



**PUTUSAN**

**Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Subang yang mengadili perkara-perkara perdata pada Peradilan Tingkat Pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**Indra Nurjaya Priyatna**, bertempat tinggal di Kampung Sadawarna Rt 004 Rw 002 Desa Sadawarna Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang, Desa Sadawarna, Cibogo, Kab. Subang, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Subaryono, S.H., Advokat yang berkantor di Jln.Sukarahayu No 55 Subang berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 110/KH-ADV-SBY/XII/2022, tanggal 12 Desember 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang dibawah Register Nomor : 305/XII/BH/Pdt/2022/PN Sng, tanggal 15 Desember 2022, sebagai **Penggugat;**

Lawan:

- I. **Budi Rahayu**, bertempat tinggal di Blok Cibogo, Rt 050 Rw 006 Kelurahan Dangdeur Kecamatan Subang Kabupaten Subang, Kel. Dangdeur, Subang, Kab. Subang, Jawa Barat, sebagai **Tergugat I;**
- II. **Zaenal Mustafa**, bertempat tinggal di Kampung Cibalandong, Rt 010 Rw 004 Desa Cibalandong Jaya Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang, Desa Cibalandong Jaya, Cibogo, Kab. Subang, Jawa Barat, sebagai **Tergugat II;**
- III. **Ir. Bastari, M. Eng**, bertempat tinggal di Jl. Inspeksi Cidurian Soekarno-Hatta Sta 5600, Kota Bandung, Kel. Cipamokolan, Rancasari, Kota Bandung, Jawa Barat, sebagai **Tergugat III;**
- IV. **Surwi**, bertempat tinggal di Kampung Cibalandong Rt 011 Rw 006 Desa Cibalandong Jaya Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang, Desa Cibalandong Jaya, Cibogo, Kab. Subang, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat I;**
- V. **Adis Koswara**, bertempat tinggal di Kampung Cibalandong, Rt 010 Rw 004 Desa Cibalandong Jaya Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang, Desa Cibalandong Jaya, Cibogo, Kab. Subang, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat II;**
- VI. **Umar Wirahadikusumah**, bertempat tinggal di Kampung Cibalandong Rt.

Halaman 1 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

011 Rw 004 Desa Cibalandong Jaya Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang, Desa Cibalandong Jaya, Cibogo, Kab. Subang, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat III**;

**VII. Badan Pertahanan Nasional Kabupaten Subang**, bertempat tinggal di Jl. May.Jend Sotoyo S No. 1, Kel. Karanganyar, Subang, Kab. Subang, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat IV**;

Dalam hal ini Tergugat I memberikan kuasa kepada Sadath M. Nur,S.HI.,M.H, dan Jaelani, S.H., sesuai dengan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Maret 2023, pada tanggal 2 Juni 2023 Kuasa Tergugat I mengundurkan diri sebagai Kuasa dari Tergugat I, Tergugat I memberikan kuasa kembali kepada Saifullah,S.H., dan Drs, Ade Taryat Sudarman, S.HI. sesuai dengan Surat Kuasa Khusus No.019/SKK/SAR-PH/VI/2023, tanggal 20 Juni 2023;

Dalam hal ini Tergugat III memberikan kuasa kepada Budi Gunawan, S.H.,M.H.,Dkk. Sesuai dengan Surat Kuasa Khusus Nomor 128/SKK-BGP/XII/2022, tanggal 26 Desember 2022;

Dalam hal ini Turut Tergugat IV memberikan kuasa kepada R. Rahmat Hidayat, Dkk. sesuai dengan Surat Kuasa Khusus nomor 2159/Sku.32.11.PPs.02.01/XII/2022, tanggal 28 Desember 2022;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar tanggapan kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 12 Desember 2022 telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang pada tanggal 16 Desember 2022 dibawah Nomor Register perkara gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng telah mengajukan Gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas dua bidang tanah, yaitu :
  - a. Sebidang tanah pertanian seluas 7.130 M2. Yang terletak di Desa Cimenteng, Kecamatan Cijambe (sekarang Desa Cibalandong Jaya, Kecamatan Cijobo), Kabupaten Subang, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 549 tercatat atas nama Surwi bin Cempli, dengan batas-batas :  
Sebelah Utara : Rakim/ Oom.  
Sebelah Timur : Sanusi.

Halaman 2 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : MS Hidayat.

Sebelah Barat : Kartini.

Tanah tersebut Penggugat peroleh hasil Pembelian (jual beli) dari Surwi (Turut Tergugat-I) pada tanggal 04 Nopember 2019 seharga Rp.152.700.000,- (seratus lima puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah), dengan bukti berupa kwitansi yang ditanda tangani diatas meterai oleh Surwi (sebagai Pihak Penjual) ;

- b. Sebidang tanah pertanian seluas 1.223 M2. Yang terletak di Desa Cibalandong Jaya, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 149 tercatat atas nama Dedeh binti Oho. Dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Atam.

Sebelah Timur : Dedeh.

Sebelah Selatan : Jalan.

Sebelah Barat : H. Iwan.

Tanah tersebut Penggugat peroleh hasil Pembelian (jual beli) dari Dedeh binti Oho (Turut Tergugat-II) pada tanggal 1 Nopember 2019 seharga Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), dengan bukti berupa kwitansi yang ditanda tangani diatas meterai oleh Dedeh binti Oho (sebagai Pihak Penjual) ;

2. Bahwa tanah-tanah pertanian milik Penggugat tersebut diatas (point a dan point b) termasuk area pembebasan untuk proyek bendungan Sadawarna, yang mana pembebasan tanah tersebut dilakukan oleh Tergugat-III, akan tetapi Penggugat kaget (dari mana asal-usulnya) karena yang tercatat dalam daftar nominative penerima ganti kerugian atas tanah yang terkena proyek Bendungan Sadawarna, khususnya atas tanah-tanah pertanian milik Penggugat (point a dan point b) tercatat atas nama Tergugat-I, tentunya atas kejadian tersebut telah menimbulkan kerugian yang diderita oleh Penggugat, karena telah kehilangan aset-aset berupa tanah-tanah pertanian sebagaimana tersebut pada point a dan point b dimaksud ;
3. Bahwa pada tanggal 11 Mei 2020 Penggugat pernah memberikan kuasa kepada Zaenal Mustafa (Tergugat-II) untuk mengurus aset-aset milik Penggugat (obyek perkara) sehubungan dengan adanya pembebasan tanah untuk proyek Bendungan Sadawarna yang dilakukan oleh Tergugat-III, akan tetapi menurut informasi yang Penggugat peroleh, ternyata tanpa sepengetahuan dan dan tanpa seizin Penggugat justeru Tergugat-II telah

Halaman 3 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng

#### 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)



menjual tanah-tanah terperkara kepada Tergugat-I. dan atas kejadian tersebut Penggugat telah membuat Laporan Polisi, sebagaimana Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor : LP-B/198/III/2022/SPKT/ POLRES Subang/ Polda Jabar. Tertanggal 02 Februari 2022 ;

4. Bahwa berdasarkan daftar nominatif penerima ganti kerugian pembebasan tanah untuk proyek Bendungan Sadawarna atas tanah-tanah terperkara milik Penggugat adalah :
  - untuk tanah terperkara sebagaimana point a sebesar Rp. 637.541.041,-
  - untuk tanah terperkara sebagaimana point b sebesar Rp. 132.173.825,-(+)  
jumlah ..... Rp. 769.714.866,-  
(terbilang: Tujuh ratus enam puluh sembilan juta tujuh ratus empat belas ribu delapan ratus enam puluh enam rupiah) ;
5. Bahwa uang ganti kerugian atas pembebasan tanah atas proyek Bendungan Sadawarna sebagaimana tersebut pada point (d) diatas, saat ini dititipkan di Pengadilan Negeri Subang dalam bentuk Konsinyasi, karena status tanah tersebut masih bersengketa kepemilikannya, sebagaimana terdaftar Nomor : 9/Pdt.P-Kons/ 2022/PN.Sng. atas nama Budi Rahayu (Tergugat-I) ;
6. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat-I dan Tergugat-II yang telah menghilangkan hak dan/atau mengalihkan hak atas tanah-tanah obyek terperkara milik Penggugat, tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Penggugat selaku pemiliknya yang sah terkualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Dengan demikian segala bentuk peralihan hak atas tanah-tanah obyek terperkara milik Penggugat tersebut adalah tidak benar, mengandung cacat hukum, serta harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
7. Bahwa jumlah kerugian secara materiil akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat-I dan Tergugat-II adalah sejumlah yang seharusnya diterima oleh Penggugat atas ganti kerugian pembebasan tanah proyek Bendungan Sadawarna sebagaimana tercatat dalam daftar nominative adalah sebesar Rp. 769.714.866,- (terbilang: Tujuh ratus enam puluh sembilan juta tujuh ratus empat belas ribu delapan ratus enam puluh enam rupiah), sehingga Tergugat-I dan Tergugat-II harus dihukum untuk membayar ganti kerugian secara tanggung renteng sebesar Rp. 769.714.866,- (terbilang: Tujuh ratus enam puluh sembilan juta tujuh ratus empat belas ribu delapan ratus enam puluh enam rupiah), yang harus

Halaman 4 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibayarkan kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus dengan mendapat bukti pembayaran berupa kwitansi ;

8. Bahwa apabila Tergugat-I dan Tergugat-II lalai membayar ganti kerugian tersebut kepada Penggugat, maka wajarlah apabila Penggugat menuntut uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- untuk setiap hari keterlambatannya ;
9. Bahwa apabila ternyata uang ganti kerugian pembebasan tanah proyek Bendungan Sadawarna atas tanah-tanah obyek perkara masih berada di Pengadilan Negeri Subang sebagaimana tercatat dalam perkara Konsinyasi Nomor : 9/Pdt.P-Kons/2022/PN.Sng. sebesar Rp. 769.714.866,- (terbilang: Tujuh ratus enam puluh sembilan juta tujuh ratus empat belas ribu delapan ratus enam puluh enam rupiah) tercatat atas nama Budi Rahayu (Tergugat-I), maka secara hukum harus ditetapkan bahwa yang berhak menerima uang ganti kerugian atas tanah-tanah obyek perkara (point a dan point b) adalah Penggugat sebagai pemiliknya yang sah. Dan memerintahkan kepada Tergugat-III untuk mengganti/ merubah dalam daftar nominative penerima ganti kerugian atas tanah-tanah dimaksud yang semula tercatat atas nama Budi Rahayu (Tergugat-I) menjadi atas nama Indra Nurjaya Priyatna (Penggugat), serta memerintahkan pula kepada Tergugat-III untuk membayar ganti kerugian tersebut kepada Penggugat ;
10. Bahwa gugatan Penggugat didukung oleh alat bukti yang kuat, dan untuk menghindari kerugian Penggugat yang lebih besar lagi, maka Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voorbaar bij vooraad). Walaupun ada upaya hukum banding ataupun kasasi
11. Bahwa Penggugat telah berusaha menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan, akan tetapi tidak/belum berhasil, oleh karenanya jalan satu-satunya adalah dengan mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan Negeri Subang ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Subang Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat-I dan Tergugat-II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menetapkan secara hukum bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah-tanah obyek perkara berupa :

Halaman 5 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sebidang tanah pertanian seluas 7.130 M2. Yang terletak di Desa Cimenteng, Kecamatan Cijambe (sekarang, Desa Cibalandong Jaya, Kecamatan Cibogo). Kabupaten Subang, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 549 tercatat atas nama Surwi bin Cempli, dengan batas-batas :  
Sebelah Utara : Rakim/ Oom.  
Sebelah Timur : Sanusi.  
Sebelah Selatan : MS Hidayat.  
Sebelah Barat : Kartini.
  - b. Sebidang tanah pertanian seluas 1.223 M2. Yang terletak di Desa Cibalandong Jaya, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 149 tercatat atas nama Dedeh binti Oho. Dengan batas-batas :  
Sebelah Utara : Atam.  
Sebelah Timur : Dedeh.  
Sebelah Selatan : Jalan.  
Sebelah Barat : H. Iwan.
4. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II secara tanggung renteng membayar ganti kerugian yang telah diperhitungkan sebesar Rp. 769.714.866,- (terbilang: Tujuh ratus enam puluh sembilan juta tujuh ratus empat belas ribu delapan ratus enam puluh enam rupiah) kepada Penggugat, secara tunai dan sekaligus dengan mendapat bukti pembayaran berupa kwitansi ;
  5. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatan memenuhi isi putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
  6. Menetapkan secara hukum bahwa Penggugat adalah orang yang berhak menerima ganti kerugian pembebasan tanah proyek Bendungan Sadawarna, khususnya atas tanah-tanah pertanian (obyek terperkara) sebagaimana tersebut pada point a dan point b diatas ;
  7. Memerintahkan kepada Tergugat-III, untuk mengganti/ merubah dalam daftar nominative penerima ganti kerugian, sebagaimana terdaftar dalam perkara Konsinyasi Nomor : 9/Pdt.P-Kons/2022/PN.Sng. yang semula tercatat atas nama Budi Rahayu (Tergugat-I) menjadi atas nama Indra Nurjaya Priyatna (Penggugat);
  8. Menghukum Tergugat-III untuk membayar uang ganti kerugian pembebasan tanah untuk proyek Bendungan Sadawarna atas tanah-tanah pertanian

Halaman 6 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng

#### 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

milik Penggugat sebesar Rp. Rp. 769.714.866,- (terbilang: Tujuh ratus enam puluh sembilan juta tujuh ratus empat belas ribu delapan ratus enam puluh enam rupiah), secara tunai dan sekaligus ;

9. Menyakan segala bentuk peralihan hak atas tanah-tanah pertanian (obyek perkara) milik Penggugat, yang dilakukan tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemiliknya yang sah, adalah tidak benar dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;
11. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ;

ATAU : apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Tergugat I menghadap sendiri dan Tergugat III menghadap Kuasanya 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 Erslan Abdillah, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Subang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Januari 2023, 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 Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

## A. DALAM EKSEPSI

### **EKSEPSI GUGATAN KABUR (OBSCUR LIBEL).**

- Bahwa pada halaman 2 poin 1 huruf a dan huruf b dalam dalil gugatannya, penggugat mendalilkan bahwa pemilik sah atas dua bidang tanah, yaitu:
- Sebidang tanah pertanian seluas 7.130 M<sup>2</sup>. Yang terletak di Desa Cimenteng, Kecamatan Cibogo (sekarang Desa Cibalandong Jaya, Kecamatan Cibogo), Kabupaten Subang, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 549 tercatat atas nama Surwi binti Cempli, dengan batas-batas:  
Sebelah Utara : Rakim/Oom.

Halaman 7 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Sanusi.

Sebelah Selatan : MS Hidayat.

Sebelah Barat : Kartini.

Tanah tersebut Penggugat peroleh hasil pembelian (jual beli) dari Surwi (Turut Tergugat-I) pada tanggal 04 Maret 2019 seharga Rp. 152.720.000,- (seratus lima puluh dua juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah), dengan bukti berupa kwitansi yang ditanda tangani diatas metarai oleh Surwi (sebagai Pihak Penjual);

- Sebidang tanah pertanian seluas 1.223 M<sup>2</sup>. Yang terletak di Desa Cibalandong Jaya, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 149 tercatat atas nama Dedeh binti Oho, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Atom.

Sebelah Timur : Dedeh.

Sebelah Selatan : Jalan.

Sebelah Barat : H. Iwan.

Tanah tersebut Penggugat peroleh hasil pembelian (jual beli) dari Dedeh binti Oho (Turut Tergugat-II) pada tanggal 01 November 2019 seharga Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), dengan bukti berupa kwitansi yang ditanda tangani diatas metarai oleh Dedeh binti Oho (sebagai Pihak Penjual);

- Bahwa dalil-dalil yang telah Penggugat kemukakan tersebut di atas adalah dalil-dalil yang tidak benar dan mengada-ada, karena 2 (dua) bidang objek tanah, yaitu:
  - a. Objek identitas SHM No: 549/Cibalandong Jaya atas nama SURWI binti Cempli seluas 7.130 M<sup>2</sup>.
  - b. Objek tanah identitas SPPT NOP: 32.15.060.008.002-052.0 Cibalandong Jaya atas nama Dedeh binti Oho seluas 1.223 M<sup>2</sup>.

- Bahwa sebagaimana hal tersebut diatas, tidak pernah terjadi transaksi Jual-beli secara Cash, jelas dan terang, karena tidak ada penyerahan barang objek Jual beli maupun Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah (SHM) maupun SPPT/NOP dari Turut Tergugat I kepada Penggugat serta tidak dilengkapi dengan dokumen lainnya dan Penggugat hanya memiliki kwitansi penerimaan uang yang bersifat Umum (Kwitansi biasa/Toko);

Halaman 8 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat secara sepihak dan dengan tanpa didukung oleh bukti-bukti serta data-data yang valid dan benar seperti umumnya dalam transaksi jual beli tanah/bangunan, telah mengklaim bahwa kedua objek tanah sengketa adalah milik sah Penggugat, sehingga oleh karenanya Penggugat tidak dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik.
- Bahwa oleh karena, Penggugat bukanlah sebagai pihak pembeli yang sah dan bukan pembeli yang beritikad baik, hal ini tentu sangat merugikan Pihak Tergugat I yang secara fakta telah membeli 2 (dua) bidang tanah objek sengketa tersebut dan telah menerima penyerahan tanah objek Jual-beli serta telah menerima Bukti Kepemilikan objek tanah tersebut berupa Sertipikat Hak Milik Atas SHM No: 549/Cibalandong Jaya atas nama Surwi binti Cempli seluas 7.130 M<sup>2</sup> dan SPPT NOP: 32.15.060.008.002-052.0 Desa Cibalandong Jaya atas nama Dedeh binti Oho seluas 1.223 M<sup>2</sup>;

Berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat I tersebut di atas, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat tersebut sebagai gugatan yang tidak jelas dan kabur (*Obscur Libel*), untuk itu gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

## **B. Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya.
2. Bahwa segala dalil-dalil yang tertuang pada bagian eksepsi dan yang ada relevansinya dengan dalil pokok perkara ini, secara *mutatis mutandis* mohon dianggap masuk dalam dalil pokok perkara ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
3. Bahwa pada halaman 2, poin 1 huruf a dan huruf b sebagaimana dalil-dalil yang telah Penggugat kemukakan tersebut di atas adalah dalil-dalil yang tidak benar dan mengada-ada, karena selama ini pembelian untuk 2 (dua) bidang tanah sebagaimana tersebut di atas, yaitu tanah seluas 7.130 M<sup>2</sup> SHM No: 549/Cibalandong Jaya atas nama Surwi binti Cempli dan tanah seluas 1.223 M<sup>2</sup> SPPT NOP: 32.15.060.008.002-052.0 atas nama DEDEH binti Oho, hanya memiliki kwitansi biasa (kwitansi

Halaman 9 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng

### 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)



warung/toko) dan tidak dilengkapi dengan legalitas dan/atau dokumen yang mendukung sebagai pembeli yang beritikad baik.

- Bahwa sebagaimana hal tersebut diatas, tidak pernah terjadi transaksi Jual-beli secara Cash, jelas dan terang, karena tidak ada penyerahan barang objek Jual beli maupun Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah (SHM) dari Turut Tergugat I kepada Penggugat serta tidak dilengkapi dengan dokumen lainnya dan Penggugat hanya memiliki kwitansi penerimaan uang yang bersifat Umum (Kwitansi biasa/Toko);
- Bahwa Penggugat secara sepihak dan dengan tanpa didukung oleh bukti-bukti serta data-data yang valid dan benar seperti umumnya dalam transaksi jual beli tanah/bangunan, telah mengklaim bahwa kedua objek tanah sengketa adalah milik sah Penggugat, sehingga oleh karenanya Penggugat tidak dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik.
- Bahwa oleh karena, Penggugat bukanlah sebagai pihak pembeli yang sah dan bukan sebagai pembeli yang beritikad baik, hal ini tentu sangat merugikan Pihak Tergugat I yang secara fakta telah membeli 2 (dua) bidang tanah objek sengketa tersebut dan telah menerima penyerahan tanah objek Jual-beli serta telah menerima Bukti Kepemilikan objek tanah tersebut berupa, yaitu tanah seluas 7.130 M<sup>2</sup> SHM No: 549/Cibalandong Jaya atas nama Surwi binti CEMPLI dan tanah seluas 1.223 M<sup>2</sup> SPPT NOP: 32.15.060.008.002-052.0 Desa Cibalandong Jaya atas nama Dedeh binti Oho;
- Bahwa yang dimaksud dengan Pembeli Beritikad Baik dengan mengaitkannya pada Pasal 531 KUH Perdata tentang bezitter beritikad baik. Bezit adalah *'te goeder trouw'* (beritikad baik), bilamana bezitter memperoleh suatu kebendaan di antara cara untuk memperoleh hak milik, sementara dia tidak mengetahui hal akan cacat cela yang terkandung di dalamnya. Artinya, bezitter yang jujur adalah bezitter yang menyangka dirinya adalah pemilik yang sesungguhnya atas kebendaan yang dikuasai atau didudukinya tersebut;
- Bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251/K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, yang pada intinya:  
"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah".

Halaman 10 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pada halaman 2, poin 2 dan poin 3, sebagaimana dalil-dalil yang telah Penggugat dalilkan tersebut tidak jelas dan tidak berdasarkan hukum, karena Tergugat I tidak pernah membuat atau menimbulkan kerugian pada Penggugat, dimana kedua objek tanah sebelumnya telah dibeli oleh Tergugat I dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara sah dan terang sehingga jelas bahwa telah terjadi jual beli antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II disertai adanya penyerahan objek jual beli berikut bukti-bukti identitas kepemilikan kedua objek tanah tersebut dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.
  - Bahwa adalah hal yang wajar apabila Tergugat I sebagai pemilik kedua objek tanah tersebut sebagai penerima ganti rugi Proyek Bendungan Sadawarna, termasuk penetapan Konsinyasi kepada Tergugat I (Budi Rahayu) yang telah ditetapkan dalam Penetapan Konsinyasi Pengadilan Negeri Subang Nomor 9/Pdt.P-Kons/2022/PN.Sng. atas nama Budi Rahayu.
  - Maka dengan demikian tidak ada perbuatan Tergugat I yang dianggap merugikan Penggugat.
5. Bahwa pada halaman 3, poin 4 dan poin 5, sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat tersebut tidak benar dan mengada-ada, karena apa yang dinyatakan oleh Penggugat tersebut tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, dimana Tergugat I tidak mengetahui apa yang telah dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat II, karena yang terjadi adalah Tergugat I membeli kedua objek tanah seluas 7.130 M<sup>2</sup> SHM No: 549/Cibalandong Jaya atas nama Surwi binti Cempli dan tanah seluas 1.223 M<sup>2</sup> SPPT NOP: 32.15.060.008.002-052.0 Desa Cibalandong Jaya atas nama Dedeh binti Oho, sebagaimana tertera dalam kwitansi pembayaran tertanggal 4 Januari 2016 yang ditandatangani oleh Surwi binti Cempli dan Dedeh binti Oho tertanggal 8 September 2015 selaku penjual, berikut penyerahan objek tanah tersebut dan dilengkapi masing-masing dengan adanya SPH (Surat Pelepasan Hak) dari Turut Tergugat I (Surwi binti Cempli) SPH tertanggal 19 Juni 2020 dan Turut Tergugat II (Dedeh binti Oho) SPH tertanggal 19 Juni 2020.
6. Bahwa pada halaman 3, poin 4 dan poin 5, sebagaimana dalil penggugat tersebut tidak beralasan secara hukum, karena berdasarkan data serta dokumen terkait dengan kedua objek tanah tersebut secara fakta adalah milik Tergugat I sehingga Tergugat I adalah pihak yang

Halaman 11 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng

#### 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

layak untuk mendapatkan ganti rugi proyek bendungan sadawarna, hal ini sebagaimana adanya bukti undangan dari Kantor Pertanahan ATR/BPN Kabupaten Subang tertanggal 5 November 2021 dengan agenda undangan: Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian dan undangan tertanggal 24 Agustus 2022 dengan agenda undangan: Pembayaran Uang Ganti Kerugian, Pelepasan Hak Dan Pemutusan Hubungan Hukum Pengadaan Tanah Bendungan Sadawarna Desa Cibalandong Jaya.

7. Bahwa pada halaman 3, poin 6 s.d poin 9, sebagaimana dalil-dalil penggugat tersebut tidak beralasan hukum, karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I melakukan transaksi jual beli dan menguasai objek jual beli tersebut sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh tergugat I tersebut bukan merupakan perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.

- Bahwa oleh karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka tidak ada kewajiban bagi Tergugat I untuk membayar uang dwangsom dan tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat dan oleh karenanya tuntutan Penggugat tersebut haruslah dikesampingkan dan ditolak.

Berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan tersebut diatas, maka Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

## A. Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi Tergugat I dengan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima.
2. Menghentikan pemeriksaan perkara Nomor 57/Pdt.G/2022/PN.Sng. tersebut.

## B. Dalam Pokok Perkara.

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini, sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Atau: Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Halaman 12 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng

### 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)



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

**I. Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa Tergugat III dengan ini menolak dan menyangkal tegas dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat di dalam gugatannya, kecuali secara jelas, tegas dan bulat diakui oleh Tergugat III;
2. Bahwa Proyek Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendungan Sadawarna di , Kabupaten Subang sudah sesuai mengacu kepada Undang – undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Presiden No 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Jo. Perma No. 3 Tahun 2016 Tentang tata cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum Jo Perma No. 2 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Perma No. 3 Tahun 2016 Tentang tata cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum;
3. Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara aquo adalah gugatan mengenai sengketa Kepemilikan terhadap bidang-bidang tanah milik, seluas 7.130 M2 dan seluas 1,223 M2 yang terletak di Desa Cibalandong Jaya, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, yang mana terhadap bidang – bidang tersebut, pada saat Proyek Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendungan Sadawarna di Kabupaten Subang yang sebelumnya tercatat atas nama Tergugat I, oleh Turut Tergugat IV telah memerintahkan untuk melakukan Penitipan Ganti Kerugian sebagaimana Berita Acara Permintaan Penitipan Ganti Kerugian Nomor 1640/BA-32.13.PT.02.02/X/2022, tanggal 7 Oktober 2022 dikarenakan objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan ganti kerugian masih dipersengketakan kepemilikannya maka atas bidang-bidang tanah tersebut diatas sesuai ketentuan Pasal 42 Undang – undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Pasal 24 Perma No. 3 Tahun 2016 Tentang tata cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum, termasuk Bentuk Ganti Kerugian yang dapat dititipkan di Pengadilan dan

Halaman 13 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III telah mengajukan permohonan penitipan ganti rugi uang / konsinyasi dan telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Subang dengan nomor Penetapan No. 9/Pdt.P-Kons/2022/PN.Sng, Tanggal 25 Nopember 2022;

4. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya pada bagian Posita, Angka 9, halaman 4 dikarenakan tidak diperlukan perubahan daftar nominative keatas nama Penggugat karena sebelumnya Pihak Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti kepemilikan atas objek tanah aquo kepada Turut Tergugat IV akan tetapi karena ada keberatan dari Penggugat maka oleh Turut Tergugat IV telah diperintahkan untuk melakukan Penitipan Ganti Kerugian sebagaimana Berita Acara Permintaan Penitipan Ganti Kerugian Nomor 1640/BA-32.13.PT.02.02/X/2022, tanggal 7 Oktober 2022 dikarenakan objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan ganti kerugian masih dipersengketakan kepemilikannya serta berdasar Pasal 32 Perma No. 3 Tahun 2016 Tentang tata cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum yang menyatakan *"Dalam hal objek pengadaan tanah sedang menjadi objek perkara di pengadilan atau masih dipersengketakan, Ganti Kerugian diambil oleh pihak yang berhak di kepaniteraan Pengadilan setelah terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau akta perdamaian, disertai dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah"*, sehingga berdasarkan ketentuan tersebut apabila sengketa tanah atas objek aquo telah mendapatkan putusan yang memiliki kekuatan hukum yang tetap maka Pihak yang berhak atas objek tanah dapat mengambil uang ganti kerugian yang telah dititipkan di Pengadilan Negeri Subang tersebut dengan disertai Pengantar dari Ketua Pengadaan Tanah (Turut Tergugat IV) oleh karena itu dalil penggugat tidak benar dan tidak memiliki dasar hukum sudah seharusnya oleh Majelis Hakim untuk ditolak dan dikesampingkan;
5. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya pada bagian Petitum, Angka 7 dan 8, halaman 5 yang menyatakan bahwa :
  - A. Angka 7 "Memerintahkan kepada Tergugat III, untuk mengganti /merubah dalam daftar nominative penerima ganti kerugian, sebagaimana terdaftar dalam perkara Konsinyasi Nomor 9/Pdt.P-

Halaman 14 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng

#### 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

Kons/2022/PN.Sng. yang semula tercatat atas nama Budi Rahayu (Tergugat-I) menjadi atas nama Indra Nurjaya Priyatna (Penggugat);

B. Angka 8 "*Menghukum Tergugat III untuk membayar uang ganti kerugian pembebasan tanah untuk proyek Bendungan Sadawarna atas tanah-tanah pertanian milik Penggugat sebesar Rp. 769.714.866 (terbilang: tujuh ratus enam puluh Sembilan juta tujuh ratus empat belas ribu delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah), secara tunai dan sekaligus;*

Adalah dalil yang tidak benar dan tidak memiliki dasar hukum sebagaimana telah penggugat ketahui terhadap uang ganti kerugian objek tanah aquo telah dititipkan ke Pengadilan Negeri Subang dalam Penetapan No. 9/Pdt.P-Kons/2022/PN.Sng

Tanggal 25 Nopember 2022, maka berdasarkan Pasal 32 Perma No. 3 Tahun 2016 Tentang tata cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum yang menyatakan "*Dalam hal objek pengadaan tanah sedang menjadi objek perkara di pengadilan atau masih dipersengketakan, Ganti Kerugian diambil oleh pihak yang berhak di kepaniteraan Pengadilan setelah terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau akta perdamaian, disertai dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah*", sehingga berdasarkan ketentuan tersebut apabila sengketa tanah atas objek aquo telah mendapatkan putusan yang memiliki kekuatan hukum yang tetap maka Pihak yang berhak atas objek tanah dapat mengambil uang ganti kerugian yang telah dititipkan di Pengadilan Negeri Subang tersebut dengan disertai Pengantar dari Ketua Pengadaan Tanah (Turut Tergugat IV) oleh karena itu dalil penggugat tidak benar dan tidak memiliki dasar hukum sudah seharusnya oleh Majelis Hakim untuk ditolak dan dikesampingkan;

6. Bahwa demikian juga tuntutan tentang uitvoerbaar bij vooraad dari Penggugat adalah tuntutan yang sama sekali tidak didasari oleh alas hukum yang benar, gugatan Penggugat telah tidak didasari oleh bukti-bukti yang otentik dan benar, sebab itu tuntutan uitvoerbaar bij vooraad Penggugat telah tidak sesuai dan atau bertentangan dengan Pasal 180 (1) HIR sebab itu harus ditolak demi hukum dan keadilan;

Bahwa berdasarkan apa yang diuraikan dan diterangkan diatas, maka Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang yang

Halaman 15 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng

#### 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

memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

## **Dalam Pokok Perkara**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan atau

Ex Aequo Et Bono

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

## **Dalam Eksepsi :**

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dalil – dalil Penggugat sebagaimana tertuang dalam isi Gugatannya kecuali hal – hal yang diakui kebenarannya;
2. Bahwa proses penerbitan Sertipikat Hlak Milik Nomor 549 Desn Cimenteng Kecamatan Cijembe Kabupaten Subang telah sesuai dengan ketentuan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
3. Bahwa proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 149 Desa Cibalandongjaya Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## **Dalam Pokok Perkara :**

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat sebagaimana tertuang dalam isi gugatannya kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya;
2. Bahwa benar Turut Tergugat IV telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 549 Desa Cimenteng Kecamatan Cijembe Kabupaten Subang telah sesuai dengan ketentuan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan

Halaman 16 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng

### 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

pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

3. Bahwa benar Turut Tergugat IV telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 149 Desa Cibalandongiaya Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Berdasarkan hal tersebut dan berdasarkan Jawaban Turut Tergugat IV diatas mohon Majelis Hakim memutus perkara dengan amar putusan:

MENGADILI

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan putusan seadil adilnya menurut hukum.

Demikian Jawaban Turut Tergugat IV atas gugatan Penggugat untuk dapat dijadikan bahan pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya(ex aequo et bono);

Menimbang bahwa atas Jawaban Tergugat I, Tergugat III, Turut Tergugat IV tersebut, Penggugat mengajukan Replik di persidangan pada tanggal 9 Maret 2023;

Menimbang bahwa atas Replik Penggugat tersebut diatas Tergugat I, dan Tergugat III, tersebut, mengajukan Duplik di persidangan pada tanggal 16 Maret 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah acara jawab menjawab selesai dan para pihak yang berperkara tetap bertahan pada dalil-dalilnya masing-masing, maka acara pemeriksaan atas perkara ini dilanjutkan dengan pembuktian;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, sebagai berikut :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3213170801930001 atas nama Indra Nurjaya Priyatna, diberi tanda P – 1;
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3213174507620003 atas nama Surwi, diberi tanda P – 2;
3. Fotocopy kwitansi sebesar Rp.152.700.000,- (seratus lima puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah seluas 7.130

Halaman 17 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng

#### 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

M2 yang terletak di Blok Pangarengan, Desa Cibalandong Jaya, Kec. Cibogo, Kab. Subang, tertanggal 4 November 2019, diberi tanda P – 3;

4. Fotocopy Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah, diberi tanda P – 4;
5. Fotocopy Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Cibalandong Jaya Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang, Nomor : 596.24/03/III/Pem.Ds/2019, tanggal 04 November 2019 , diberi tanda P – 5;
6. Fotocopy dari fotocopy Buku Tanah Hak Milik No.519 yang terletak di Desa Cimenteng, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang, nama pemegang hak Surwi binti Cempli, diberi tanda P – 6;
7. Fotocopy Surat Kuasa Khusus dari Indra Nurjaya Priatna kepada Zaenal Mustafa, tertanggal 11 Mei 2020, diberi tanda P – 7;
8. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3213170105810002 atas nama Adis Koswara, diberi tanda P – 8;
9. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3213171109940003 atas nama Umar Wirahadikusumah, diberi tanda P – 9;
10. Fotocopy kwitansi sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah seluas 1.223 M2 yang terletak di Blok Pangandangan, Desa Cibalandong Jaya, Kec. Cibogo, Kab. Subang, tertanggal 1 November 2019, diberi tanda P – 10;
11. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2023, tanggal 16 Januari 2023 , diberi tanda P – 11;
12. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 149 yang terletak di Desa Cibalandong Jaya, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang, nama pemegang hak Dedeh Binti Oho, diberi tanda P – 12;

Menimbang bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P – 4 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat IV, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat diatas Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang masing-masing dibawah sumpah telah menerangkan sebagai berikut :

## 1. Sutisna :

- Bahwa Saksi tahu dihadirkan di persidangan untuk masalah 2 – 3 bulan yang lalu, masalah lahan di Cibalandong;
- Bahwa Awalnya yang Saksi tahu 1 (satu) bidang karena kebetulan Saksi jadi saksi jual beli dan sekarang Saksi tahu 2 (dua) bidang;
- Bahwa Saksi tidak pernah ke lokasi;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang menjadi sengketa Sudah SHM 1 (satu) bidang punya Surwi dan 1 (satu) bidang lagi punya Dedeh (alm);
- Bahwa tanah yang menjadi sengketa Penggugat dan Tergugat Sudah terendam air;
- Bahwa Yang Saksi tahu karena waktu itu Saksi jadi saksi jual beli dari Surwi ke Indrajaya (Penggugat);
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat pada tahun 2019;
- Bahwa Saksi tandatangan surat pernyataan jual beli dan kwitansi tidak tandatangan ;
- Bahwa Saksi tidak ingat brapa harga tanah tersebut
- Bahwa sepengetahuan saksi saat tanda tangan ada penyerahan uang dan penyerahan sertifikat;
- Bahwa penyerahan Langsung ke Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu pada proses pencairan Penggugat minta tolong ke Zaenal Mustofa (Tergugat II) dan dari Tergugat II ke Budi Rahayu (Tergugat I), dan Saksi dengar-denger sertipikat dipegang oleh Tergugat I ;
- Bahwa Saksi Tidak berteman dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Tergugat II menandatangani penerimaan uang kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi Secara langsung Saksi tidak pernah bertanya;
- Bahwa Saksi Tahu Tergugat tapi tidak kenal dan tahunya setelah laporan di Polres;
- Bahwa sepengetahuan Tergugat I punya Masalah lahan dengan Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak pernah lihat surat kuasa khusus dari Penggugat ke Tergugat II;
- Bahwa Sempat lihat kwitansi cuma nominalnya Saksi tidak tahu;

Halaman 19 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas keterangan saksi tersebut, baik Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III menyatakan bahwa akan menanggapinya melalui tahapan kesimpulan;

## 2. Casmita :

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan di persidangan tentang masalah antara Penggugat dan tergugat Mengenai jual beli tanah di Kp. Cibalandong Jaya;
- Bahwa Tanahnya sekarang sudah terendam air;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang dibeli 1 (satu) bidang antara Turut Tergugat I dengan Penggugat;
- Bahwa saksi menyaksikan jual belinya akan tetapi saksi sudah lupa kapan transaksi jual belinya;
- Bahwa saksi tidak tahu hanya sebagai saksi saja karena dibawa Adis karena saya sebagai Ketua Karang Taruna Desa Sadawarna, hanya berapa dijualnya saya tidak tahu;
- Bahwa saksi melihat ada sertifikat Surwi (Turut Tergugat I) tapi saksi sudah tidak ingat kapan melihatnya;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II Zaenal Mutaqin Ketua Karang Taruna Desa Cibalandong Jaya;
- Bahwa saksi tidak pernah memberikan kuasa kepada Zaenal;
- Bahwa Waktu penandatanganan kwitansi bidang tanah milik Turut Tergugat I ada 1 (satu) bidang;
- Bahwa tidak pernah Turut Tergugat I menjual tanah kepada Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah lihat kwitansi ini? (sambil diperlihatkan kepada saksi) tetapi tidak lihat nilai uangnya karena waktu tandatangan kwitansi masih kosong belum ada isinya;
- Bahwa saksi tidak dapat uang;
- Bahwa saksi mau tandatangan kwitansi kosong karena percaya saja dan disuruh oleh Adis untuk jadi saksi;
- Bahwa Adis Koswara (Turut Tergugat II) Keponakan Surwi (Turut Tergugat I);
- Bahwa sepengetahuan saksi hubungan Surwi (Turut Tergugat I) dengan Dedeh adalah Sepupu;
- Bahwa Cibalandong Jaya, dan Adis menjualnya tanah mamahnya ke Penggugat sebesar Rp.70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi lihat penandatanganan ini dan dapat Komisi dari Adis sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah);

Halaman 20 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi duluan transaksi tanah Dedeh;
- Bahwa setelah dilakukan pembayaran tanah Surwi (Turut Tergugat I) dalam bentuk sawah;
- Bahwa Kades Cibalandong Jaya waktu itu Orang tuanya Adis Koswara (Turut Tergugat II) yaitu Jaja;
- Bahwa Jaja tidak hadir pada saat saudara melakukan transaksi;
- Bahwa Transaksi di rumah Penggugat;
- Bahwa Selain saksi sebagai saksi ada Agus Santoni dan Agus Antoni sekarang ada di Lembaga Pemasyarakatan masalah penipuan;

Atas keterangan saksi tersebut, baik Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III, menyatakan bahwa akan menanggapi melalui tahapan kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Kuasa Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, sebagai berikut :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 321303130789004 atas nama Budi Rahayu, diberi tanda TI – 1;
2. Fotocopy Kartu Keluarga No.3213031912190009 atas nama Kepala Keluarga Budi Rahayu, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kabupaten Subang, tertanggal 03-01-2020, diberi tanda TI – 2;
3. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3213174507620003 atas nama Surwi, diberi tanda TI – 3;
4. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3213174304640003 atas nama Dedeh, diberi tanda TI – 4;
5. Fotocopy kwitansi sebesar Rp.71.300.000,- (tujuh puluh satu juta tiga ratus ribu rupiah) untuk pembayaran pembelian tanah seluas 7.130 M2, SHM No 549 atas nama Surwi Bin Cempli yang terletak di Blok Cibalandong RT10 RW04 Desa Cibalandong Jaya, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang, tertanggal 4 Januari 2016, diberi tanda TI – 5;
6. Fotocopy kwitansi sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) untuk pembayaran sebidang atas nama Dedeh seluas 1.223 M2 yang berlokasi di Cibalandong Jaya dengan No. NOP : 32.15.060.008.002 -0052.0, tertanggal 08 September 2015, diberi tanda TI – 6;

Halaman 21 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng

#### 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. Fotocopy dari fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atas nama Surwi Binti Cempli, yang terletak di Desa Cibalandong Jaya RT011 RW04, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang, tertanggal 5 Januari 2009, diberi tanda TI – 7;
8. Fotocopy dari fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atas nama Dedeh, yang terletak di Kp. Pangadungan RT013 RW05, Desa Cibalandong Jaya, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang, tertanggal 19 Januari 2021, diberi tanda TI – 8;
9. Fotocopy Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dari Surwi sebagai Pihak Ke I (satu) kepada Budi Rahayu sebagai Pihak Ke II (dua), tertanggal 19 Juni 2020, diberi tanda TI – 9;
10. Fotocopy Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dari Dedeh sebagai Pihak Ke I (satu) kepada Budi Rahayu sebagai Pihak Ke II (dua), tertanggal 19 Juni 2020, diberi tanda TI – 10;
11. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 549 yang terletak di Desa Cimenteng, Kecamatan Cijambe, Kabupaten Subang, nama pemegang hak Surwi Binti Cempli, diberi tanda TI – 11;
12. Fotocopy Surat Undangan Musyawarah Bentuk Ganti Rugi Pengadaan Tanah Bendungan Sadwarna Desa Cibalandong Jaya dari Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Subang Provinsi Jawa Barat, Nomor 641/Und-32.13.PT.02.02/V/2022 tanggal 27 Mei 2022, diberi tanda TI – 12;
13. Fotocopy Nilai Penggantian Wajar Bidang Per Bidang Tanah nama pemilik tanah Budi Rahayu, lokasi Cibalandong, luas tanah 7154 M2, diberi tanda TI – 13;
14. Fotocopy Nilai Penggantian Wajar Bidang Per Bidang Tanah nama pemilik tanah Budi Rahayu, lokasi Cibalandong, luas tanah 1510 M2, diberi tanda TI – 14;
15. Fotocopy Berita Acara Penawaran Pembayaran Uang Ganti Kerugian Nomor 9/Pdt.P-Kons/2022/PN Sng, tanggal 15 November 2022, diberi tanda TI – 15;

Halaman 22 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng

#### 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)



16. Fotocopy Salinan Penetapan Pengadilan Negeri Subang Nomor 9/Pdt.P-Kons/2022/PN Sng, tanggal 25 November 2022, diberi tanda TI – 16;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TI – 3, TI – 4 dan TI - 5 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Kuasa Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, sebagai berikut :

1. Fotocopy dari fotocopy Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor : 593/Kep.290-Pemotda/2022 Tentang Pembaruan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendungan Sadawarna Di Daerah Kabupaten Subang, Daerah Kabupaten Sumedang Dan Daerah Kabupaten Indramayu, diberi tanda TIII – 1;
2. Fotocopy Berita Acara Permintaan Penitipan Ganti Kerugian Nomor : 1640/BA-32.13.PT.02.02/X/2022, diberi tanda TIII – 2;
3. Fotocopy Salinan Penetapan Pengadilan Negeri Subang Nomor : 9/Pdt.P-Kons/2022/PN Sng, tanggal 25 November 2022, diberi tanda TIII – 3;
4. Fotocopy dari fotocopy Nilai Penggantian Wajar Bidang Per Bidang Tanah nama pemilik tanah Budi Rahayu, lokasi Cibalandong, luas tanah 7154 M2, diberi tanda TIII – 4;
5. Fotocopy dari fotocopy Nilai Penggantian Wajar Bidang Per Bidang Tanah nama pemilik tanah Budi Rahayu, lokasi Cibalandong, luas tanah 1510 M2, diberi tanda TIII – 5;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TIII – 1, TIII – 4 dan TIII - 5 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa , Tergugat II, Tergugat III dalam perkara aquo tidak mengajukan bukti saksi meskipun Majelis Hakim sudah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, tidak mengajukan pembuktian dalam perkara aquo Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III tidak pernah hadir ke persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat diatas Tergugat I telah mengajukan saksi-saksi yang masing-masing dibawah sumpah telah





menerangkan sebagai berikut :

**1. Riwanto Hadinegoro:**

- Bahwa Saksi ini akan menjelaskan Tentang objek dan proses jual beli;
- Bahwa masalah jual beli tanah di Kp. Cibalandong Jaya Tanah milik Surwi (Turut Tergugat I);
- Bahwa Objek yang dijual berbentuk Kebun yang ada pohonnya bukan sawah;
- Bahwa saksi yang melakukan pengukuran objek tersebut disuruh oleh Budi Rahayu (Tergugat I) dan ngukur bersama Amung sekitar Tahun 2016 - 2017;
- Bahwa saksi tidak menyaksikan proses jual beli;
- Bahwa saksi pernah melihat objek Terenang air;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat atas nama Surwi;
- Bahwa saksi pernah mengukur Objek Milik Surwi (Turut Tergugat I) sama Dedeh Luasnya Milik Surwi (Turut Tergugat I) luasnya 7000 meter lebih dan milik Dedeh luasnya 1000 meter lebih;
- Bahwa Pada saat pengukuran yang menunjukkan batas-batasnya yaitu Zaenal Mustafa (Tergugat II) yang menyaksikan Ada warga yaitu Pak RT setempat dan tidak hadir BPN;
- Bahwa saksi tidak melihat melihat kwitansi dan tidak tahu nilainya;
- Bahwa saksi hanya disuruh mengukur saja tidak tahu tujuannya untuk apa;
- Bahwa saksi tahu tanah itu milik Budi Rahayu (Tergugat I) lihat di kwitansi Yang menjual siapa Surwi (Turut Tergugat I) 2 (dua) bidang dan saksi lihat sertifikat;
- Bahwa Jual beli antara Surwi (Turut Tergugat I) dengan Budi Rahayu (Tergugat I) saksi tidak tahu;
- Bahwa Pada saat pengukuran tanah belum ditunjukkan sertifikat tapi setelah pengukuran ada dan saat pengukuran tidak ada Surwi (Turut Tergugat I) dan Dedeh datang disana;
- Bahwa sepengetahuan saksi Zaenal (Tergugat II) yang mewakili dari Surwi dan Dedeh;
- Bahwa Keluarga dari Surwi (Turut Tergugat I) dan Dedeh tidak ada yang hadir waktu itu;
- Bahwa tidak ada Yang Keberatan waktu itu;
- Bahwa saksi tidak tahu Zaenal Mustafa (Tergugat II) hubungannya apa dengan Surwi (Turut Tergugat I) dan Dedeh;

Halaman 24 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas keterangan saksi tersebut, baik Kuasa Penggugat maupun kuasa Tergugat I, Tergugat II, Kuasa Tergugat III menyatakan bahwa akan menanggapinya melalui tahapan kesimpulan;

## 2. Amung Kuswana:

- Bahwa Saksi ini akan menjelaskan tentang Mengenai pengukuran pada saat pembebasan tanah Tahun 2018 tanggal dan bulan lupa;
- Bahwa saksi hanya diperintah oleh Budi Rahayu (Tergugat I) untuk melakukan pengukuran tanah tersebut yang diukur Sekitar 2 (dua) hektar;
- Bahwa tanah tersebut semuanya punya Budi Rahayu (Tergugat I) luasnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa Pada saat saksi melakukan pengukuran tanah tidak ada yang komplek;
- Bahwa sepengetahuan saksi pengukuran tanah itu untuk untuk bendungan;
- Bahwa saksi adalah teman Budi Rahayu (Tergugat I);
- Bahwa terhadap objek sengketa saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi disuruh Budi Rahayu (Tergugat I) ngukur tanah dengan dinas pertanian;
- Bahwa Tanah yang saksi ukur loaksinya di Cibalandong Tanah milik siapa saksi tidak tahu;

Atas keterangan saksi tersebut, baik Kuasa Penggugat maupun kuasa Tergugat I, Tergugat II, Kuasa Tergugat III menyatakan bahwa akan menanggapinya melalui tahapan kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pada hari Senin, tanggal 12 Mei 2023, telah melakukan pemeriksaan setempat (*Plaats Opnemng*) di tanah sengketa yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III, dan dihadiri Aparat Pemerintah Desa setempat yang hasilnya tertuang dalam berita acara pemeriksaan yang menjadi satu dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa landasan hukum tentang dilakukannya Pemeriksaan setempat adalah Pasal 153 HIR Jo. Pasal 211 Rv, yaitu berkaitan untuk menentukan secara pasti dan definitif lokasi, ukuran dan batas atau kualitas dan kuantitas objek sengketa, sehingga hasilnya dapat dijadikan sebagai keterangan bagi Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak yang berperkara mengajukan kesimpulannya;

Halaman 25 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng



Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak yang berperkara tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

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;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalam Jawabannya Tergugat I telah mengajukan eksepsi maupun jawaban atas pokok perkara, oleh karena itu Majelis Hakim sebelum mempertimbangkan tentang Pokok Perkara akan mempertimbangkan terlebih dahulu Eksepsi;

Menimbang bahwa selanjutnya sebelum mempertimbangkan keberatan Tergugat I Majelis Hakim akan memberikan gambaran tentang apa yang dimaksud dengan keberatan atau *eksepsi*. Bahwa keberatan atau dalam bahasa hukum disebut *Eksepsi* pengertiannya adalah sebuah tangkisan atau bantahan (*objection*). Namun eksepsi secara khusus lebih ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah seperti pihak tidak lengkap, surat kuasa yang tidak sah dan sebagainya, dimana akibat dari pelanggaran formil gugatan tersebut menyebabkan gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap keberatan Tergugat I tersebut majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

#### **Eksepsi Tergugat I**

##### **Dalam Eksepsi**

#### **EKSEPSI GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL).**

Bahwa pada halaman 2 poin 1 huruf a dan huruf b dalam dalil gugatannya, penggugat mendalilkan bahwa pemilik sah atas dua bidang tanah, yaitu:

- Sebidang tanah pertanian seluas 7.130 M<sup>2</sup>. Yang terletak di Desa Cimenteng, Kecamatan Cibogo (sekarang Desa Cibalandong Jaya, Kecamatan Cibogo), Kabupaten Subang, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 549 tercatat atas nama SURWI binti Cempli, dengan batas-batas:  
Sebelah Utara : Rakim/Oom.  
Sebelah Timur : Sanusi.  
Sebelah Selatan : MS Hidayat.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat : Kartini.

- Tanah tersebut Penggugat peroleh hasil pembelian (jual beli) dari Surwi (Turut Tergugat-I) pada tanggal 04 Maret 2019 seharga Rp. 152.720.000,- (seratus lima puluh dua juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah), dengan bukti berupa kwitansi yang ditanda tangani diatas metarai oleh Surwi (sebagai Pihak Penjual);
- Sebidang tanah pertanian seluas 1.223 M<sup>2</sup>. Yang terletak di Desa Cibalandong Jaya, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 149 tercatat atas nama Dedeh binti Oho, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Atom.
  - Sebelah Timur : Dedeh.
  - Sebelah Selatan : Jalan.
  - Sebelah Barat : H. Iwan.
- Tanah tersebut Penggugat peroleh hasil pembelian (jual beli) dari Dedeh binti Oho (Turut Tergugat-II) pada tanggal 01 November 2019 seharga Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), dengan bukti berupa kwitansi yang ditanda tangani diatas metarai oleh Dedeh binti Oho (sebagai Pihak Penjual);
- Bahwa dalil-dalil yang telah Penggugat kemukakan tersebut di atas adalah dalil-dalil yang tidak benar dan mengada-ada, karena 2 (dua) bidang objek tanah, yaitu:
  - a. Objek identitas SHM No: 549/Cibalandong Jaya atas nama Surwi binti Cempli seluas 7.130 M<sup>2</sup>;
  - b. Objek tanah identitas SPPT NOP: 32.15.060.008.002-052.0 Cibalandong Jaya atas nama Dedeh binti Oho seluas 1.223 M<sup>2</sup>.
- Bahwa sebagaimana hal tersebut diatas, tidak pernah terjadi transaksi Jual-beli secara Cash, jelas dan terang, karena tidak ada penyerahan barang objek Jual beli maupun Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah (SHM) maupun SPPT/NOP dari Turut Tergugat I kepada Penggugat serta tidak dilengkapi dengan dokumen lainnya dan Penggugat hanya memiliki kwitansi penerimaan uang yang bersifat Umum (Kwitansi biasa/Toko);
- Bahwa Penggugat secara sepihak dan dengan tanpa didukung oleh bukti-bukti serta data-data yang valid dan benar seperti umumnya dalam transaksi jual beli tanah/bangunan, telah mengklaim bahwa kedua objek

Halaman 27 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah sengketa adalah milik sah Penggugat, sehingga oleh karenanya Penggugat tidak dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik;

- Bahwa oleh karena, Penggugat bukanlah sebagai pihak pembeli yang sah dan bukan pembeli yang beritikad baik, hal ini tentu sangat merugikan Pihak Tergugat I yang secara fakta telah membeli 2 (dua) bidang tanah objek sengketa tersebut dan telah menerima penyerahan tanah objek Jual-beli serta telah menerima Bukti Kepemilikan objek tanah tersebut berupa Sertipikat Hak Milik Atas SHM No: 549/Cibalandong Jaya atas nama Surwi binti Cempli seluas 7.130 M<sup>2</sup> dan SPPT NOP: 32.15.060.008.002-052.0 Desa Cibalandong Jaya atas nama Dedeh binti Oho seluas 1.223 M<sup>2</sup>;

Berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat I tersebut di atas, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat tersebut sebagai gugatan yang tidak jelas dan kabur (Obscur Libel), untuk itu gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

Eksepsi Turut Tergugat IV :

**Dalam Eksepsi :**

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dalil – dalil Penggugat sebagaimana tertuang dalam isi Gugatannya kecuali hal – hal yang diakui kebenarannya;
2. Bahwa proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 549 Desn Cimenteng Kecamatan Cijembe Kabupaten Subang telah sesuai dengan ketentuan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
3. Bahwa proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 149 Desa Cibalandongjaya Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat IV tersebut Majelis Hakim berpendapat oleh karena keberatan Tergugat I dan Turut Tergugat IV tersebut adalah menyangkut bagian posita gugatan penggugat maka, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat mempunyai kebebasan untuk menentukan bagian posita gugatan dalam gugatannya sepanjang bagian

Halaman 28 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng

**Disclaimer**

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

posita gugatan tersebut jelas atau kongkrit dan mempunyai relevansi dengan petitum dalam gugatan penggugat, maka hal tersebut tidak menyebabkan gugatan kabur (Obscuur Libel), dan setelah Majelis Hakim menilai terhadap Petitum Penggugat hal tersebut harus dipertimbangkan dalam pokok perkara dengan demikian keberatan/eksepsi Tergugat I tentang Eksepsi Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libel ini tidak beralasan menurut hukum dengan demikian Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat IV tersebut ditolak;

### **Dalam Pokok Perkara :**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati dalil-dalil pokok Gugatan Penggugat dan dalil-dalil pokok sangkalan/jawaban Tergugat I dan Tergugat III Majelis Hakim telah memperoleh kesimpulan bahwa dalil-dalil yang diakui yang setidak-tidaknya karena tidak dibantah/tidak disangkal, sehingga dalil tersebut merupakan dalil tetap, adalah sebagai berikut:

Bahwa benar yang menjadi objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat adalah dua bidang tanah, yaitu :

- Sebidang tanah pertanian seluas 7.130 M2. Yang terletak di Desa Cimenteng, Kecamatan Cijambe (sekarang Desa Cibalandong Jaya, Kecamatan Cijobo), Kabupaten Subang, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 549 tercatat atas nama Surwi bin Cempli, dengan batas-batas :  
Sebelah Utara : Rakim/ Oom.  
Sebelah Timur : Sanusi.  
Sebelah Selatan : MS Hidayat.  
Sebelah Barat : Kartini;
- Sebidang tanah pertanian seluas 1.223 M2. Yang terletak di Desa Cibalandong Jaya, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 149 tercatat atas nama Dedeh binti Oho. Dengan batas-batas :  
Sebelah Utara : Atom.  
Sebelah Timur : Dedeh.  
Sebelah Selatan : Jalan.  
Sebelah Barat : H. Iwan.
- Bahwa benar kedua tanah tersebut sekarang telah digenangi air dari bendungan sadawarna;

Halaman 29 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan dan dalil-dalil jawaban/sangkalan para Tergugat (jawab jinawab antara kedua belah pihak) tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat yang menjadi pokok persoalan antara Penggugat dan Tergugat I yaitu :

1. Apakah telah terjadi hubungan hukum benar adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Surwi bin Cempli untuk pembelian Sebidang tanah pertanian seluas 7.130 M2. Yang terletak di Desa Cimenteng, Kecamatan Cijambe (sekarang Desa Cibalandong Jaya, Kecamatan Cijobo), Kabupaten Subang, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 549 ?
2. Apakah telah terjadi hubungan hukum benar adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Dedeh binti Oho untuk pembelian -Sebidang tanah pertanian seluas 1.223 M2. Yang terletak di Desa Cibalandong Jaya, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 149 ?
3. Apakah Penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat I adalah perbuatan yang merupakan perbuatan melawan hukum ?

Menimbang, bahwa karena dalil-dalil gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat I maka Penggugat harus dibebani terlebih dahulu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan pihak Tergugat I nantinya juga akan diberikan kesempatan untuk membuktikan dalil sangkalannya / bukti lawan (*tegen bewijs*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat-alat bukti baik yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat hanya sepanjang yang relevan dengan perkara ini, maka untuk alat-alat bukti yang tidak dipertimbangkan dianggap dikesampingkan karena tidak relevan;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam gugatannya menyatakan bahwa inti pokok sengketa dalam perkara aquo adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang bahwa Penggugat di dalam gugatannya telah mendalilkan Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas dua bidang tanah, yaitu :

- Sebidang tanah pertanian seluas 7.130 M2. Yang terletak di Desa Cimenteng, Kecamatan Cijambe (sekarang Desa Cibalandong Jaya, Kecamatan Cijobo), Kabupaten Subang, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 549 tercatat atas nama Surwi bin Cempli, dengan batas-batas :  
Sebelah Utara : Rakim/ Oom.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Sanusi.

Sebelah Selatan : MS Hidayat.

Sebelah Barat : Kartini.

Tanah tersebut Penggugat peroleh hasil Pembelian (jual beli) dari Surwi (Turut Tergugat-I) pada tanggal 04 Nopember 2019 seharga Rp.152.700.000,- (seratus lima puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah), dengan bukti berupa kwitansi yang ditanda tangani diatas meterai oleh Surwi (sebagai Pihak Penjual) ;

- Sebidang tanah pertanian seluas 1.223 M2. Yang terletak di Desa Cibalandong Jaya, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 149 tercatat atas nama Dedeh binti Oho. Dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Atam.

Sebelah Timur : Dedeh.

Sebelah Selatan : Jalan.

Sebelah Barat : H. Iwan.

Tanah tersebut Penggugat peroleh hasil Pembelian (jual beli) dari Dedeh binti Oho (Turut Tergugat-II) pada tanggal 1 Nopember 2019 seharga Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), dengan bukti berupa kwitansi yang ditanda tangani diatas meterai oleh Dedeh binti Oho (sebagai Pihak Penjual) ;

Menimbang bahwa terhadap dalil pokok yang telah didalilkan oleh Penggugat tersebut maka Majelis Hakim akan menghubungkan dengan bukti surat Penggugat yang diajukan di persidangan yaitu Fotocopy kwitansi sebesar Rp.152.700.000,- (seratus lima puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah seluas 7.130 M2 yang terletak di Blok Pangarengan, Desa Cibalandong Jaya, Kec. Cibogo, Kab. Subang, tertanggal 4 November 2019 bukti (P – 3) dan Fotocopy dari fotocopy Buku Tanah Hak Milik No.519 yang terletak di Desa Cimenteng, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang, nama pemegang hak Surwi binti Cempli (bukti P – 4);

Menimbang bahwa terhadap kuitansi Majelis Hakim akan menjelaskan yaitu Kuitansi merupakan suatu surat atau dokumen yang sering digunakan sebagai tanda bukti bahwa telah terjadinya transaksi penerimaan sejumlah uang dari pemberi uang kepada penerima uang, yang dilengkapi dengan beberapa rincian seperti tujuan dari pembayaran atas transaksi, tempat dan tanggal dimana terjadinya transaksi tersebut dan dalam hal untuk memperkuat tanda bukti tersebut, maka ditempelkan meterai sebesar yang ditentukan oleh

Halaman 31 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng

#### 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)



undang-undang perpajakan. Kuitansi sebagai suatu surat merupakan alat bukti tulisan;

Meimbang bahwa di persidangan Penggugat juga telah menghadirkan bukti Fotocopy dari fotocopy Buku Tanah Hak Milik No.519 yang terletak di Desa Cimenteng, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang, nama pemegang hak Surwi binti Cempli (bukti P – 4) terhadap bukti Majelis Hakim akan menjelaskan yaitu bukti yang diajukan Penggugat di depan persidangan tanpa dapat menunjukkan Surat Aslinya Majelis hakim berpendapat Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya dan hal ini berkesesuaian sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung yang telah memberikan penegasan atas bukti berupa fotocopy dari surat/dokumen, dengan kaidah hukum yaitu Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti.” (Putusan MA No.: 3609 K/Pdt/1985) Sesuai dengan pendapat dari Mahkamah Agung dalam Putusan MA No. 3609 K/Pdt/1985 tersebut, maka terhadap P-4 yang tidak pernah dapat ditunjukkan aslinya di depan persidangan, tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti surat menurut Hukum Acara Perdata (Vide: Pasal 1888 KUH Perdata);

Menimbang bahwa selanjutnya bukti surat Penggugat yang diajukan di persidangan yaitu Fotocopy kwitansi sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah seluas 1.223 M2 yang terletak di Blok Pangandangan, Desa Cibalandong Jaya, Kec. Cibogo, Kab. Subang, tertanggal 1 November 2019 bukti (P – 10) dan Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 149 yang terletak di Desa Cibalandong Jaya, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang, nama pemegang hak Dedeh Binti Oho (bukti P – 12);

Menimbang bahwa terhadap kedua bukti surat yaitu kutansi dan Sertifikat Hak milik yang diajukan Penggugat di Persidangan Majelis Hakim menjelaskan Berdasarkan Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:

#### 1. Asas Tunai



Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran.

## 2. Asas Terang

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan dihadapan PPAT karena Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut mempunyai fungsi sebagai:

1. Jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang;
2. Perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari asas publisitas, untuk jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT minimal terdapat 2 (dua) orang saksi yaitu terdiri dari Kepala Desa/Camat dan seseorang dalam wilayah desa dimana terdapat tanah yang menjadi objek jual beli.

Menimbang bahwa Asas tunai dan terang sebagaimana telah dijelaskan di atas terwujud dalam akta Jual beli tanah pada dasarnya tetap sah meskipun tidak dituangkan dalam akta jual beli dan tidak di hadapan PPAT, hal tersebut dikarenakan jual beli tanah sama saja dengan perjanjian jual beli pada umumnya dimana suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara yaitu adanya kesepakatan para pihak, mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek yang disepakati, dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat bisa membuktikan telah terjadi transaksi jual beli antara Penggugat dengan Dedeh binti Oho (Turut Tergugat-II) pada tanggal 1 Nopember 2019 seharga Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), dengan bukti berupa kwitansi yang ditanda tangani diatas meterai oleh Dedeh





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

binti Oho (sebagai Pihak Penjual) dan sertifikat Sertipikat Hak Milik No. 149 berada pada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap keterangan Saksi Penggugat dan Tergugat di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa kedua saksi Penggugat tersebut yaitu saksi Sutisna dan Casmita serta saksi kedua saksi Tergugat Riwanto Hadinegoro dan saksi Amung Kuswana tidak mengetahui secara pasti tentang asal-usul secara utuh, lengkap dan jelas tentang kepemilikan obyek sengketa, sehingga keterangan saksi Penggugat dan Tergugat tersebut tidak dapat membuktikan kepemilikan serta peralihan dari lokasi objek sengketa yang didalilkan oleh penggugat dalam gugatannya maka terhadap keterangan kedua saksi Penggugat tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat Jual beli antara Penggugat dengan Dedeh binti Oho (Turut Tergugat-II) pada tanggal 1 Nopember 2019 seharga Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) adalah sah dan tidak bertentangan dengan Hukum maka terhadap Gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya sepanjang mengenai tindakan peralihan tanah obyek sengketa Dedeh binti Oho (Turut Tergugat-II) melalui jual beli dan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi syarat-syarat:

- a. Adanya suatu perbuatan
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. Adanya kerugian bagi korban;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan objek sengketa adalah milik Penggugat sebagai Pembeli yang sah menurut hukum, maka perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II yang menguasai objek sengketa, sehingga Penggugat tidak bisa menempati dan menggunakan mengambil hasil dari tanah objek sengketa mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian, perbuatan merugikan Penggugat ini dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, maka dengan demikian petitum angka 2 (dua) patut untuk dapat dikabulkan;

Halaman 34 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Penggugat telah membuktikan objek sengketa adalah milik Penggugat sebagai Pembeli yang sah menurut hukum dengan demikian maka sebidang tanah pertanian seluas 1.223 M2. Yang terletak di Desa Cibalandong Jaya, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 149 tercatat atas nama Dedeh binti Oho.

Dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Atam;

Sebelah Timur : Dedeh;

Sebelah Selatan : Jalan;

Sebelah Barat : H. Iwan;

maka terhadap Petitum Angka 3 (tiga) haruslah dinyatakan dikabulkan Sebagian;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatannya maupun selama dalam pemeriksaan di persidangan, Penggugat tidak dapat menunjukkan dasar dan alasan berapa besar kerugian Materil dan inmateril yang senyatanya diderita oleh Penggugat secara terperinci. Oleh karena itu maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 616.K/Sip/1973 tanggal 5 Juni 1973 yang berbunyi : *"Karena Penggugat tidak memberikan dasar dan alasan pada gugatannya itu, ialah ia tidak menjelaskan berapa hasil sawah-sawah tersebut sehingga ia menuntut hasil sebanyak 10 gunca setahun (tidak dirinci, sehingga tidak jelas), gugatan haruslah ditolak"* maka memperhatikan pada pertimbangan di atas, maka terhadap tuntutan kerugian inmateril dari Penggugat harus ditolak, sehingga terhadap petitum gugatan Penggugat angka 4 (empat) ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) mengenai dwangsom Majelis Hakim berpendapat oleh Penggugat tidak merinci tentang tuntutan mengenai uang paksa (dwangsom) dan dasar hukumnya maka sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No. 34K/Sip/1954 tanggal 28 September 1965 menegaskan kaidah hukum: tuntutan pembayaran sejumlah uang paksa tidak dapat diterima karena tidak dijelaskan dasar hukumnya sehingga terhadap petitum gugatan Penggugat angka 5 (lima) ditolak;

Menimbang bahwa terhadap Petitum angka 6 (enam), 7 (tujuh), 8 (delapan) Majelis Hakim terhadap ganti kerugian pembebasan tanah proyek Bendungan Sadawarna harus melalui mekanisme tersendiri yang sudah ditentukan oleh undang – undang maka terhadap ketiga Petitum ini ditolak;

Halaman 35 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng

#### 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)



Menimbang bahwa terhadap Petitum Angka 9 (sembilan) oleh Karena Petitum Angka 3 (tiga) telah dikabulkan Sebagian maka terhadap Petitum ini dikabulkan sesuai dengan Petitum Angka 3 (tiga);

Menimbang bahwa terhadap petitum Angka 11 (sebelas) gugatan penggugat yang menyatakan Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini kepada putusan perkara ini Majelis Hakim berpendapat Perbedaan Tergugat dengan Turut Tergugat adalah Turut Tergugat hanya tunduk pada isi putusan hakim di pengadilan karena Turut Tergugat ini tidak melakukan sesuatu (perbuatan). Misalnya, dalam kasus perbuatan melawan hukum ("PMH"), Tergugat melakukan suatu perbuatan sehingga digugat PMH, namun Turut Tergugat ini hanyalah pihak terkait yang tidak melakukan suatu perbuatan. Tapi, pihak tersebut oleh Penggugat turut digugat sebagai Turut Tergugat sehingga pada akhirnya turut tergugat tunduk pada isi putusan pengadilan. Selain itu, Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek" (sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata. 1995. Hukum Acara Perdata Teori dan Praktek). mengatakan bahwa dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim berdasarkan penjelsan tersebut di atas maka terhadap petitum angka 11 (sebelas) dapat dikabulkan

Menimbang bahwa karena para Tergugat berada di Pihak yang kalah maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 Rbg, para Tergugat tersebut harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul akibat adanya perkara ini secara tanggung renteng yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal dari undang-undang serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI**

##### **Dalam Eksepsi :**

Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat IV, untuk seluruhnya;

##### **Dalam Pokok Perkara :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat-I dan Tergugat-II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 36 dari 38 Putusan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng



3. Menetapkan secara hukum bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek perkara berupa :

Sebidang tanah pertanian seluas 1.223 M2. Yang terletak di Desa Cibalandong Jaya, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 149 tercatat atas nama Dedeh binti Oho. Dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Atom.  
Sebelah Timur : Dedeh.  
Sebelah Selatan : Jalan.  
Sebelah Barat : H. Iwan;

4. Menyatakan segala bentuk peralihan hak atas tanah-tanah pertanian (obyek perkara) milik Penggugat, yang dilakukan tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemiliknya yang sah, adalah tidak benar dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;  
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;  
6. Menghukum Para Tergugat dengan tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.3.534.500.-(tiga juta lima ratus tiga puluh empat ribu lima ratus rupiah);  
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang, pada hari Senin, tanggal 31 Juli 2023, oleh kami, Devid Aguswandri, S.H.,M.H. sebagai Ketua Majelis Hakim, Dian Anggraini Meksowati, S.H.,M.H. dan Muhamad Hidayatullah, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Subang Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Sng tanggal 16 Desember 2022 putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 3 Agustus 2023, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dibantu oleh Iis Susilawati Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi Pada hari itu juga.

**Hakim Anggota,**

**Hakim Ketua,**



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

**Dian Anggraini Meksowati, S.H., M.H.**

**Devid Aguswandri, S.H., M.H.**

**Muhamad Hidayatullah, S.H., M.H.**

**Panitera Pengganti,**

**Iis Susilawati \_**

**Rincian Biaya Perkara :**

- Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
- Biaya Proses	: Rp. 75.000,-
- PNBP Panggilan P	: Rp. 10.000,-
- PNBP Panggilan T	: Rp. 70.000,-
- Biaya Panggilan	: Rp. 2.367.500,-
- Pemeriksaan setempat	: Rp. 942.000,-
- Sumpah	: Rp. 20.000,-
- Redaksi	: Rp. 10.000,-
- Materai	: Rp. 10.000,-
Jumlah	: Rp. 3.534.500,- (tiga juta lima ratus tiga puluh empat ribu lima ratus rupiah);