;

LAWAN

PINARIYAH YAYAH SOBARIAH, Tempat Tanggal Lahir : Bekasi, 19 Desember 1986, Jenis Kelamin Perempuan, Agama : Islam, Pekerjaan : Guru, Kewarganegaraan : Indonesia, Alamat : Kp. Pengarengan Rt/Rw. 012/06 Desa Sukadaya Kecamatan Sukawangi Kabupaten Bekasi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **BUDI SURAHMAD**, selaku Kuasa Insidentil, berdasarkan Surat Izin Beracara Insidentil Nomor : 3/BH.INS/III/2020 /PN.Ckr tanggal 31 Maret 2020, selanjutnya disebut sebagai...**Tergugat**;

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
Setelah dilakukan pemeriksaan setempat terhadap lokasi yang menjadi objek sengketa;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 06 Februari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 06 Februari 2020 dalam Register Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada bulan Oktober 2006 saya membeli sebidang tanah sawah seluas 4.100 m2 dari Bapak BULUG SARIPUDIN Bin KANDANG (alm. Mertua saya) yang atas permintaan almarhum BULUG SARIPUDIN Bin KANDANG agar tidak dibayarkan sekaligus melainkan kapan beliau butuh



uang akan diminta karena kalau dibayarkan sekaligus takut uangnya cepat habis. Kemudian pembayaran dilakukan 3 (tiga) sesuai permintaan beliau yaitu pada tanggal 10 Oktober 2006 sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah), tanggal 10 Desember 2006 sebesar Rp. 5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah) dan tanggal 11 Agustus 2010 sebesar Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah). Dengan batas batas tanah tersebut adalah sebagai berikut:

Disebelah Utara: Tanah Pikih Cs Rinah Timur : Tanah Manah
Disebelah Selatan : Tanah Banon Barat : Tanah Pecahannya

2. Bahwa tanah yang saya beli tersebut terletak di Blok 009 Kp. Pengarengan Desa Sukadaya Kecamatan Sukawangi Kabupaten Bekasi dengan Nomor SPPT 009-0036. Dan pada tanggal 8 Nopember 2012 dibuatkan SURAT PERNYATAAN JUAL BELI dihadapan pemerintah setempat.
3. Bahwa sejak pembayaran pertama (Oktober 2006) saya telah menguasai tanah sawah tersebut (seluas 4.100 m²) dimana tanah sawah tersebut saya serahkan untuk diolah oleh adik istri saya (RIMIH SARIPUDIN) dengan sistim bagi hasil, kemudian pada tahun 2011 sampai pertengahan tahun 2013 tanah sawah tersebut saya olah sendiri dengan mengupah orang kerja.
4. Bahwa pada saat saya mau panen padi saya menemukan sawah saya sudah dipasang patok bambu dan pada saat saya akan mengolah kembali ternyata sudah ada orang mengolah yaitu mentraktor sawah saya tersebut dan siap ditanami padi. Karena saya tidak tinggal di wilayah tersebut, saya mencari tahu siapa yang mengolah sawah saya tersebut dan saya menemukan jawabannya bahwa tanah saya telah dijual lagi oleh BULUG SARIPUDIN Bin KANDANG.
5. Setelah saya mengetahui bahwa tanah saya telah dijual oleh BULUG BIN KANDANG ke orang lain kemudian saya melaporkan ke Polres Bekasi pada tanggal 13 Juni 2013.
6. Kemudian laporan saya diproses hingga tahap Penyidikan dengan menetapkan BULUG SARIPUDIN Bin KANDANG sebagai tersangka melanggar pasal 385 KUHP (Penggelapan hak atas barang tidak bergerak) sesuai dengan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Nomor : B/129/II/2015/Resta Bks tanggal 26 Pebruari 2015.
7. Bahwa berkas perkara atas nama tersangka BULUG SARIPUDIN Bin KANDANG telah tahap 1 (di kirim ke Kejaksaan Negeri Cikarang) dengan Nomor : B/1714/XI/2015/Resta Bks tanggal 4 Nopember 2015 dan berkas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara tersebut dikembalikan oleh Kejaksaan Negeri Cikarang untuk dilengkapi (P-19) dengan Nomor : B/4006/O.2.35/Ep.1/11/2015 tanggal 16 Nopember 2015 sesuai dengan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Nomor : B/836/XI/2015/Resta Bks tanggal 30 Nopember 2015.

8. Bahwa pada saat perkara pidana berproses, pada tanggal 3 Desember 2018 bapak BULUG SARIPUDIN Bin KANDANG meninggal dunia sehingga perkaranya pidana tidak dapat dilanjutkan.
9. Bahwa dari Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Nomor : B/129/II/2015/Resta Bks tanggal 26 Pebruari 2015, saya ketahui telah terbit AJB Nomor : 532/AJB-Kec.SKW/IV/2013 tanggal 5 April 2013 atas tanah saya tersebut. Kemudian saya mendapatkan fotocopy AJB tersebut dengan berkirir surat kepada Bapak Camat Sukawangi.
10. Dan karena tanah tersebut sudah dikuasai pihak Tergugat, maka demi menghindari agar tanah tersebut tidak sampai dialihkan ke pihak lain dan juga demi mendapatkan jaminan dari pelaksanaan putusan pengadilan penggugat bermaksud memohon agar supaya Ketua Pengadilan Negeri Cikarang berkenan untuk melakukan sita jaminan terhadap tanah sengketa tersebut.

Bahwa oleh karena saya adalah pihak yang mengalami kerugian maka berdasarkan hal hal yang telah diuraikan diatas maka penggugat memohon kepada kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Cikarang untuk memeriksa perkara ini, dan kemudian berkenan kiranya untuk memberi putusan sebagai berikut:

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan dan atau menetapkan tanah sawah tersebut yang tercantum dakam SURAT PERNYATAAN JUAL BELI tanggal 8 Nopember 2012 antaraPenggugat(MURSID RADITYA) dengan Penjual (almarhum BULUGSARIPUDIN Bin KANDANG) sebagai harta milik penggugat secara sah melalui jual beli.
3. Menyatakan atau menetapkan secara hukum terhadap penguasaan tanah oleh pihak Tergugat sebagai perbuatan yang bersifat melawan hukum.
4. Memerintahkan Tergugat agar mengembalikan/menyerahkan tanah yang dikuasainya tersebut kepada Penggugat.

Halaman 3 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Ckr



5. Menyatakan AJB Nomor : 532/AJB-Kec.SKW/IV/2013 tanggal 5 April 2013 tidak sah secara hukum karena dibuat atas tanah yang disengketakan.
6. Menetapkan sita jaminan secara sah dan mempunyai kekuatan hukum yang nantinya akan ditempatkan di atas tanah milik penggugat sebagaimana yang dimaksudkan.
7. Menghukum pihak Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang sudah di keluarkan.

Atau :

Subsidair :

Jika Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, saya memohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap sendiri dipersidangan dan Tergugat menghadap Kuasa Insidentilnya tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Maret 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

Salin jawaban

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat mengajukan Replik tertanggal 19 Mei 2020 sedangkan pihak Kuasa Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 02 Juni 2020 sebagaimana yang termuat dalam berita acara persidangan;



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa surat sebagai berikut :

A. Bukti Surat

1. Foto copy Surat Pernyataan Jual Beli antara Bulug bin Kandang dengan Mursid Raditya tanggal 8 Nopember 2012, diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy Kwitansi Pembayaran dari Bapak Mursid Raditya sebesar Rp.3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu Rupiah), diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy Kwitansi Pembayaran dari Bapak Mursid Raditya sebesar Rp.12.000.000,00 (dua belas juta Rupiah) tanggal 10 Oktober 2006, diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy Kwitansi Pembayaran dari Bapak Mursid Raditya sebesar Rp.5.500.000,00 (lima juta lima ratus ribu Rupiah) tanggal 10 Desember 2006, diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy Kartu Keluarga Nomor 3216061710110191 atas nama kepala keluarga Mursid Raditya, diberi tanda bukti P-5;
6. Foto copy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) tanggal 26 Februari 2015, diberi tanda bukti P-6;
7. Foto copy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) tanggal 30 Nopember 2015, diberi tanda bukti P-7;
8. Foto copy Raport atas nama Ichi, diberi tanda bukti P-8;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti fotokopi P-1 sampai dengan P-8 tersebut telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan ternyata surat-surat bukti fotokopi P-1 sampai dengan P-7 sesuai dengan aslinya sedangkan surat bukti P-8 tidak ada aslinya, sehingga surat-surat bukti tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa surat sebagai berikut :

A. Bukti Surat

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Budi Surahmad, diberi tanda bukti T-1;
2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Pinariyah Yayah Sobariah, diberi tanda bukti T-2;
3. Foto copy Kutipan Akta Nikah Nomor 117/27/V/2008 tanggal 28 Mei 2008, diberi tanda bukti T-3;



4. Foto copy Kartu Keluarga Nomor 3216031809110039 atas nama Kepala Keluarga Budi Surahmad tanggal 08 November 2013, diberi tanda bukti T-4;
5. Foto copy Kwitansi pembayaran dari Ibu Pinar tertanggal 22 April 2013 sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan Kwitansi pembayaran dari Maroh ibu Pinar tertanggal 09 Mei 2013 sebesar Rp. 27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta rupiah), diberi tanda bukti T-5;
6. Foto copy Kwitansi pembayaran dari Ibu Maroh tertanggal 24 Mei 2013 sebesar Rp. 80.000.000,00 (Delapan puluh juta rupiah) dan Kwitansi pembayaran dari Maroh ibu Pinar tertanggal 20 Juni 2013 sebesar Rp. 93.400.000,00 (sembilan puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti T-6;
7. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 532/AJB-Kec.SKW/IV/2013 tanggal 5 April 2013, diberi tanda bukti T-7;

Menimbang, bahwa surat bukti fotokopi T-1 sampai dengan T-7 tersebut telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata surat bukti fotokopi T-1 sampai dengan T-7 diatas sesuai dengan aslinya sehingga surat bukti tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 153 ayat (1) HIR dan SEMA No. 7 Tahun 2001 jo. SEMA No. 5 Tahun 1994, oleh karena perkara ini menyangkut sengketa mengenai tanah maka untuk memperoleh gambaran yang jelas tentang tanah yang dijadikan obyek sengketa dalam perkara ini, Majelis Hakim memandang perlu untuk memeriksa ke tempat objek sengketa tersebut, oleh karena itu pada tanggal 29 Juni 2020 telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat pada objek sengketa yang mana hasil pemeriksaan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, yang untuk singkatnya dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut diatas Penggugat mengajukan saksi-saksi bernama Masrih, Nurmin Saragih dan Imih sebagai berikut:

1. **MASRIH**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat dan saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat dan Tergugat.
 - Bahwa saksi tahu hadir dipersidangan terkait masalah tanah sawah.
 - Bahwa tanah sawah yang terletak di Kp Pengarengan Desa Sukadaya, Kecamatan Sukawangi, Kabupaten Bekasi.
 - Bahwa setahu saksi tanah sawah tersebut milik istri Penggugat.



- Bahwa saksi tahu karena saksi disuruh nyawah di tanah sawah tersebut oleh Penggugat.
- Bahwa setahu saksi tanah sawah tersebut dari orang tua Penggugat.
- Bahwa saat ini saksi tidak lagi nyawah di tanah sawah tersebut karena saat ini yang nyawah di tanah sawah tersebut adalah Maroh.
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa isteri Tergugat bisa nyawah di tanah sawah tersebut.
- Bahwa saksi tidak tahu surat-surat tanah sawah tersebut.
- Bahwa setahu saksi tanah sawah tersebut dibeli oleh isteri Penggugat dari orang tuanya;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah tersebut.
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah tersebut.
- Bahwa saksi tidak tahu jual belinya tanah sawah tersebut.
- Bahwa saksi tahu di tanah sawah tersebut ada 4 petak.
- Bahwa saksi garap hanya satu petak.
- Bahwa tanah sawah yang saksi garap sebelah wetan.

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

2. NURMIN SARAGIH, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena saksi adalah sepupu dari Penggugat sedangkan Tergugat tidak ada hubungan keluarga dengan saksi.
- Bahwa saksi tahu hadir dipersidangan terkait masalah tanah sawah.
- Bahwa tanah sawah yang terletak di Kp Pengarengan Desa Sukadaya, Kecamatan Sukawangi, Kabupaten Bekasi.
- Bahwa setahu saksi tanah sawah tersebut milik Syaripudin (bapak isteri Penggugat).
- Bahwa setahu saksi luas tanah tersebut 7.800m².
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut milik syaripudin pada tahun 2013.
- Bahwa luas tanah syaparudin 7.800m².
- Bahwa luas tanah sawah yang diakui milik Penggugat seluas 4100m².
- Bahwa setahu saksi dari luas tanah sawah milik syaparudin 7.800m², yang dijual ke Penggugat seluas 4100m².
- Bahwa setahu saksi yang dijual ke Penggugat 2 (dua) petak sawah.
- Bahwa saksi tidak tahu masalah jual beli tersebut.

Halaman 7 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Ckr



- Bahwa tanah sawah tersebut saat ini dikuasai dan digarap oleh Tergugat.
 - Bahwa saksi tidak tahu Tergugat membeli tanah sawah yang menjadi obyek sengketa tersebut dan yang saksi tahu pak syaripudin menjual tanah sawahnya ke Penggugat.
 - Bahwa setahu saksi ada surat-suratnya yaitu surat pernyataan jual beli.
 - Bahwa setelah tahun 2016 saksi tidak tahu ada surat-surat lain atau tidak.
 - Bahwa saksi tidak tahu tanah sawah tersebut dijual ke Tergugat.
 - Bahwa saksi tidak tahu berapa syaripudin jual tanah sawah tersebut ke penggugat.
 - Bahwa saksi tidak tahu sejarahnya tanah tersebut awalnya bagaimana dijual ke Penggugat.
 - Bahwa saksi sebagai saksi dalam surat pernyataan jual beli antara syaripudin dan Penggugat.
 - Bahwa saksi tahu sebagai saksi dalam surat pernyataan jual beli tersebut.
 - Bahwa saksi sebagai RT yang menyaksikan.
 - Bahwa setahu saksi memang tanah sawah tersebut ada di wilayah RT 008.
 - Bahwa terkait masalah tanah sawah tersebut saksi tidak pernah dipanggil pak Lurah.
 - Bahwa saat tanda tangan surat pernyataan jual beli tersebut saksi tidak kasih tahu ke pak Lurah karena sudah ada tanda tangan sdr. Kardus (anak buah pak lurah).
 - Bahwa surat pernyataan jual beli tersebut dibacakan oleh sdr. Kadus, lalu saksi tanda tangan.
 - Bahwa setelah selesai semua saksi baru tanda tangan.
 - Bahwa saat saksi tanda tangan surat pernyataan jual beli tersebut saksi tahu lokasi tanahnya yaitu diwilayah RT008.
 - Bahwa saksi tidak tahu saat Tergugat membeli tanah dari Syarifudin.
- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi didalam kesimpulan.

3. IMIH, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena saksi merupakan kakak kandung dari isteri Penggugat.
- Bahwa saksi menggarap sawah di tanah sawah milik Penggugat.
- Bahwa saksi lupa tahun berapa menggarap di tanah sawah tersebut.



- Bahwa saksi menggarap 2 (dua) petak.
- Bahwa setahu saksi ditanah sawah tersebut ada 4 (empat) petak.
- Bahwa setahu saksi tanah sawah tersebut milik orang tua Penggugat.
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah Syaparudin yang sekarang ini.
- Bahwa setahu saksi dahulu tanah tersebut milik Syaripudin.
- Bahwa saksi tahu tanah sawah tersebut dijual oleh Syaparudin ke Penggugat.
- Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut dijual lagi ke Tergugat.
- Bahwa saksi tidak tahu Tergugat mendapat tanah sawah tersebut darimana.
- Bahwa saksi tahu anaknya pak Syaripudin ada yang kecelakaan.
- Bahwa setahu saksi biaya rumah sakit anaknya pak Syarifudin yang kecelakaan tersebut dari Penggugat.
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membayar ke rumah sakitnya apakah Penggugat yang bayar ke rumah sakit apa pak Syaripudin.
- Bahwa pak Syaripudin sendiri yang mengatakan ke saksi bahwa tanah tersebut dijual ke Penggugat.
- Bahwa saksi tidak tahu berapa tanah sawah tersebut dijual pak Syaripudin ke Penggugat.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapinya didalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa selanjutnya selain surat-surat bukti tersebut diatas Kuasa Tergugat juga mengajukan saksi-saksi bernama Sugeng Suryadi, Suryawan dan Darsim sebagai berikut :

1. SUGENG SURYADI, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat hanya berteman dan saksi tidak kenal dengan Para Penggugat dan Turut Tergugat I serta saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I.
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut belum pernah diperjual belikan kepada Penggugat.
- Bahwa setahu saksi keterangan didalam gugatan Penggugat tidak benar, yang sebenarnya adalah tanah sawah tersebut digadai ke Penggugat untuk biaya pengobatan kecelakaan sepeda motor sdr Suryawan sebanyak Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan yang menyerahkan uang tersebut adalah Penggugat sendiri.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi tidak ada Engkong (syaripudin als buluk kandang) bilang kalau tanah tersebut sudah dijual ke Penggugat karena jika tanah tersebut sudah dijual ke Penggugat, Engkong (syaripudin als buluk kandang) tidak akan jual lagi ke Tergugat.
- Bahwa saksi tahu tanah yang menjadi obyek sengketa letaknya di Desa Sukadaya.
- Bahwa saksi pernah ke lokasi tanah sawah obyek sengketa tersebut.
- Bahwa setahu saksi luas tanah sawah yang dijual Buluk Kandang ke Tergugat sekitar 8000m2 (dua petak sawah).
- Bahwa saksi ikut menandatangani kwitansi terkait jual beli tersebut.
- Bahwa yang tanda tangan lebih dulu dikwitansi tersebut adalah sdr. Buluk Kandang, selanjutnya baru saksi tanda tangan.
- Bahwa sdr. Buluk kandang sudah meninggal dunia tahun 2017.
- Bahwa setahu saksi jual beli antara sdr. Buluk Kandang dan Tergugat terjadi tahun 2013.
- Bahwa saksi masih ingat tanda tangan sdr. Buluk Kandang (selanjutnya Hakim Anggota memperlihatkan tanda tangan sdr Buluk Kandang kepada saksi, dan saksi mengakui tanda tangan tersebut adalah tanda tangan sdr Buluk Kandang dan cap jempol juga milik sdr Buluk Kandang).
- Bahwa transaksi jual beli tanah sawah antara sdr. Buluk Kandang dan Tergugat dilakukan di rumah sdr. Buluk Kandang.
- Bahwa sdr Buluk Kandang menjelaskan bahwa tanah sawah tersebut belum pernah diperjual belikan.
- Bahwa mekanisme pembayaran pertama pembayaran di panjar dulu, namun saksi lupa berapa uang panjar saat itu.
- Bahwa saat transaksi jual beli ada sdr Buluk Kandang, Tergugat ditemani saksi dan sdr Suryawan menyusul di rumah sdr Buluk Kandang.
- Bahwa harga transaksi jual beli tanah sawah tersebut yang disepakati dijual Rp.30.000,00 / meter.
- Bahwa setahu saksi sudah ada akta jual belinya terkait tanah sawah tersebut.
- Bahwa akta jual beli tersebut atas nama Pinariyah (Tergugat).
- Bahwa saat buat Akta Jual Beli sdr Buluk Kandang masih hidup.
- Bahwa setahu saksi ada tiga pematang, tetapi kotakannya ada dua petak.
- Bahwa saat jual beli sdr Buluk Kandang sendiri yang menjualnya.

Halaman 10 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Ckr



- Bahwa Penggugat dan istrinya tidak diberitahu pada saat sdr. Buluk Kandang menjual tanah sawahnya karena tanah sawah tersebut masih ada pemiliknya yaitu sdr Buluk Kandang.
 - Bahwa yang jual beli tersebut sdr. Buluk Kandang, saksi dan Suryawan.
 - Bahwa anak sdr Buluk Kandang ada 8 (delapan) orang, dan anak laki-lakinya ada 2 (dua) yaitu saksi dan Suryawan.
 - Bahwa tidak ada tanah lain milik sdr Buluk selain tanah sawah yang menjadi obyek sengketa tersebut.
 - Bahwa saksi tidak ada niat untuk memberitahu Penggugat terkait jual beli tanah sawah tersebut karena hanya untuk kepentingan sdr Buluk Kandang saja.
 - Bahwa saat ini tanah sawah dikuasai oleh Tergugat.
 - Bahwa Tergugat menguasai tanah sawah tersebut sejak terjadinya jual beli antara sdr Buluk Kandang dan Tergugat.
 - Bahwa Penggugat ada mempertanyakan atau keberatan terkait penguasaan tanah sawah tersebut saat saksi mau mengembalikan uang yang Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) Penggugat menolak dan keberatan.
 - Bahwa saksi mengetahui tanda tangan saksi di kwitansi tersebut untuk kwitansi yang pertama saksi tanda tangan tetapi kwitansi tersebut terkait penggadaian tanah sawah dan untuk penggadaian tersebut kesepakatan saksi bertiga yaitu sdr Buluk Kandang, saksi dan Penggugat.
 - Bahwa kesepakatan untuk biaya pengobatan sdr Suryawan yang saat itu kecelakaan dan membutuhkan biaya untuk operasi. saat itu jika Penggugat tidak menyanggupi rencananya saksi akan pulang untuk menggadaikan tanah sawah tersebut, dan ternyata Penggugat menyanggupi.
 - Bahwa kwitansi tersebut saksi tanda tangani ketika sdr Suryawan sudah pulang kerumah dari rumah sakit, dan saat itu dirumah sedang banyak orang dan tamu tiba-tiba Penggugat menyodorkan kwitansi ke saksi untuk ditanda tangani oleh saksi dan sdr Buluk Kandang, lalu oleh saksi dan sdr Buluk Kandang langsung menandatangani kwitansi tersebut tanpa dibaca lagi karena percaya dengan Penggugat sebagai saudara.
- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi didalam kesimpulan.



2. SURYAWAN, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai kakak ipar (isteri Penggugat merupakan adik kandung saksi) dan saksi juga kenal dengan Tergugat.
- Bahwa saksi tidak ingat kapan saksi mengalami kecelakaan.
- Bahwa setahu saksi tanah sawah tersebut digadaikan untuk biaya operasi saksi waktu itu.
- Bahwa biaya operasi sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dan yang bayar adalah Penggugat.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapinya didalam kesimpulan.

3. DARSIM, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan saksi juga kenal dengan Tergugat karena Tergugat merupakan keponakan saksi.
- Bahwa setahu saksi tanah sawah tersebut belum pernah diperjual belikan sebelumnya.
- Bahwa saksi pernah membawa uang dari sdr Buluk Kandang sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) untuk diberikan kepada Penggugat, saat itu saksi datang bersama sdr Suryawan tetapi sampai sana Penggugat marah-marah dan Penggugat tidak mau terima.
- Bahwa alasan Penggugat tidak mau menerima uang tersebut karena tanah sawah tersebut sudah dibeli oleh Penggugat.
- Bahwa saksi tahu tanah yang menjadi obyek sengketa letaknya di Desa Sukadaya, Kecamatan Sukawangi Kabupaten Bekasi.
- Bahwa saksi pernah ke lokasi tanah sawah obyek sengketa tersebut.
- Bahwa setahu saksi tanah sawah tersebut awalnya milik Buluk Kandang.
- Bahwa hubungan Buluk kandang dengan Tergugat adalah orang lain, sedangkan Buluk kandang dengan Penggugat saksi tidak tahu hubungannya apa.
- Bahwa setahu saksi ada dua petak tanah sawah yang sekarang menjadi obyek sengketa.
- Bahwa setahu saksi sudah ada akta jual belinya terkait tanah sawah tersebut.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapinya didalam kesimpulan.



Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan bukti-bukti yang diajukan dalam perkara ini sudah cukup dan selanjutnya para pihak telah mengajukan kesimpulan dalam perkara ini secara tertulis masing-masing pada tanggal 04 Agustus 2020 sebagaimana disatukan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa walaupun proses mediasi telah gagal namun Majelis Hakim tetap memberikan kesempatan kepada para pihak untuk melakukan perdamaian tanpa prosedur mediasi sampai sebelum putusan diucapkan akan tetapi para pihak tetap tidak mencapai perdamaian;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap penguasaan tanah milik Penggugat yang dibeli dari Bapak Bulug Saripudin Bin Kandang pada tanggal 08 November 2012 dibuatkan Surat Pernyataan Jual Beli dihadapan pemerintah setempat dengan batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut :

Disebelah Utara : Tanah Pikih Cs Rinah Timur : Tanah Manah

Disebelah Selatan : Tanah Banon Barat : Tanah Pecahannya

Bahwa tanah yang Penggugat beli tersebut terletak di Blok 009 Kp. Pengarengan Desa Sukadaya Kecamatan Sukawangi Kabupaten Bekasi dengan Nomor SPPT 009-0036 dan sejak pembayaran pertama (Oktober 2006) Penggugat telah menguasai tanah sawah tersebut (seluas 4.100 m²) dimana tanah sawah tersebut Penggugat serahkan untuk diolah oleh adik istri Penggugat (RIMI SARIPUDIN) dengan sistim bagi hasil kemudian pada tahun 2011 sampai pertengahan tahun 2013 tanah sawah tersebut Penggugat olah sendiri dengan mengupah orang kerja.

Bahwa pada saat Penggugat mau panen padi Penggugat menemukan sawah sudah dipasang patok bambu dan pada saat Penggugat akan mengolah kembali ternyata sudah ada orang mengolah yaitu mentraktor sawah tersebut dan siap ditanami padi. Karena Penggugat tidak tinggal di wilayah tersebut, Penggugat mencari tahu siapa yang mengolah sawah tersebut dan Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menemukan jawabannya bahwa tanah Penggugat telah dijual lagi oleh BULUG SARIPUDIN Bin KANDANG;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal berupa adanya tanah sawah yang telah menjadi sengketa antara Penggugat dan Tergugat yang terletak di Blok 009 Kp Pengarengan Desa Sukadaya, Kecamatan Sukawangi, Kabupaten Bekasi, dengan luas tanah yang diakui oleh Penggugat seluas 4100 M2 dari luas tanah yang diakui oleh Tergugat seluas 7800M2, dengan batas-batas tanah setelah dilakukan pemeriksaan setempat dalam sengketa ini yaitu :

Sebelah Utara : Tanah milik Risan

Sebelah Selatan : tanah milik Nopih

Sebelah Timur : Tanah milik Mintar

Sebelah Barat : Tanah milik Normin

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai sengketa kepemilikan tanah sawah yang terletak di Blok 009 Kp Pengarengan Desa Sukadaya, Kecamatan Sukawangi, Kabupaten Bekasi;

Menimbang, bahwa untuk dapat dikabulkannya seluruh tuntutan dalam gugatan Penggugat, maka seluruh dalil-dalil gugatan yang telah dikemukakan oleh Penggugat tersebut diatas (kecuali apa yang telah diakui secara tegas oleh Tergugat), haruslah dibuktikan dengan setidaknya minimal 2 (dua) alat bukti yang sah sebagaimana dimaksud dalam pasal 164 HIR dan 169 HIR, sehingga apabila minimal pembuktian tersebut tidak terpenuhi maka tuntutan dari Penggugat tersebut haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah menyangkal/membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikan terlebih dahulu kebenaran dalil-dalil gugatannya *sebagaimana azas pembagian beban pembuktian yang menentukan bahwa "Barangsiapa yang mengaku mempunyai hak atau yang mendasarkan pada suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu"* (Vide Pasal 1865 KUHPerdara/BW), sedangkan pihak Tergugat berkewajiban membuktikan dalil-dalil bantahannya kemudian;

Menimbang, bahwa pada hari Senin, tanggal 29 Juni 2020 Majelis Hakim telah melaksanakan sidang Pemeriksaan Setempat pada obyek perkara (*descente / gerechtelijk plaatsopneming, vide* Pasal 153 ayat (1) HIR, 90 RO, 211 Rv dan SEMA No. 7 Tahun 2001), untuk melihat keadaan atau memeriksa

Halaman 14 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Ckr

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)



secara langsung obyek tersebut sehingga dapat diketahui dengan jelas dan pasti letak, luas dan batas obyek barang terperkara dan menghindari terjadinya *non-executable* dalam menjalankan putusan pengadilan (yaitu eksekusi tidak dapat dijalankan karena obyek barang yang hendak di eksekusi tidak jelas dan tidak pasti), dari pemeriksaan setempat tersebut diperoleh fakta-fakta yang dimaksud oleh para pihak sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat Majelis berpendapat bahwa yang menjadi obyek sengketa adalah tanah yang sama persis letaknya dan batas-batasnya yang ditunjuk oleh Penggugat dan Tergugat, sehingga berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat tersebut tanah yang menjadi obyek sengketa adalah tanah sebagaimana Sket hasil Pemeriksaan Setempat (Sket terlampir);

Menimbang, bahwa inti pokok persengketaan dalam perkara ini adalah tentang kepemilikan tanah "obyek sengketa" antara Penggugat dan Tergugat dimana pada bulan Oktober 2006 Penggugat membeli sebidang tanah sawah seluas 4100 m2 yang terletak di Blok 009 Kp. Pangarengan Desa Sukadaya Kecamatan Sukawangi Kabupaten Bekasi dari Bapak Saripudin Bin Kandang dengan 3 (tiga) kali pembayaran dengan Nomor SPPT 009-0036 dan pada tanggal 08 November 2012 dibuatkan Surat Pernyataan Jual Beli dihadapan pemerintah setempat kemudian sejak pembayaran pertama Penggugat telah menguasai tanah sawah tersebut sampai pertengahan tahun 2013 serta belum pernah dijual atau dialihkan kepada siapapun, sedangkan pihak Tergugat membantah tentang kepemilikan Penggugat tersebut dengan mendalilkan tanah sawah tersebut telah dibeli oleh Tergugat dari Bapak Saripudin Bin Buluk Kandang seluas 7.780m2 dan Bapak Saripudin Bin Buluk Kandang menjelaskan tanah tersebut dijual untuk membayar hutang yang dipinjam dari Penggugat untuk membiayai anaknya yang mengalami kecelakaan atau digadaikan kepada Penggugat kemudian tanah sawah tersebut belum pernah diperjual belikan oleh Bapak Saripudin Bin Buluk Kandang kepada orang lain;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan yang dikemukakan Penggugat dan dalil-dalil bantahan yang dikemukakan oleh Tergugat tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan persoalan yang penting dan mendasar atau yang menjadi permasalahan hukum yang timbul dari gugatan dan menjadi persoalan pokok yang perlu dipertimbangkan dalam perkara ini adalah :

1. Apakah bidang tanah sawah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah milik Penggugat ?



2. Apakah benar telah terjadi jual beli antara Bapak Saripudin Bin Buluk Kandang dengan Penggugat berdasarkan surat pernyataan jual beli atau sebaliknya ?
3. Apakah perbuatan Tergugat yang telah menguasai tanah sawah obyek sengketa tersebut adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) ?

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-8, surat bukti mana telah dibubuhi materai yang cukup serta telah dicocokkan sesuai aslinya kecuali bukti P-8, beserta dengan 3 (tiga) orang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah di muka persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil bantahnya telah pula mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-7, surat bukti mana telah dibubuhi materai yang cukup serta telah dicocokkan sesuai aslinya, berikut juga dengan 3 (tiga) orang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah di muka persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang merupakan copy dari copy akan mempunyai nilai pembuktian sepanjang dikuatkan dengan alat bukti lainnya maka dapat dijadikan alat bukti yang sah di persidangan pengadilan (Yurisprudensi MA No. 701K/Sip/1974, No. 112K/Pdt/1996);

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan teliti dan seksama dalil gugatan serta jawab-jinawab, dihubungkan dengan surat bukti dan saksi-saksi dari pihak-pihak yang berperkara Majelis Hakim menyimpulkan adanya fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa perkara ini merupakan sengketa tentang gugatan "Perbuatan Melawan Hukum";
2. Bahwa adapun masalah yang menjadi dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum tersebut adalah tentang kepemilikan tanah sawah "obyek sengketa" antara Penggugat dan Tergugat dimana pihak Tergugat membantah tentang kepemilikan Penggugat tersebut dengan mendalilkan tanah sawah tersebut telah dibeli oleh Tergugat dan telah menguasai tanah sawah dengan mengolah dan siap ditanami padi;
3. Bahwa kepemilikan Penggugat atas tanah sawah obyek sengketa adalah dari Bapak Bulug Saripudin Bin Kandang berdasarkan surat pernyataan jual beli seluas 4100 m² yang belum pernah dijual atau dialihkan kepada siapapun;



4. Bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dari Penggugat dimana para saksi tersebut tidak mengetahui proses terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Bulug Bin Kandang, saksi Masrih dan saksi Imih hanya orang yang menggarap tanah sawah tersebut sedangkan saksi Nurmin Saragih ikut menandatangani surat pernyataan jual beli setelah semua menandatangani namun penandatangani surat tersebut tidak dilakukan dihadapan Lurah serta saksi Nurmin Saragih tidak mengetahui proses terjadinya jual beli tersebut;
5. Bahwa tanah sawah tersebut telah dibeli oleh Tergugat dari Bapak Saripudin Bin Buluk Kandang seluas 7.780 m2 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 532/AJB-Kec.SKW/IV/2013 atas nama Tergugat;
6. Bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dari Tergugat dimana saksi Sugeng Suryadi dan saksi Suryawan menerangkan bahwa saksi-saksi tersebut adalah anak kandung dari Buluk Kandang dan tanah sawah tersebut belum pernah diperjualbelikan hanya digadai ke Penggugat untuk biaya pengobatan kecelakaan sepeda motor saksi Suryawan sebanyak Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan yang menyerahkan uang tersebut adalah Penggugat sendiri dan saksi ikut menandatangani Akta Jual Beli serta kwitansi jual beli Tergugat dengan Buluk sedangkan saksi Darsim menerangkan tahu kalau tanah sawah tersebut sebelumnya belum pernah diperjual belikan oleh Buluk Kandang dan mengetahui pengembalian uang gadai tanah sawah kepada Penggugat tetapi Penggugat tidak mau menerima;

Menimbang, bahwa yang menjadi bukti alas hak tanah dalam kepemilikan Penggugat terhadap objek sengketa adalah sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Pernyataan Jual Beli antara Bulug bin Kandang dengan Mursid Raditya tanggal 8 Nopember 2012 (bukti P-1);
2. Foto copy Kwitansi Pembayaran dari Bapak Mursid Raditya sebesar Rp.3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu Rupiah) (bukti P-2);
3. Foto copy Kwitansi Pembayaran dari Bapak Mursid Raditya sebesar Rp.12.000.000,00 (dua belas juta Rupiah) tanggal 10 Oktober 2006 (bukti P-3);
4. Foto copy Kwitansi Pembayaran dari Bapak Mursid Raditya sebesar Rp.5.500.000,00 (lima juta lima ratus ribu Rupiah) tanggal 10 Desember 2006, (bukti P-4);



Menimbang, bahwa berkenaan dengan alat bukti surat yang diajukan maka perlu dipertimbangkan kekuatan pembuktian surat tersebut berdasarkan akta otentik dan akta dibawah tangan sebagaimana dalam Pasal 1868 KUHPerduta dan Pasal 1874 KUHPerduta;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat merupakan dasar perolehan Penggugat terhadap tanah sawah tersebut dengan cara membeli dari dari Bulug Bin Kandang seluas 4100 m2 seharga Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) terletak di Blok 009 Kp. Pengarengan Desa Sukadaya Kecamatan Sukawangi Kabupaten Bekasi. Dalam surat tersebut Nurmin Saragih sebagai saksi menerangkan telah menyaksikan jual beli tanah yang terletak di Blok 009 Kp. Pengarengan Desa Sukadaya Kecamatan Sukawangi Kabupaten Bekasi antara Bulug Bin Kandang dengan Mursid Raditya. Selain bukti surat pernyataan tersebut, Penggugat juga menyertakan bukti P-2, P-3 dan P-4 berupa foto copy kwitansi jual beli tanah sawah antara Bulug Bin Kandang dengan Mursid Raditya dengan total seharga Rp.21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti P-1 yang diajukan oleh Penggugat tersebut maka Majelis menilai Surat Pernyataan Jual Beli tersebut merupakan akta dibawah tangan yang menerangkan asal mula dari kepemilikan obyek sengketa yang didalilkan Penggugat yaitu membeli dari Bulug Bin Kandang, obyek tanahnya adalah sebidang tanah sawah yang terletak di Blok 009 Kp. Pengarengan Desa Sukadaya Kecamatan Sukawangi Kabupaten Bekasi dengan luas 4100 m2 dengan batas sebelah Utara : Tanah Pikih Cs Rinah, sebelah Timur : Tanah Manah, sebelah Selatan : Tanah Banon dan sebelah Barat : Tanah Pecahannya, selanjutnya disebutkan hubungan hukumnya adalah Bulug Bin Kandang selaku pemegang hak milik adat. Bukti P-1 telah memenuhi syarat sebagai alat bukti karena adanya keterangan secara tertulis, adanya saksi, dan diketahui oleh otoritas desa;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang dimaksud dengan akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat dan ditanda tangani oleh para pihak yang berkepentingan tanpa bantuan dari seorang Pejabat dimana Pasal 1874 KUHPerduta menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang Pejabat Umum oleh karenanya terhadap bukti P-1 berupa surat pernyataan jual beli tersebut dikategorikan sebagai akta dibawah tangan



sebagaimana yang dimaksud dengan pengertian akta dibawah tangan maka akan Majelis pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa didalam jual-beli tanah di Indonesia berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) harus dilakukan secara terang dan tunai. Sifat terang dan tunai merupakan sifat jual-beli tanah menurut hukum adat yang diakui berdasarkan pasal 5 UUPA yang berbunyi, *Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undangundang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama*. Terang dan tunai artinya penyerahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar diketahui oleh umum serta pembayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dipersidangan baik saksi Masrih maupun saksi Imih yang menerangkan dibawah sumpah dimana para saksi tersebut tidak mengetahui proses terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Bulug Bin Kandang para saksi tersebut hanya orang-orang yang menggarap tanah sawah tersebut sedangkan saksi Nurmin Saragih yang ikut menandatangani surat pernyataan jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan Lurah dan saksi Nurmin Saragih tidak mengetahui proses terjadinya jual beli yang dilakukan oleh Penggugat tersebut apabila keterangan saksi-saksi tersebut dihubungkan dengan bukti P-1 maka terhadap proses jual beli yang terjadi antara Penggugat dengan Bulug Bin Kandang tersebut tidak memenuhi syarat terang dan tunai sebagaimana sifat jual-beli tanah menurut hukum adat, suatu bukti surat agar dapat dikatakan sebagai bukti adanya proses jual beli, bukti surat tersebut harus menggambarkan adanya kesepakatan dua pihak untuk saling mengikatkan diri. Pihak satu mengikatkan diri untuk menyerahkan barang, pihak lain mengikatkan diri untuk membayar barang yang telah dijanjikan (*vide* Pasal 1457 KUHPerduta). Akibat lebih lanjut, surat tersebut tidak dapat pula dijadikan dasar oleh Penggugat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah obyek sengketa. Suatu bukti surat dapat dijadikan dasar kepemilikan apabila surat tersebut dibuat dan dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang sebagai mana ditegaskan Pasal 1868 KUHPerduta;



Menimbang, bahwa begitu juga dengan bukti P-2, P-3 dan P-4, berupa foto copy kwitansi pembelian sebidang tanah sawah dengan total sejumlah Rp.21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah), menurut Majelis tidak dapat mendukung bukti kepemilikan atas tanah obyek sengketa. Fungsi kwitansi adalah sebagai tanda pembayaran atas suatu transaksi. Dalam bukti P-2, P-3 dan P-4 memang benar telah diterangkan adanya jual beli tanah sawah antara Bulug Bin Kandang dengan Mursid R. Namun begitu jual beli tersebut tidak dapat dikaitkan secara langsung dengan obyek sengketa, karena dalam kwitansi tersebut tidak menyebutkan dan menunjuk obyek jual beli yang jelas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, menurut Majelis bukti P-1, P-2, P-3 dan bukti P-4 tidak mendukung dalil gugatan Penggugat untuk itu harus dikesampingkan. Selanjutnya terhadap bukti P-5 s.d P-8 yang merupakan kartu keluarga, surat pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan dari Resort Kota Bekasi dan raport atas nama Ichi, menurut Majelis surat-surat tersebut tidak dapat dijadikan dasar oleh Penggugat untuk mendalilkan sebagai pemilik tanah obyek sengketa. Untuk itu bukti-bukti surat tersebut harus pula dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa salah satu prinsip umum pembuktian, memberi hak kepada pihak lawan mengajukan bukti lawan (vide Pasal 1981 KUHPerdara) diajukan Tergugat untuk kepentingan pembelaannya terhadap dalil dan fakta yang diajukan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membantahnya dalil kepemilikan tanah sawah oleh Penggugat, maka Tergugat mengajukan bukti surat berupa foto copy Akta Jual Beli Nomor 532/AJB-Kec.SKW/IV/2013 tanggal 5 April 2013 (bukti T-7) dan foto copy kwitansi pembayaran dari Ibu Pinar tertanggal 22 April 2013 sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan Kwitansi pembayaran dari Maroh ibu Pinar tertanggal 09 Mei 2013 sebesar Rp. 27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta rupiah) (bukti T-5) serta foto copy kwitansi pembayaran dari Ibu Maroh tertanggal 24 Mei 2013 sebesar Rp. 80.000.000,00 (Delapan puluh juta rupiah) dan Kwitansi pembayaran dari Maroh ibu Pinar tertanggal 20 Juni 2013 sebesar Rp. 93.400.000,00 (sembilan puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah) (bukti T-6);

Menimbang, bahwa menurut Majelis bukti surat T-7 adalah akta jual beli yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu Camat Sukawangi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), dimana PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dimana dalam pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan



perbuatan hukum (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 17 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 jo. Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) sehingga berdasarkan hal tersebut bukti T-7 merupakanlah suatu akta otentik karena dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang dimana Isi materi dari apa yang ada dalam akta jual beli tersebut dijamin benar adanya karena yang menyusun adalah pejabat umum yang mendapat kepercayaan Negara untuk menjalankan sebagian fungsi administratif Negara sehingga legalitasnya dapat dipastikan dan tidak memiliki keberpihakan dalam pembuatan akta sehingga surat tersebut mempunyai nilai pembuktian yang mengikat dan sempurna sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1868 KUHPerdata, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa akta otentik memiliki tiga kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah yaitu membuktikan dirinya tanpa adanya penjelasan dari orang lain atau bukti pendukung lain, kekuatan pembuktian formal yaitu benar pada waktu dan tempat yang disebutkan dalam akta para pihak telah menghadap kepada Pejabat Umum untuk menerangkan apa yang dituliskan dalam akta dan kekuatan pembuktian materil yaitu isi materi/peristiwa yang tersebut dalam akta benar terjadi sehingga akta otentik mengikat para pihak, para ahli waris, dan para pihak yang menerima haknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka terhadap bukti T-7 haruslah dinyatakan benar adanya bahwa Saripudin (Buluk Kandang) dengan Tergugat beserta saksi-saksi yang merupakan anak kandung Saripudin (Buluk Kandang) telah menghadap langsung kepada PPAT (Camat Sukawangi) untuk melakukan perbuatan hukum berupa jual beli tanah sawah seluas 7.780m² dimana dalam bukti tersebut terdapat tanda tangan para pihak serta identitas berupa KTP masing-masing pihak dan berdasarkan keterangan saksi Sugeng Suryadi dan saksi Suryawan yang menerangkan dibawah sumpah bahwa orang tuanya bernama Saripudin (Buluk Kandang) belum pernah menjual tanah sawah tersebut kepada orang lain hanya digadai ke Penggugat untuk biaya pengobatan kecelakaan sepeda motor saksi Suryawan sebanyak Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan yang menyerahkan uang tersebut adalah Penggugat sendiri dan para saksi ikut menandatangani Akta Jual Beli serta kwitansi jual beli Tergugat dengan Buluk Kandang sedangkan saksi



Darsim menerangkan tahu kalau tanah sawah tersebut sebelumnya belum pernah diperjual belikan oleh Buluk Kandang;

Menimbang, bahwa dengan demikian jual beli yang dilakukan Tergugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sah menurut hukum oleh karenanya patut dilindungi menurut hukum sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1861 K/Pdt/2005 jo SEMA Nomor 4 Tahun 2005 pembeli yang beritikad baik patut mendapat perlindungan (dilindungi) pengertian pembeli beritikad baik menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim dengan bukti T-5, T-6 dan bukti T-7 Tergugat telah dapat melumpuhkan bukti P-1, P-2, P-3 dan bukti P-4 dari Penggugat, oleh karena menurut penilaian Majelis bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut, tidak dapat melemahkan bukti otentik yang diajukan oleh Tergugat berupa surat bukti T-7 beserta dengan lampirannya, sebagai bukti yang mempunyai kekuatan sempurna (*volledige bewijskracht*) dan mengikat (*bindende*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdata, sehingga tanah obyek sengketa yang terletak di Blok 009 Kp. Pengarengan Desa Sukadaya Kecamatan Sukawangi Kabupaten Bekasi seluas 7.780 m2 sebagai hak milik dari Tergugat. Sebagaimana disebutkan dalam Akta Jual Beli Nomor 532/AJB-Kec.SKW/IV/2013 tanggal 5 April 2013;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas maka Majelis berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sedangkan Tergugat dapat membuktikan dalil-dalil sanggahannya sehingga gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti lainnya yang diajukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.2.191.000,- (dua juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Selasa, tanggal 18 Agustus 2020, oleh kami, DECKY CHRISTIAN S, S.H., sebagai Hakim Ketua, AL FADJRI, S.H., dan RECHTIKA DIANITA, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor : 25/Pdt.G/2020/PN.Ckr tanggal 06 Februari 2020, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 25 Agustus 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, DEWI TRISSETYAWATI, S.H, M.H., Panitera Pengganti dan Penggugat serta kuasa Tergugat.

Hakim Anggota-anggota

Hakim Ketua,

AL FADJRI, S.H.

DECKY CHRISTIAN S, S.H.

RECHTIKA DIANITA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

DEWI TRISSETYAWATI, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara :

- | | |
|-------------------------------|-----------------|
| 1. Pendaftaran | Rp. 30.000,- |
| 2. Biaya ATK | Rp. 75.000,- |
| 3. Biaya Panggilan | Rp. 550.000,- |
| 4. Biaya PNBP | Rp. 20.000,- |
| 6. Biaya Pemeriksaan Setempat | Rp. 1.500.000,- |

Halaman 23 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Ckr

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

7. Redaksi	Rp. 10.000,-
8. Materai	Rp. 6.000,- +
Jumlah	Rp 2.191.000,-

(dua juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah).