



**PUTUSAN**

No.9/Pdt.G/2018 /PN.Blb

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**CECEP WARDIAT SUHAERI** bertempat tinggal di Jl. Babakan Tarogong No.83 Rt.02 Rw.03 Sukaasih Kec. Bojong Bandung Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;  
Dalam hal ini diwakili kuasa nya yang bernama :  
1.RAHMAT RAIS .SH 2. ALPHA GUGIANTO .SH dan ZAMZAM AQBIL RAZIQIN.SH , seluruhnya Advokat pada Kantor Hukum Rahmat Rais, S.H. Dan Rekan, yang beralamat di Jalan Sariwates Indah No. 22 Rt.01 Rw.13 Kel. Antapani Kidul, Kec. Antapani Bandung yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 September 2017

Lawan

1. **OZET SUDRAJAT**, bertempat tinggal di Kp. Randu Kurung Rt03 Rw09 Desa Bojong Emas Kecamatan Solokan JerukKabupaten Bandung, selanjutnya disebut **TERGUGAT I**
2. **Hj.PATIMAH** , bertempat tinggal di Jalan Babakan Leunca Rt03 Rw08 Kelurahan Cimencrang Kecamatan GedebageBandung,selanjutnya disebut **TERGUGAT II** .
3. **KHIOE NEN KWONG** , bertempat tinggal di Jalan Budhi Indah Kavling 24 Rt01 Rw06 Kelurahan Ledeng Kecamatan . Cidadap Bandung, selanjutnya disebut **TERGUGAT III** .
4. **PPATS( PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA ) CAMAT SOLOKAN JERUK** , tempat kedudukan Jalan

Halaman 1 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



Pengadilan Negeri tersebut,

- a. Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang diajukan di persidangan.
- b. Setelah mendengar pihak-pihak yang berperkara dan saksi-saksi di persidangan.

#### TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Januari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 15 Januari 2018 dalam Register Nomor 09/Pdt.G/2018/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, PENGGUGAT telah membeli sebidang tanah berupa sawah seluas 7695 m' kepada sodari Nyonya Euis Kartini pada sekitar bulan Juli tahun 2000 di Daerah Desa Bojong Emas Kec. Majalaya yang sekarang telah mekar menjadi Kec. Solokan jeruk Kab. Bandung.
2. Bahwa, PENGGUGAT adalah pembeli yang sah atas jual beli tanah sesuai Akta Jual Beli (AJB) No. 49/2000, 50/2000, 51/2000 dengan luas 7695 m<sup>2</sup> antara Euis Kartini dengan Cecep Wardiyat Suhaeri yang diterbitkan oleh Notaris dan PPAT R.Mamay Maemunah, S.H..
3. Bahwa, Adapun batas-batas tanah mana berdasarkan Peta Persil adalah sebagai berikut :
  - AJB No. 49/2000 Persil No 42.S.IV Blok Saninten Kohir No. 1786/2715 seluas kurang lebih 2800 m2 dengan batas-batas :  
Utara : H Cecep Wardiat  
Timur : Wasmi  
Selatan : Euis Kartini  
Barat : Wasmi
  - AJB no 50 /2000 Persil No.42 S IV blok Saninten Kohir no.1786/2715 seluas kurang lebih 2800 m2 dengan batas –batas  
Utara Sawah H Cecep Wardiat  
Timur : Wasmi  
Selatan : Sawah H Sulaeman dan Dr Turis  
Barat : Wasmi

Halaman 2 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- AJB No. 51/2000 Persil No 42.S.IV Blok Saninten Kohir No. 1786/2715 seluas kurang lebih 2095 m" dengan batas-batas :

Utara : Jalan Desa

Timur : Euis Kartini

Selatan : Wasmi

Barat : Wasmi

4. Bahwa, PENGGUGAT sempat menguasai objek *a quod* dengan cara ditanami padi oleh PENGGUGAT selama lebih kurang 1 tahun atau 3 kali masa panen, kemudian, PENGGUGAT tidak menguasai lagi objek *a quod* dikarenakan terkendala jarak yang cukup jauh antara tempat tinggal PENGGUGAT dengan objek *a quo*.
5. Bahwa, selama kurun waktu 5 tahun PENGGUGAT tidak menguasai objek *a quo*, PENGGUGAT pun bermaksud ingin mengecek kondisi objek *a quo* tetapi setelah di cek, objek *a quo* telah dikuasai oleh TERGUGAT III dengan cara tanpa hak dan melawan hukum. Karena PENGGUGAT tidak pernah menjual dan atau mengalihkan objek *a quo* kepada siapapun.
6. Bahwa, ternyata Euis Kartini (Almh) telah menjual kembali objek *a quod* dengan tanpa hak dan melawan hukum kepada H. Barokah (Aim) sekitar tahun 2007 tanpa sepengetahuan dari PENGGUGAT, dan telah diterbitkan AJB (Akta Jual Beli) No. 78/2007, 79/2007, 80/2007, 81/2007, 82/2007 oleh Notaris PPAT Tatti Muktiati Hidayat S.H.
7. Bahwa, kemudia H. Barokah (Aim) pun menjual kembali objek *a quod* dengan tanpa hak dan melawan hukum kepada TERGUGAT III sekitar tahun 2016 dan telah diterbitkan AJB (Akta Jual Beli) Nomor : 199/2016, 200/2016, 201/2016, 202/2016, 203/2016 oleh TURUT TERGUGAT.
8. Bahwa ketika kuasa hukum PENGGUGAT meminta klarifikasi kepada TURUT TERGUGAT pada tanggal 7 Desember 2017 mengenai penerbitan AJB No. 199/2016, 200/2016, 201/2016, 202/2016, 203/2016 antara H. Barokah dan Nyonya Khioe Nen Kwong, yang mana tanah tersebut merupakan milik Cecep Wardiat Suhaeri sesuai dengan AJB No. 49/2000, 50/2000, 51/2000 dan tercatat di buku C Desa Bojong Emas atas nama Cecep Wardiat Suhaeri. Yang pada intinya TURUT TERGUGAT melalui surat jawabannya tanggal 15 desember 2015 menerangkan bahwa benar AJB No. 199/2016, 200/2016, 201/2016, 202/2016, 203/2016 antara H. Barokah dan

Halaman 3 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



Nyonya Khioe Nen Kwong adalah prodak TURUT TERGUGAT.

9. Bahwa, dengan diterbitkannya AJB No. 199/2016, 200/2016, 201/2016, 202/2016, 203/2016 antara H. Barokah dan Nyonya Khioe Nen Kwong oleh TURUT TERGUGAT membuat ketidak pastian hukum atas objek a quo
10. Bahwa, penggugat pernah meminta klarifikasi mengenai status objek a quo kepada TERGUGAT I, tetapi TERGUGAT I sulit dijumpai.
11. Bahwa, kuasa hukum PENGGUGAT pernah juga meminta klarifikasi kepada TERGUGAT III mengenai status objek a quo tetapi TERGUGAT III tidak memberikan jawaban
- 12..Bahwa, seorang Ahli waris demi hukum memperoleh semua hak dan kewajiban Pewaris sesuai dengan ketentuan pasal 833 jo pasal 1100 KUHPerdara, maka TERGUGAT selaku Ahli waris dari Euis Kartini (Almh) dan TERGUGAT II selaku Ahli waris dari H. Barokah (Aim) dapat dijadikan pihak sebagai Tergugat in casu.
13. Bahwa, atas perbuatan melawan hukum sebagaimana poin 6 dan poin 7, penggugat menderita kerugian materil yaitu tidak bisa mengelola sawahnya selama lebih kurang 10 tahun dengan total Rp. 600.000.000,- {Enam Ratus Juta Rupiah}. Dengan rincian sebagai berikut : 1 tahun 3x panen. 1x panen menghasilkan keuntungan Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah). Dalam 1 tahun menghasilkan keuntungan Rp. 60.000.000,- {Enam Puluh Juta Rupiah}. Dalam 10 tahun menghasilkan keuntungan Rp. 600.000.000,-{Enam Ratus Juta Rupiah}.
14. Bahwa, atas Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT tersebut kiranya telah cukup alasan hukum agar PARA TERGUGAT dihukum untuk menanggung secara tanggung renteng kerugian yang diderita PENGGUGAT tersebut dengan membayar ganti kerugian tersebut kepada PENGGUGAT.
15. Bahwa, untuk menjamin kebenaran, kejelasan, kepastian, ketepatan serta terbuktinya keberadaan objek a quokarena cukup alasan bagi pengadilan negeri kelas IA Bale Bandung untuk melakukan pemeriksaan setempat {descente) terhadap objek a quohal mana sesuai dengan pasal 153 HIR yang berbunyi:Apabila dianggap perlu, dapat dilakukan pemeriksaan setempat yang dapat dipergunakan hakim sebagai keterangan dalam mengambil keputusan.Panitera membuat berita acara pemeriksaan setempat yang ditandatangani hakim komisaris dan panitera tersebut.

Halaman 4 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



16. Bahwa, untuk menjamin agar gugatan penggugat tidak sia sia (*ilusoir*) adanya, maka wajar dan beralasan menurut hukum apabila Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Bale Bandung Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan meletakkan Sita Revindikator (Revindicoir Beslag) sesuai dengan ketentuan pasal 226 HIR, terhadap objek *a quo*.
17. Bahwa, oleh karena gugatan ini telah diajukan dengan bukti-bukti yang sah, mmgkst dan othentik, dengan berpedoman pada ketentuan pasal 180 HIR, maka sangat beralasan menurut hukum apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta atau terlebih dahulu (*Ui t voerbaar bij voerraad*), meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan/atau kasasi.

Berdasarkan alasan-alasan yang terurai diatas, berkenan kiranya Pengadilan Negeri kelas IABale Bandung cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untukmenjatuhkan putusan sebagai berikut :

**DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN :**

- Mengabulkan permohonan PENGGUGAT agar dilakukan pemeriksaan setempat (*descente*) terhadap objek *a quo* yang terletak di Desa Bojong Emas Kec. Solokan jeruk kab. Bandung

**DALAM POKOK PERKARA :**

**PRIMAIR :**

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum AJB (Akta jual Beli) Nomor 49/2000, Nomor 50/2000 dan Nomor 51/2000 dengan luas 7695m2 antara Euis Kartini dengan Cecep Wardiyat Suhaeri yang diterbitkan oleh Notaris dan PPAT R. Mamay Maemunah, SH ;
3. Menyatakan batal atau tidak sah AJB (Akta Jual Beli ) yang diterbitkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Solokan Jeruk Kabupaten Bandung ;
4. Menyatakan Euis Kartini (alm) dan H. Barokah (alm) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, menjual tanah milik Penggugat kepada orang lain tanpa sepengetahuan Penggugat ;
5. Menghukum Para Tergugat membayar ganti rugi materiiil kepada Penggugat secara tanggung renteng sejumlah Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) ;

Halaman 5 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



6. Menyatakan sah dan berharga Sita Revindicatoir Beslag ) terhadap objek a quo ;
7. Menyatakan perkara ini dapat dijalankan secara serta merta / terlebih dahulu (Uit voorbaar bijj voorraad) ;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan didalam perkara ini ;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng seluruh biaya perkara yang timbul akibat adanya gugatan ini ;

## SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono)

Menimbang bahwa, Pengadilan telah menetapkan hari persidangan dan telah memanggil pihak-pihak dalam perkara ini , dimana pada hari sidang yang telah ditentukan, kehadiran pihak-pihak tersebut adalah sebagai berikut :

1. Untuk Penggugat telah hadir dan menghadap di persidangan Kuasa Hukumnya sebagaimana telah disebut di muka yakni , Advokat RAHMAT RAIS .SH, ALPHA GUGIANTO .SH dan ZAMZAM AQBIL RAZIQIN.SH ;
2. Untuk Tergugat I ,telah hadir dan menghadap di persidangan, Kuasa Hukumnya yakni : MEMED CHARMED SENJAYA .SH Advokat yang beralamat di Jalan Maribaya nomor :5 Desa Jayagiri Lembang Kabupaten Bandung Barat , yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Februari 2018 ;
3. Untuk Tergugat III , telah hadir dan menghadap di persidangan , Kuasa Hukumnya yang bernama : 1. DR.C.SURYANA .SH.MM , RUSLI SUBRATA .SG.SH , C. R.ZHAHIR .SH , seluruhnya Advokat pada PRADHANA Law office yang beralamat Kantor di Jalan Paledang nomor 2 Bandung , yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Maret 2018 .
4. Sedangkan pihak Tergugat II dan Turut Tergugat II ,selama persidangan perkara ini tidak pernah hadir dan tidak pernah mengirimkan wakilnya , tanpa alasan yang sah , meskipun dari relas panggilan ternyata pihak-pihak tersebut telah dipanggil secara patut .

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis telah mengupayakan perdamaian antara ke dua belah pihak tersebut melalui mediasi ,dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunjuk SISWATMONO RADIANTORO .SH Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung sebagai mediator ,akan tetapi ternyata upaya mediasi tersebut tidak berhasil,sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat di persidangan . Di mana Penggugat menyatakan tidak ada perubahan gugatan dan tetap pada gugatannya .

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut, pihak Tergugat I telah memberikan jawaban secara tertulis di persidangan ,sedangkan Tergugat III menyatakan tidak akan memberikan jawaban dengan alasan antara Penggugat dengan Tergugat III telah sepakat untuk berdamai . Adapun jawaban Tergugat I tersebut adalah sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil - dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui dalam jawaban ini.
2. Bahwa Gugatan Penggugat, telah secara keliru mengajukan Gugatan melalui Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan menarik Tergugat I. (OJET SUDRAJAT) sebagai pihak dalam perkara No 9/Pdt.G/2018/PNBLB.
3. Tentang Gugatan Penggugat kurang Pihak.  
Bahwa Tergugat I ( OJET SUDRAJAT ) hanya merupakan seorang ahli waris,(suami Euis Kartini) bukan Para ahli waris, Euis Kartini,benar bahwa dalam perkawinan antara Euis Kartini( Aim) dengan Ojet Sudrajat tersebut dikaruniai 4 orang anak kandung, itu merupakan juga Ahli waris Euis Kartini. hal ini.ke empat(4)anak kandung, tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara No 9/Pdt,G/2018/PNBLB. hal tersebut tidak terpenuhi sebagaimana ketentuan unsur dalam rumusan Pasal 833.Jo Pasal 1100. KUH Perdata, bahwa yang termuat dalam rumusan Pasal 833. jo 1100.KUH.Perdata. Para Ahli waris,bahwa Tergugat,I.hanya seorang Ahli waris yaitu Ojet Sudrajat.saja, maka Gugatan Penggugat,tidak tepat sasaran, kurang pihak haruslah ditolak.
4. Bahwa penggugat mendalilkan,obyek aequo telah dijual-belikan berpindah- pindah tangan.sebagaimana daiam gugatannya, sebagai berikut:

Halaman 7 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Bli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.1 Bahwa, Akta jual-beli No.49/2000,50/2000.51/2000. Obyek aequo luas 7695.meter jual-beli antara Euis Kartini dengan H.Cecep Wardiat Suhaeri akta tersebut diterbitkan oleh Notaris PRAT, R.MAMAY MAEMUNAH.SH.

4.2. Bahwa Akta jual-beli No.78/2007.79/2007.80/2007.81/2007.82 /2007.dibuat, oleh Notaris PPAT, TATI MUKTIATI HIDAYAT, SH.

Bahwa, kedua PPAT.R.MAMAY MAEMUNAH.SH. dan TATI MUKTIATI,SH. tidak ditarik sebagai Pihak dalam Perkara ini.maka Gugatan Kurang pihak.

5. Bahwa, gugatan Penggugat,kabur, tidak jelas, apa yang dimohon samar.

Bahwa Penggugat mendalihkan dalam Gugatan No 1, No 2, No 3 dalam halaman 3 dari 6 halaman.terhadap akta-akta Jual beli atas sebidang tanah hanya sepotong-sepotong, nomor-nomor nya saja tidak menguraikan dengan jelas, isi dalam akta tersebut, tanggap tidak dimuat objek yang menjadi pokok dalam Jual beli tidak diuraikan, hal tersebut yang berakibat Gugatan keliru, tidak jelas apa yang di mohon kabur ( samar ) bahwa Gugatan diraba-raba. Mengingat bahwa akta akta itu sipatnya otentik, oleh karena akta akta tersebut di buat dihadapan Penjabat Pembuat Akta Tanah {PPAT} demikian Penggugat dengan tidak menguraikan muatan Akta jual beli tersebut maka Gugatan dapat dikategorikan sebagai Gugatan (Obscuurible) haruslah ditolak.

Dalam Gugatan Penggugat No 6, 7, 8, 9 halaman 4 dari 6 halaman. Bahwa Penggugat mendalihkan terhadap akta-akta Jual beli,tersebut atas sebidang tanah hanya sepotong-sepotong, nomor-nomor nya saja, tidak menguraikan secara nyata isi dalam akta tersebut, tanggap,bulan,tahun, tentang objek yang menjadi pokok dalam Jual beli tidak diuraikan secara otentik,GugatanPenggugat tersebut mengakibatkan Gugatan keliru atau tidak jelas apa yang di mohon kabur { samar) Gugatan diraba-raba. Mengingat bahwa akta-akta, Jual beli atas sebidang tanah merupakan akta otentik, (tidak disingkat-singkat, atau nomor-nomornya sajajakta itu sipatnya otentik, Oleh karena itu akta tersebut dibuat dihadapan Penjabat Pembuat Akta

Halaman 8 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah (PPAT) Bahwa demikian Penggugat tidak mendalihkan dalam akta jual beli yang nyata gugatan diraba raba demikian Gugatan dapat dikategorikan sebagai Gugatan (Obscuurtible) tidak jelas. haruslah ditolak.

Bahwa Gugatan Penggugat didaiam Posita dengan Petitum bertentangan, tidak sinkron (tidak saing mendukung) apa yang dimohon tidak jelas atau samar.

Bahwa dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain dengan Tergugat I, maka

DALAM POKOK PERKARA.

## DALAM KONPENSI

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi. mohon kiranya dianggap pula termasuk dalam bagian Pokok Perkara/Dalam Konpensi. yang merupakan satu kesatuan yang utuh tak terpisahkan.
2. Tergugat I menolak gugatan Penggugat dalam konpensi (DK) untuk seluruhnya. Kecuali dengan tegas diakui dalam jawaban ini.
3. Bahwa, Penggugat mendalihkan sebagai pembeli tanah aequo yang sah berdasar AJB No. 49/2000.50/2000.51/2000 dengan luas 7695 meter antara Euis Kartini dengan Cecep Wardiat Suhaeri yang diterbitkan oleh notaris/ PPAT R. Mamay Maemunah, SH Berdasar peta persil antara lain:

### 3.1. AJB No 49/200Q Persil No 42.S.IV Blok Saninten Kohir No.

1786/2715 seluas kurang lebih 2800 m<sup>2</sup> dengan batas-batas :

Utara : H. Cecep Wardiat  
Timur : Wasmi  
Seiatan : Euis Kartini  
Barat : Wasmi

### 3.2. AJB No. 50/2000 Persil No. 42.S.IV Blok Sainnten Kohir No.

1786/2715 seluas kurang lebih 2800 m<sup>2</sup> dengan batas-batas :

Utara : Sawah H. Cecep Wardiat  
Timur : Wasmi  
Seiatan : Sawah H. SuSaeman dan Dr Tuns  
Barat : Wasmi

Halaman 9 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb

#### Disclaimer

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



3.3. AJB No. 51/2000 Pesil no. 42.S.IV Blok Saninten Kohir No.

1786/2715 seluas kurang lebih 2095 m<sup>2</sup> dengan batas-batas :

Utara : Jalan Desa

Timur : Euis Kartini

Seiatan : Wasmi

Barat : Wasmi

Bahwa Tergugat I mencermati dalti gugatan, ketiga akta jual bell tersebut diatas tentang jual beli sebidang tanah yang didalilkan Penggugat tidak jelas / tidak terperici, bahwa Penggugat mendaiilkan ketiga akta jual beli tersebut tidak mencantumkan, tanggal, bulan, tahun, terjadinya transaksi jual beli dan juga tidak mencantumkan pula niiai harga nominal jual-beli, pada tiap-tiap akta.jual- beli hal tersebut berakibat dalil gugatan tidak jelas,haruslah ditolak.

4. Bahwa, benar padaTanggal 6 Juli 2000telah terjadi jual beli sebidang tanah milik adat antara Euis Kartini pihak ke I (penjual) dan H. Cecep Wardiat pihak ke II (pembeli) dilakukan dihadapan notaris PPAT R. Mamay Maemunah, SH dituangkan dalam akta- akta jual-beli antara lain:

4.1. Akta jual beli No. 49/2000. Tanggal 6 Juli 2000 tentang jual beli sebidang tanah milik adat Persil 42.S.IV Blok Saninten Kohir No. 1786/2715 luas 2800 m<sup>2</sup> dengan harga Rp. 25.000.000,-, (Duapuluh lima juta rupiah)Dengan batas-batas :

Utara : Sawah H. Cecep Wrdiat Suhaeri

Timur : Sawah Wasmi

Selatan : Sawah Euis Kartini

Barat : Sawah Wasmi

4.2. Akta jual beli No. 50/2000. Tanggal 6 Juli 2000 tentang jual beli sebidang tanah milik adat Persil 42.S.IV Blok Saninten Kohir No. 1786/2715 luas 2800 m<sup>2</sup> dengan harga Rp. 25.000.000,-, (Duapuiuh lima juta rupiah).

Dengan batas-batas :

Utara : Tanah H Cecep Wardiat Suhaeri

Timur : Tanah Wasmi

Selatan : Tanah H. Sulaeman dan Dr. Turis

Barat : Tanah Wasmi

Halaman 10 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



4.3. Akta jual beli No. 51/2000. Tanggal 6 Juli 2000 tentang jual beli sebidang tanah milik adat Persil 42.S.IV Blok Saninten Kohir No. 1786/2715 luas 2800 m<sup>2</sup> dengan harga Rp. 19.000.000,- (Sembilanbelas juta rupiah).

Degan batas-batas :

Utara : Jalan Desa

Timur : SawahEuis Kartini

Selatan : SawahWasmi

Barat : SawahWasmi

Bahwajumlah harga dari ketiga akta tersebut sebesar Rp69.000.000,-

5. Bahwa pada tanggal 13 Maret 2001 .obyek aequo oleh H. Cecep Wardiat Suhaeri, telah di akadkan kernbali kepada Euis Kartini. Akad artinya(ikatan) jual- bell sawah blok saninte Desa Bojongemas ( artinya Euis Kartini dahulu (penjual), sekarang (pembeli), dan H. Cecep Wardiat Suhaeri dahulu (pembeli), sekarang (penjual) dibuktikan dengan Kwitansi akad sawah( ikatan jual bel)sawah Blok Saninten Desa Bojongemas,oleh Cecep Wardiat tanggal 13 Maret 2000.,bukti kwitansi pembayaran akad sawah tanggal,13 Maret 2001 sebesar Rp. 15.000.000,-, (Lima belas juta rupiah) dan bukti kwitansi pembayaran tanggal,18 April 2001.sebesar RP.5.000.000,- (Lima juta rupiah), jumlah pembayaran sebersar Rp.20.000.000,- (DUA PULUH JUTA RUPIAH) hal tersebut masih ada kekurangan yang belum dibayar sebesar Rp. 49.000.000,- dan ganti rugi 6% pertahun selama 16 tahun berjalan sebesar Rp. 47.240.000.-Jurnlah semua sebesar Rp. 96.240.000,-

Selanjutnya, Oleh karena H.Cecep Wardiat Suhaeri, setelah melakukan jual-beii akad sawah blok saninten tersebut kepada Euis Kartini,maka,cukup beralasan, (dan teian memenuhi sebagaimana yang diisaraikan dalam ketentuan rumusan Pasal 1458.KUH.Perdata) sehingga Euis Kartini berhak atas ketiga obyek tanah aequo,tersebut.dan selanjutnya menyebabkan batal demi hukum, ketiga akta jual- beii tersebut, tidak mempunyai kekuatan hukum dan atau tidak mengikat kepada para pihak.serta mengandung cacat hukum,antara lain :

1. Akta jual beli No. 49/2000. Tanggal 6 Juli 2000 tentang jual beli sebidang tanah milik adat Persii 42.S.IV Blok Saninten Kohir No.

Halaman 11 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1786/2715 luas 2800 m<sup>2</sup> dengan harga Rp. 25.000.000,-, (Duapuluh lima juta rupiah)

Degan batas-batas:

Utara : Sawah H. Cecep Wardiat Suhaeri

Timur : Sawah Wasmi

Selatan : Sawah Euis Kartini

Barat : Sawah Wasmi

2. Akta jual beli No. 50/2000. Tanggal 6 Juli 2000 tentang jual beli sebidang tanah milik adat Persil 42.S.IV Blok Saninten Kohir No. 1786/2715 luas 2800 m<sup>2</sup> dengan harga Rp. 25.000.000,-, (Duapuluh lima juta rupiah).

Dengan batas-batas:

Utara : Tanah H. Cecep Wardiat Suhaeri

Timur : Tanah Wasmi

Selatan : Tanah H. Sulaeman dan Dr. Turis

Barat : Tanah Wasmi

3. Akta jual beli No. 51/2000. Tanggal 6 Juli 2000 tentang jual beli sebidang tanah milik adat Persil 42.S.IV Blok Saninten Kohir No. 1786/2715 luas 2800 m<sup>2</sup> dengan harga Rp. 19.000.000,-, (Sembilanbelas juta rupiah).

Degan batas-batas :

Utara : Jalan Desa

Timur : Sawah Euis Kartini

Selatan : Sawah Wasmi

Barat : Sawah Wasmi

Bahwa, jumlah harga dari ketiga akta tersebut sebesar Rp. 69.000.000,-

6. Bahwa pada tanggal 15 Agustus 2017 berdasar pengembangan laporan Polisi, pelapor H. Cecep Wardiat Suhaeri, bahwa Tergugat I dilaporkan ke Polda Jabar berdasar laporan Polisi No. Sp. Sidik No. B 222 / VIII/ 2017. dari hasil pemeriksaan pada tingkat penyidikan jemyata peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan atau tidak cukup bukti. sebagaimana yang diatur dalam undang-undang penyidikan, maka dihentikan demi hukum, berdasar surat Keterangan nomor. S.Tap/222/X/2017. Dit, Reskrim Um. tanggal, 9 Oktober 2017. (tentang penghentian penyidikan). karena error in person.

Halaman 12 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



7. Bahwa, Penggugat keliru tidak beralasan menuduh Tergugat.I.telah melakukan Perbuatan melawan hukum, tuduhan tersebut mengada-ngada saja,bahwa tidak ada satupun alasan/ bukti yang menunjukan Tergugat.I telah melakukan perbuatan melawan hukum,terlebih unsur kesalahan sebagai mana ketentuan Dalam rumusan pasa!.1365.KUH.Perdata.tidak terpenuhi

8. Bahwa, pada tanggal, 23 April 2007.telah terjadi jual-beli antara Euis Kartini dengan H.Barokah dihadapan Notaris/PPAT TATI MUKTIATI HIDAYAT.SH.

1) Akta NO.80/2007 tanggal, 21 April 2007 atas sebidang tanah Milik adat persil.42.S.III.Kohir no.843/130 Blok Saninten luas 1349.m2, dengan Harga Rp.20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah)

Batas-batas:

Utara : Sawah Sukaesih.

Timur : Sawah H. Barokah.

Selatan: Sawah Wasmi.

Barat : Sawah H. Barokah.

2) Akta NO,81/2007 tanggal,23 April 2007 atas sebidang

Tanah Milik adat persil 42.S.III.Kohir No.843/130 Blok Saninten luas 1349 m2, dengan Harga Rp.20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah)

Batas-batas:

Utara : Sawah Sukaesih.

Timur : Sawah H. Barokah.

Selatan : Sawah Wasmi.

Barat : Sawah H. Barokah.

Bahwa, pada tanggal, 19 April 2007.telah terjadi jual-beli antara Euis Kartini dengan H.Barokah dihadapan Notaris/PPAT.TATI MUKTIATI HIDAYAT.SH.

3) Akta NO.78/2007 tanggal, 19 April 2007.atas sebidang tanah Milik adat persil.42.S.III.Kohir no.843/130 Blok Saninten luas 1349.m2, dengan Harga Rp.20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah)

Batas-batas:

Utara : Sawah Sukaesih,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : Sawah H. Barokah.  
Selatan : Sawah Wasmi.  
Barat : Sawah H Barokah.

Bahwa, pada tanggal 20 April 2007. telah terjadi jual-beli antara Euis Kartini dengan H.Barokah dihadapan Notaris/PPAT.TATI MUKTIATI HIDAYAT.SH.

1. Akta NO.79/2007 tanggal 20 April 2007. atas sebidang tanah Miiik adat persil .42.S.III.Kohir no.843/130 Blok Saninten luas 1349.m2, dengan Harga Rp.20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah)

Batas-batas:

Utara : Sawah Sukaesih.  
Timur : Sawah H. Barokah.  
Selatan : Sawah H.Suiaeman dan Dr.Turis.  
Barat : Sawah H. Barokah.

Bahwa, pada tanggal,24 April 2007. telah terjadi jual-beli antara Euis Kartini dengan H.Barokah dihadapan Notaris/PPAT.TATI MUKTIATI HIDAYAT.SH.

- 5) Akta NO.82/2007 tanggal, 24 April 2007 atas sebidang tanah Miiik adat persil.42.S.III.Kahir no.843/130 Blok Saninten luas 1349.m2, dengan Harga Rp.20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah)

Batas-batas:

Utara : Sawah Sukaesih.  
Timur : Sawah H. Barokah.  
Selatan : Sawah Wasmi.  
Barat : Sawah H. Barokah.

## Dalam REKONPENSI

1. Bahwa Tergugat I dalam konpensi (DK) / Penggugat daiam rekompensi (DR). Dengan ini mengajukan gugat balik, terhadap Penggugat dalam konpensi (DK), bahwa Tergugat I dalam konpensi (DK) selajutnya disebut Penggugat dalam rekompensi (DR), Penggugat dalam konpensi (DK) disebut Tergugat dalam rekompensi (DR). Sedangkan Tergugat II, Tergugat ill dan turut Tergugat, disebut para turut Tergugat dalam rekompensi (DR)
2. Bahwa sesuatu yang telah diuraikan dalam jawaban, eksepsi, dalam pokok perkara, dalam konpensi(DK). Mohon kiranya dianggap pula

Halaman 14 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



sebagai alasan Tergugat! daiam konpensi (DK)/Penggugat dalam Rekonpensi(DR) yang merupakan satu kesatuan yang utuh dan bagian yang tak terpisahkan.

3. Bahwa untuk demi kelancaran persidanganTergugat, I dalam Konpensi(DK)/ Penggugat daiam rekonpensi (DR), mohon kiran Majelis Hakim yang memeriksadan menyidangkan perkara ini untuk berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap obyek aequo antara lain :

- 1) Akta jual beli No. 49/2000. Tanggal 6 Juli 2000 tentang jual beli sebidang tanah milik adat Persil 42.S.IV Blok Saninten Kohir No. 1786/2715 luas 2800 m<sup>2</sup> dengan harga Rp. 25.000.000-, (Duapuluh limajuta rupiah)

Dengan batas-batas :

Utara : Savvah H. Cecep Wrdiat Suhaeri  
Timur : Sawah Wasmi  
Selatan : Sawah Euis Kartini  
Barai : Sawah Wasmi

- 2) Akta jual beli No. 50/2000. Tanggal 6 Juli 2000 tentang jual beli sebidang tanah milik adat Persil 42.S.IV Blok Saninten Kohir No. 1786/2715 luas 2800 m<sup>2</sup>dengan harga Rp. 25.000.000-, (Duapuluh limajuta rupah).

Dengan batas-batas :

Utara : Tanah H. Cecep Wardiat Suhaeri  
Timur : Tanah Wasmi  
Selatan : Tanah H. Sulaeman danDr. Turis  
Barat : Tanah Wasmi

- 3) Akta jual beli No. 51/2000. Tanggal 6 Juli 2000 tentang jual beli sebidang tanah milik adat Persil 42.S.IV Blok Saninten Kohir No. 1786/2715 luas 2800 m<sup>2</sup> dengan harga Rp. 19.000.000-, (Sembilanbelas juta rupiah).

Degan batas-batas:

Utara : Jalan Desa  
Timur : Sawah Euis Kartini  
Selatan : Sawah Wasmi  
Barat : Sawah Wasmi

4. Bahwa pada tanggal 13 Maret 2001 .obyek aequo oleh H. Cecep Wardiat Suhaeri, telah di akadkan kembali kepada Euis Kartini. Akad

Halaman 15 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



artinya(ikatan) jual- beli sawah blok saninte Desa Bojongemas ( artinya Euis Kartini aahulu (penjual), sekarang (pembeli), dan H. Cecep Wardiat Suhaeri dahulu (pembeli), sekarang (penjual) dibuktikan dengan Kwitans! akad sawah( ikatan jual beli)sawan Biok Saninten Desa Bojongemas,oleh Cecep Wardiat tanggal 13 Maret 2001.,bukti kwitansi pembayaran akad sawah tanggal,13 Maret 2001 sebesar Rp. 15.000.000,-, (Lima belas juta rupiah) dan bukti kwitansi pembayaran tanggal,18 Aprii 2001.sebesar RP.5.000.000,- (Lima juta rupiah), jumlah pembayaran sebersar Rp.20.000.000,- (DUA PULUH JUTA RUPIAH) ha! tersebut masih ada kekurangan yang belum dibayar sebesar Rp. 49.000.000,- dan ganti rugi 6% pertahun selama 16 tahun berjalan sebesar Rp. 47.240.000.- Jumlah semua sebesar Rp. 96.240.000,- Selanjutnya, Oleh karena H.Cecep Wardiat Suhaeri, setelah melakukan jual-beli akad sawah blok saninten tersebut kepada Euis Kartini,maka,cukup beralasan, (dan telah memenuhi sebagaimana yang diisaratkan dalam ketentuan rumusan Pasal 1458.KUH.Perdata) sehingga Euis Kartini berhak atas ketiga obyek tanah aequo,tersebut.dan selanjutnya menyebabkan batal demi hukum, ketiga akta jual- beli tersebut, tidak mempunyai kekuatan hukum dan atau tidak mengikat kepada para pihak,serta mengandung cacat hukum,antara lain

1) Akta jual beli No. 49/2000. Tanggal 6 Juii 2000 tentang jual beli sebidang tanah milik adat Persil 42.S.IV Blok Saninten Kohir No. 1786/2715 luas 2800 m<sup>2</sup> dengan harga Rp. 25.000.000,- (Duapuluh lima juta rupah), batas-batas :

Utara : Sawah H. Cecep Wrdiat  
Timur : Sawah Wasmi  
  
Selatan : Sawah Euis Kartini  
Barat : Sawah Wasmi

2) Akta jual beli No. 50/2000, Tanggal 6 Juii 2000 tentang jual beli sebidang tanah miiik adat Persil 42.S.IV Blok Saninten Kohir No. 1786/2715 luas 2800 m<sup>2</sup> dengan harga Rp. 25.000.000,- (Duapuluh lima juta rupah).Dengan batas-batas.

Utara : Tanah H. Cecep Wardiat  
Timur : Tanah Wasmi  
Selatan : Tanah H. Sulaeman dan Dr.  
Barat : Tanah Wasmi

Halaman 16 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



3) Akta jual beli No. 51/2000. Tanggal 6 Juii 2000 tentang jual beli sebidang tanah milik adat Persil 42.S.IV Blok Saninten Kohir No. 1786/2715 luas 2800 m<sup>2</sup> dengan harga Rp. 19.000.Q00-, (Sembilanbelas juta rupiah). Dengan batas-batas :

Utara : Jalan Desa  
Timur : Sawah Euis Kartini  
Selatan : Sawah Wasmi  
Barat : Sawah Wasmi

5. Bahwa gugatan Penggugat dalam rekonsensi (DR), Tergugat I dalam kompensi (DK), berdasar ketentuan Pasa! 163 H!R didukung oleh bukti yang kuat dan otentik sehigga cukup beralasan, memohon kepada Pengadilan agar puiusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan teriebih dahulu meskipun adanya verset, banding, kasasi, atau adanya upaya hukum lainnya (uitvoer baar bijvoraad).

Bahwa berdasar atas segala alasan-aiasan sebagaimana yang dikemukakan tersebut diatas mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan yang memeriksa / menyidangkan perkara ini untuk berkenan memutus dengan putusan sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Tergugat I dalam kompensi (DK) / Penggugat dalam rekonsensi (DR) untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat dalam kompensi (DK) / Tergugat dalam rekonsensi (DR), ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (niet ontvan kelijk verkiaard)

#### **DALAM POKOK PERKARA**

##### **KONPENS**

1. Menolak gugatan Penggugat dalam kompensi (DK) Tergugat dalam rekonsensi (DR) untuk seiuruhnya.
2. Menghukum Penggugat dalam kompensi (DK), Tegugat daiam rekonsensi (DR) untuk membayar biaya yang timbul dafm perkara ini.

##### **DALAM REKONPENS. dan KONPENS**

##### **PRIMAIR :**

1. Mengabuikan gugatan Penggugat daiam rekonsensi (DR), Terguat i dalam kompensi (DK) untuk seiuruhnya.

Halaman 17 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



2. Menyatakan sah dan berharga sita jamin atas obyek aequo yang terletak di Blok Saninten Persil No 42.S.1V Desa Bojongemas, Kec. Solokan Jeruk, Kab. Bandung
3. Menyatakan,sejumlah uang pembayaran tercatat daiam kwitansi tertanggal,13 Maret 2001. Sebesar Rp. 15.000.000,- (LIMA BELAS JUTA RUPIAH) dan tertanggal.18 April 2001.sebesar Rp.5.000.000,-( LIMA JUTA RUPIAH)semua berjumlah Rp.20.000.000,- (DUA PULUH JUTA RUPIAH) merupaka sebagai bukti pembayaran yang sah.
4. Menyatakan ketiga Akta jual-beli tanah aequo,seteiahnya dilakukan jual-beli akad antara H.Cecep wardiat Suhaeri (penjual) Euis Kartini (Pembeli) Batal demi Hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat kepada para pihak.
5. Menghukum Penggugat daiam Konpensi (DK) / Tergugat daiam Rekonpensi, untuk membayar biaya yang timbul daiam perkara ini.
6. Menghukum para Turut Tergugat daiam Rekonpensi (DR) untuk tunduk dan patuh pada Putusan.
7. Menyatakan Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya verzet, banding, Kasasi. Atau adanya upaya hukum lainnya.( uit voerbaar bij voeraad).
8. Menghukum Penggugat Daiam Konpensi (DK) / Tergugat daiam Rekonpensi (DR).Untuk menerima sisa kekurangan pembayaran atas ke tiga akta jual-beli obyek aequo sebesar Rp. 49.000.000,- (Empat puluh Sembilan juta rupiah )dan ditambah kerugian **6%** pertahun.selama **16** tahun berjalan sebesar Rp47.240.000, (Empat puluh tujuh juta dua ratus empat puluh ribu rupiah ),jumlah semuanya se- besar Rp.96.240.000,- (Sembilan puluh enam juta dua ratus empat puluh ribu rupiah) ;

**SUBSIDAIR.:**

Bahwa, Apabila Pengadilan berpendapat lain dengan Tergugat I, maka Tergugat Imemohon Putusan yang seadil-adilnya ( Ex aequo et bono).

Menimbang bahwa terhadap jawaban pihak Tergugat I tersebut ,Penggugat telah menanggapi dalam Replik Penggugat tertanggal 2 Mei 2018 , selanjutnya Terhadap replik Penggugat tersebut pihak Tergugat I telah menanggapi dalam duplik masing-masing tertanggal 9 Mei 2018 ;



Menimbang bahwa dalam jawaban Tergugat I ternyata tidak terdapat eksepsi atau tangkisan yang berkaitan dengan kewenangan mutlak Pengadilan, oleh karenanya pemeriksaan dilanjutkan dengan pembuktian.

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya maupun dalil jawabannya, di persidangan masing-masing pihak telah mengajukan bukti, berupa surat-surat dan saksi, dengan perician sebagai berikut:

I. Pembuktian pihak Penggugat:

A. Surat-surat:

1. Foto copi Akta Jual Beli Nomor. 49/2000 Tanggal 6 Juli 2000 antara Ny. Euis Kartini dengan Tn Cecep Wardiat Suhaeri, yang dibuat dan ditanda tangani oleh PPAT R. Mamay Maemunah, SH selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1.1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor. 50/2000 Tanggal 6 Juli 2000 antara Ny. Euis Kartini dengan Tn Cecep Wardiat Suhaeri, yang dibuat dan ditanda tangani oleh PPAT R. Mamay Maemunah, SH selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1.2;
3. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor. 51/2000 Tanggal 6 Juli 2000 antara Ny. Euis Kartini dengan Tn Cecep Wardiat Suhaeri, yang dibuat dan ditanda tangani oleh PPAT R. Mamay Maemunah, SH selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1.3;
4. Fotokopi Kutipan leter C Desa Persil No.42.S.IV Blok Saninten Nomor 1786/2715 Desa Bojongemas, dulu Kecamatan Majalaya sekarang Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung selanjutnya diberi tanda P-2;

B. Saksi-saksi dari Penggugat:

1. IPAH YUNINGSIH .SH
2. DIDI TARYANA

Di persidangan saksi-saksi pihak Penggugat tersebut telah memberi keterangan di bawah sumpah, masing-masing pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi IPAH YUNINGSIH .SH:

- Bahwa saksi tidak kenal kepada Penggugat dan Para Tergugat.
- Bahwa saksi bekerja di Notaris PPAT Sri Aryani, SH;

Halaman 19 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Notaris / PPAT Mamay Maemunah, SH sudah membuat Akta Jual beli Nomor. 49/2000, Nomor. 50/2000 dan Nomor. 51/2000 atas nama Ny. Euis Kartini sebagai penjual dengan Tn Cecep Wardiat Suhaeri sebagai pembeli, tetapi Akta Jual beli tersebut baru dikeluarkan salinannya ;
- Bahwa Notaris Mamay Maemunah, SH baru memberi secara lisan ke Notaris ibu Sri Aryani, SH, karena Notaris Mamay Maemunah sudah tidak aktif maka semuanya diserahkan kepada Ibu Sri Aryani, SH;
- Bahwa untuk pembuatan Akta Jual beli tanah apabila tanah adat biasanya terlebih dahulu meminta warkah dari Desa, Leter C Desa, Kartu tanda Penduduk suami isteri, Kartu Keluarga, Surat Nikah untuk penjual dan pembeli dan bayar pajak penjual dan pembeli ;
- Bahwa dalam pembuatan Akta Jual Beli para penjual dan pembeli harus datang menghadap kekantor dan ditanya berapa nilai transaksinya berapa, dan apa sudah lunas atau belum ;
- Bahwa warkah hanya keluar satu kali pencatatan ke Desa, setelah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional baru diganti pemilknya ;
- Bahwa Akta Jual Beli Nomor. 49/2000, Nomor. 50/2000 dan Nomor. 51/2000 atas nama Ny. Euis Kartini sebagai penjual dengan Tn Cecep Wardiat Suhaeri yang dikeluarkan oleh Notaris / PPAT Mamay Maemunah, SH sudah sesuai dengan prosedur ;
- Bahwa saksi pernah melihat Nomor. 49/2000, Nomor. 50/2000 dan Nomor. 51/2000 karena Penggugat datang kekantor dan memperlihatkan Akta-kata Jual Beli tersebut kepada saksi dan minta tolong dicarikan datanya ;
- Bahwa setelah saksi diminta tolong oleh Penggugat untuk mencari data tanah dalam Akta Jual beli Nomor. 49/2000, Nomor. 50/2000 dan Nomor. 51/2000 lalu saksi pergi kerumah Ibu Mamay Maemunah, SH dan meminta data –data tanah tersebut dan saksi dikasih fotocopy ;
- Bahwa sebelum saksi meminta data ke Ibu Mamay Maemunah, SH saksi pernah bertanya kepada Pak Dodi / Pegawainya Noataris Ibu Mamay Maemunah, SH tentang data tanah tersebut dan kata Pak Dodi nanti saya cari dulu ;
- Bahwa setelah data tanah tersebut ditemukan baru saksi datang lagi ke rumah Notaris Mamay Maemunah untuk mengambil data tanah tersebut ;

Halaman 20 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



2. Saksi DIDI TARYANA

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat maupun Tergugat I .
- Bahwa saksi mengenal Penggugat pada saat Penggugat membeli tanah dari almarhumah Euis Kartini .
- Saksi mengetahui karena rumah saksi berada persis di depan tanah tersebut yang saat ini menjadi sengketa perkara ini .
- Bahwa saksi mengenal Tergugat I ,karena Tergugat I adalah suami dari almarhumah Euis Kartini juga mantan Kepala Desa .
- Bahwa luas tanah tersebut sekitar 7000 an meter persegi , batasnya sebelah utara jalan desa , sebelah selatan sawah punya Wasmi , sebelah timur juga tanah sawah punya Wasmi , tanah sawah punya Wasmi , memang tanahnya diantara tanah Wasmi .
- Bahwa saksi mengetahui asal-usul tanah tersebut , yang saksi tahu tanah tersebut dulunya milik Mad Kasih , terus jatuh waris ke pada Wasman saudaranya Wasmi ,terus diwariskan kepada Ace Hermawan , selanjutnya oleh Ace Hermawan dijual pada bu Euis Kartini , sekitar tahun 2000 oleh Euis Kartini tanah tersebut dijual kepada Penggugat .
- Saksi mengetahui jual beli tersebut ,karena pada saat pengukuran baik Pembeli maupun penjualnya datang di rumah saksi .
- Bahwa saksi tidak pernah melihat akta jual belinya ,tapi saksi mendengar dan melihat pembicaraan antara Penjual bu Euis Kartini dengan Pembeli yakni Penggugat ini , yang dijual ya tanah yang saksi sebut tadi .
- Bahwa saksi diberi tahu oleh Penggugat tanah tersebut sudah dibeli oleh Penggugat pada waktu itu saksi sedang didepan lokasi dan dan ada Pak Ozet hanya ibu Euis tidak ada ;
- Bahwa pada tahun 2007 saksi pernah bertemu dengan ibu Euis Kartini dan dia bilang tanah itu sudah saya jual kepada PH. Cecep Wardiat Suhaeri waktu itu saksi datang kerumahnya ;'
- Bahwa setelah dijual kepada H. Cecep Wardiat Suhaeri tanah tersebut digarap oleh H. Cecep Wardiat Suhaeri tetapi hanya sebentar (satu kali panen), lalu disewakan ke Sdr. Aceng / Penggarap sampai tahun 2007 ;
- Bahwa setelah tahun 2007 tanah digarap oleh Sdr. Tetep karena Tetep menyewa dari H. Barokah ;

Halaman 21 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



- Bahwa saksi pernah bertemu satu kali waktu sedang panen dan H. Barokah bilang katanya beli tanah tersebut tetapi tidak pernah lihat Aktanya ;
- Bahwa Nomor Persil tanah tersebut No.42 tetapi saksi tidak pernah melihat perubahan kepemilikannya dalam buku C Desa tersebut ;
- Bahwa H. Barokah sudah meninggal pada tahun 2016 dan mempunyai istri tetapi tidak tahu namanya tetapi tidak mempunyai anak ;
- Bahwa saksi pernah tanya sama H. Barokah “ katanya Pak Haji beli tanah itu dari Pak Lurah pada tahun 2007 ;
- Bahwa dari tahun 2000 sampai dengan tahun 2006 tanah digarap oleh Sdr. Aceng karena menyewa dari Pak Ozet, dan mulai tahun 2007 tanah tersebut digarap oleh Sdr. Tetep karena menggarp dari H. Barokah ;
- Bahwa tahun 1998 tanah digarap oleh Sdr. Aceng, tahun 2000 tanah digarap oleh Pak H. Cecep Wardiat Suhaeri, tahun 2016 sampai dengan tahun 2007 sekarang digarap oleh Sdr. Tete ;

## II. Pembuktian pihak Tergugat I :

### A. Surat-surat :

1. Fotocopy Surat keterangan Nomor 474.3/007/II/2015 tanggal 14 Januari 2015 tentang kematian Euis Kartini selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I -1;
2. Fotocopy Surat Tanda terima sejumlah uang Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) pembayaran akad sawah blok Saninten Desa Bojong Emas tanggal 13 Maret 2001 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I -2
3. Fotocopy Surat Tanda terima sejumlah uang Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) pembayaran akad sawah blok Saninten Desa Bojong Emas tanggal 18 April 2001 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I -3
4. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor 10.5013.140554.000 atas nama Cecep Wardiat Suhaeri selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I – 4

Halaman 22 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



5. Fotocopy Duplikat Akta Nikah No.Kk.10.4.40/PW.01/262/VIII/2010 tertanggal 30 Agustus 2010 atas nama Euis Kartini dengan Ozet Sudrajat selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I -5
6. Fotocopy Surat Ketetapan Nomor S.Tap/222.b/X/2017 Dit Reskrim.Um tertanggal 9 Oktober 2017 tentang Penghentian Penyidikan , selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.I -6;
7. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor. 49/2000 Tanggal 6 Juli 2000 antara Ny. Euis Kartini dengan Tn Cecep Wardiat Suhaeri, yang dibuat dan ditanda tangani oleh PPAT R. Mamay Maemunah, SH selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I -7
8. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor. 50/2000 Tanggal 6 Juli 2000 antara Ny. Euis Kartini dengan Tn Cecep Wardiat Suhaeri, yang dibuat dan ditanda tangani oleh PPAT R. Mamay Maemunah, SH selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.I -8
9. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor. 51/2000 Tanggal 6 Juli 2000 antara Ny. Euis Kartini dengan Tn Cecep Wardiat Suhaeri, yang dibuat dan ditanda tangani oleh PPAT R. Mamay Maemunah, SH selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.I -9

B. Saksi-saksi dari Tergugat I :

1. TETE
2. ASEP KURNIA

Di persidangan saksi-saksi dari pihak Tergugat I tersebut telah memberikan keterangan di bawah sumpah , pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi TETE :

- Bahwa saksi kenal kepada Penggugat dan Tergugat I, II sedangkan dengan Tergugat III tidak kenal ;
- Bahwa saksi tahu yang dipermasalahkan oleh Penggugat dan Para Tergugat yaitu masalah tanah yang terletak di Blok Saninten Kohir No. 1786/2715 seluas kurang lebih 7695 m2 ;
- Bahwa saksi pernah menggarap tanah yang menjadi objek sengketa sejak tahun 1998 sampai dengan sekarang ;
- Bahwa saksi disuruh menggarap tanah tersebut oleh Ibu Euis Kartini (alm) dan hasil panen dari tanah/sawah diserahkan



kepada Ibu Euis Kartini, tetapi sekarang sudah tiga musim ini hasilnya diserahkan kepada Pak Alex ;

- Bahwa saksi kenal dengan Pak Alex Womfa, itu orang Cina, dan saksi menyerahkan hasil panen tersebut disuruh oleh Pak Alex karena tanah itu katanya sudah dijual kepada Pak Alex Womfa, tetapi saksi tidak tahu waktu menjualnya ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau tanah tersebut dijual kepada Pak Alex Womfa oleh Pak Ozet/suami Euis Kartini mendengar cerita dari orang-orang sekitar tahun 2016 waktu itu Ibu Euis Kartini sudah meninggal dunia ;
- Bahwa yang pertama kali menyuruh saksi menggarap tanah adalah ibu Euis Kartini ;
- Bahwa ibu Euis Kartini sekarang sudah meninggal sekitar 6(enam) tahunan yang lalu ;
- Bahwa pada waktu saksi menggarap tidak ada orang lain yang menggarap, pada tahun 2018 tiba-tiba Penggugat mau mengambil tanah tersebut tetapi tidak dikasihkan oleh saksi ;
- Bahwa saksi kenal dengan H. Barokah, pekerjaan sehari-harinya bertani karena sering datang kerumah Pak lurah Ozet waktu mau mencalonkan anaknya menjadi lurah ;
- Bahwa selama saksi menggarap H. Barokah tidak pernah komplek terhadap tanah tersebut ;
- Bahwa Ozet dengan ibu Euis Kartini mempunyai 4(empat) orang anak ;
- Bahwa setahu saksi Alex Womfa itu nama asli dan saksi tahu nama Alex Womfa mendengar cerita dari Sdr. Herman, dia orang kepercayaannya Alex Womfa ;
- Bahwa sejak tahun 1998 saksi terus menggarap tanah tersebut dan hasilnya diserahkan kepada Ibu Euis Kartini hanya setelah 2(dua) usum dan ketiga usum kebelakang hasilnya diserahkan kepada Alex Womfa melalui Sdr. Herman atau diambil langsung sehabis panen ;
- Bahwa setelah ibu Euis meninggal hasil panen diserahkan kepada Pak Ozet ;

Halaman 24 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



2. Saksi ASEP KURNIA

- Bahwa saksi tidak kenal kepada Penggugat, sedangkan kepada Para Tergugat I dan Tergugat II dan III tidak kenal ;
- Bahwa saksi tahu yang dipermasalahkan oleh Penggugat dan Para Tergugat yaitu masalah tanah yang terletak di Blok Saninten Kohir No. 1786/2715 seluas kurang lebih 500 tumbak dengan batas-batasnya :
  - Utara : tanah ibu Lasmi ;
  - Selatan : tanah Dr. Turis ;
  - Timur : Tanah Ibu Lasmi ;
  - Barat : tanah H. Sulaeman ;
- Bahwa asal tanah dari Anom Ace lalu dijual kepada Ibu Euis Kartini, saksi tahu tanah sengketa karena suka bant-bantu mengantarkan air dan nasi ke Pegawai yang bekerja disawah tersebut ;
- Bahwa tanah tersebut digarap oleh Sdr. Tete dan hasilnya diserahkan kepada Ibu Euis Kartini saksi pernah menggarap tanah yang menjadi objek sengketa sejak tahun 1998 sampai dengan sekarang ;
- Bahwa setelah Ibu Euis Kartini meninggal saksi tidak tahu hasil panen dari tanah tersebut diserahkan ke siapa-siapanya ;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah karena suka tanya-tanya kalau sedang berada di lokasi ;
- Bahwa ibu Kartini masih punya tanah yang lain tetapi bukan di Blok Saninten ;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut belum dijual kepada siapapun;
- Bahwa saksi tidak kenal kepada Alex Womfa, H. Fatimah, H. Barokah ;
- Bahwa ibu Euis Kartini dengan Pak Ozet mempunyai anak yaitu : Asep Sutrisno, Saeful, Encep dan Ade, tidak ada yang namanya H. Fatimah ;
- Bahwa suami ibu Euis Kartini/ Pak Ozet sebagai Kepala Desa tetapi sampai kapannya saksi lupa lagi hanya pada waktu Ibu Euis

Halaman 25 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



Kartini meninggal Pak Ozet dari Kepala Desa malah sudah diganti 2(dua) periode ;

- Bahwa hasil panen dari tanah tersebut  $\pm$  menghasilkan 2,5 ton dan saksi pernah melihat hasilnya ;

Menimbang bahwa meskipun tidak mengajukan jawaban akan tetapi dalam persidangan ini ,pihak Tergugat III mengajukan bukti surat yakni :

1. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor. 119/2016 Tanggal 23 Maret 2016 antara H. Barokah dengan Khioe Nen Kwong, yang dibuat dan ditanda tangani oleh PPATS Camat Solokan Jeruk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III -1
2. Fotocopy satu berkas permohonan warkah / Riwayat tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bojongemas tanggal 7 Maret 2016 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III -2
3. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor. 200/2016 Tanggal 23 Maret 2016 antara H. Barokah dengan Khioe Nen Kwong, yang dibuat dan ditanda tangani oleh PPATS Camat Solokan Jeruk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III -3
4. Fotocopy satu berkas permohonan warkah / Riwayat tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bojongemas tanggal 7 Maret 2016 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III -4
5. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor. 201/2016 Tanggal 23 Maret 2016 antara H. Barokah dengan Khioe Nen Kwong, yang dibuat dan ditanda tangani oleh PPATS Camat Solokan Jeruk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III -5
6. Fotocopy satu berkas permohonan warkah / Riwayat tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bojongemas tanggal 7 Maret 2016 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III -6
7. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor. 201/2016 Tanggal 23 Maret 2016 antara H. Barokah dengan Khioe Nen Kwong, yang dibuat dan ditanda tangani oleh PPATS Camat Solokan Jeruk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III -7
8. Fotocopy satu berkas permohonan warkah / Riwayat tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bojongemas tanggal 7 Maret 2016 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III -8
9. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor. 202/2016 Tanggal 23 Maret 2016 antara H. Barokah dengan Khioe Nen Kwong, yang dibuat dan ditanda

Halaman 26 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



tangani oleh PPATS Camat Solokan Jeruk selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III -9

10. Fotocopy satu berkas permohonan warkah / Riwayat tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bojongemas tanggal 7 Maret 2016 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III -10

Menimbang bahwa seluruh bukti surat baik dari pihak Penggugat maupun pihak Tergugat I dan Tergugat III, seluruhnya berupa foto kopi, dimana setelah diperiksa di persidangan, ternyata foto kopi surat-surat tersebut ada yang dapat diperlihatkan asli suratnya dan saling bersesuaian, tetapi ada juga yang tidak dapat diperlihatkan asli suratnya, sehingga masing-masing surat telah diberi nomor urut dan diberi tanda untuk itu dan masing-masing fotokopi surat tersebut telah ditempel materai yang cukup serta telah dilegalisir, sehingga seluruh fotokopi surat bukti tersebut diterima di persidangan dan selanjutnya terlampir dalam berkas perkara ini .

Menimbang bahwa untuk kepastian dan kejelasan tanah obyek sengketa , pada tanggal 7 Juni 2018 , Majelis telah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS ) bertempat di lokasi tanah obyek sengketa yakni berupa tanah sawah di blok Saninten desa Bojong Emas Kecamatan Majalaya , yang karena pemekaran sekarang menjadi Kecamatan Solokan Jeruk Kabupaten Bandung ., dimana hasil pemeriksaan termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara yang terlampir dalam berkas perkara ini .

Menimbang bahwa pada akhirnya Penggugat dan Tergugat I telah menyampaikan kesimpulannya masing-masing dan menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi melainkan mohon putusan . Demikian pula pihak Tergugat III telah menyampaikan kesimpulan yang memohon agar dalam kesimpulan juga dianggap sekaligus sebagai jawaban Tergugat III . Alasan Tergugat III karena antara Penggugat dengan Tergugat III telah tercapai kesepakatan perdamaian .

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan ,maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini haruslah dipandang sebagai sudah termasuk dalam duduknya perkara ini.

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 27 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



Menimbang bahwa gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam surat gugatan.

Menimbang bahwa oleh karena dalam kesimpulan Tergugat III menyatakan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat III telah terjadi kesepakatan perdamaian, maka sebelum mempertimbangkan hal-hal selanjutnya dalam perkara ini, Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu pernyataan Tergugat III tentang perdamaian tersebut.

Menimbang bahwa fakta sejak dimulainya hingga akhir pemeriksaan persidangan perkara ini, ternyata tidak pernah disampaikan dokumen atau surat yang ditandatangani semua pihak untuk mengakhiri sengketa ini dengan perdamaian, pernyataan secara lisan di persidangan dari sebagian pihak dalam perkara ini, tidak bisa menjadi dasar atau dilanjutkannya putusan perdamaian. Demikian pula hingga akhir pemeriksaan perkara ini ternyata para pihak telah menyampaikan kesimpulan masing-masing yang pada pokoknya memohon agar Pengadilan memutuskan perkara ini secara litigasi. Dengan demikian harus dinyatakan di sini dalam perkara ini tidak terdapat perdamaian. Dan perkara harus diputuskan secara litigasi yang pertimbangan dan amarnya sebagaimana diuraikan dalam putusan ini.

## I. DALAM KOMPENSI

### A. DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa dalam jawaban pihak Tergugat I maupun dalam kesimpulan Tergugat III, telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan Penggugat dengan dasar dan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Eksepsi gugatan kurang pihak ( *exceptio plurium litis consortium* )
  - Bahwa Tergugat I ( Ojat Sudrajat ) adalah suami dari Almarhum Euis Kartini, apabila gugatan ini ditujukan kepada ahli waris almarhumah Euis Kartini maka seharusnya anak-anak almarhum Euis Kartini ikut ditarik juga sebagai Tergugat.
  - Bahwa demikian pula oleh karena dalil gugatan berkaitan dengan transaksi hak atas tanah, maka seharusnya pihak PPAT ( Pejabat Pembuat Akta Tanah ), pihak Kepala Desa, Camat dan Kantor Pertanahan seharusnya ditarik sebagai Tergugat.

Halaman 28 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak ditariknya pihak-pihak tersebut menjadikan gugatan Penggugat kurang pihak .

## 2. Eksepsi gugatan Penggugat kabur ( exceptio obscur libe )

- Bahwa gugatan didasarkan pada beberapa akta jual beli , akan tetapi gugatan hanya menyebut nomor-nomor akta jual beli tanpa menyebutkan tanggal bulan dan tahunnya juga isi akta tersebut ,sehingga gugatan menjadi tidak jelas . Demikian pula antara posita dengan petitumnya tidak sinkron ( tidak saling mendukung )

Menimbang bahwa dari seluruh eksepsi tersebut di atas ternyata tidak satupun eksepsi yang berkaitan dengan kewenangan hakim atau kompetensi Pengadilan ,oleh karenanya dengan mendasarkan pasal 136 HIR ( Herzien Inlandsch Reglement ) , eksepsi yang sedemikian tidak diputus secara tersendiri dalam putusan sela , akan tetapi dipertimbangkan dan diputuskan pada putusan akhir bersama-sama dengan pokok perkara ;

Menimbang bahwa setelah memperhatikan tanggapan atas eksepsi tersebut ,dan fakta selama persidangan , maka sebelum mempertimbangkan pokok perkara Majelis akan mempertimbangkan dalil-dalil eksepsi tersebut sebagaimana terurai di bawah ini .

### 1. Tentang eksepsi gugatan kurang pihak

Menimbang bahwa , salah satu kaedah hukum acara perdata dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang penentuan pihak dalam gugatan menyatakan bahwa jika keterlibatan seseorang dalam suatu sengketa tidak menghalangi penyelesaian sengketa ,maka berlaku prinsip kebebasan ,dimana Penggugatlah yang berwenang menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya (Putusan Mahkamah Agung RI no. 305K/Sip/1971 jo. Putusan MA.RI tanggal 11 April 1997 no. 3909 K/Pdt/1994 jo. Putusan MA.RI tanggal 29 Juli 1997 no.507.K/Pdt/1996).

Menimbang bahwa secara praktis penentuan siapa yang digugat pada prinsipnya diserahkan kepada Penggugat, namun demikian harus selalu dikaitkan dengan penyelesaian perkara sampai tahap eksekusinya, jangan sampai suatu perkara tidak dapat di eksekusi karena terdapat pihak yang tidak digugat. Sehingga pihak yang harus digugat , adalah pihak yang tidak hanya

Halaman 29 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



memiliki kepentingan dan hubungan hukum saja akan tetapi juga adalah pihak yang kepada siapa eksekusi nantinya harus dijalankan .

Menimbang bahwa dari posita maupun petitum gugatan dapat dirumuskan bahwa dalil pokok gugatan ini adalah tentang perbuatan melawan hukum ,yakni perbuatan almarhumah Euis Kartini yang telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat tetapi tanpa ijin dan pemberitahuan telah menjualnya kembali kepada Almarhum H.Barokah dimana oleh Almarhum H.Barokah telah dijualnya kepada Tergugat III .

Menimbang bahwa dihubungkan dengan pokok gugatan tersebut , dimana gugatan ini bukanlah tentang pembagian harta waris Almarhumah Euis Kartini ,tetapi tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan Euis Kartini bersama dengan H.Barokah , maka penarikan ahli waris Almarhuman Euis Kartini maupun H .Barokah untuk menggantikan kedudukannya sebagai Tergugat dalam perkara ini ,cukuplah salah satu ahli waris saja, karena sesungguhnya gugatan terhadap penguasaan tanah secara melawan hukum cukup ditunjukkan kepada pihak yang secara nyata ( feteljik ) menguasai tanah tersebut . ( Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor : 1072 /K/Sip/1982 ).

Menimbang bahwa demikian pula jika dikaitkan dengan pokok gugatan Penggugat tersebut maka dapat dikwalifisir bahwa keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Kepala Desa ,Kepala Kecamatan , Kantor Pertanahan secara tehnis hukum tidak menghalangi penyelesaian sengketa ini , sehingga tidak ditariknya pihak-pihak tersebut tidak menjadikan gugatan kurang pihak atau tidak sempurna .Berdasar pada pertimbangan tersebut maka eksepsi tentang gugatan kurang pihak harus dinyatakan tidak relevan dan harus ditolak .

## 2. Tentang eksepsi gugatan kabur /tidak jelas

Menimbang bahwa tentang gugatan kabur/ obscur libele, dalam praktek peradilan perkara perdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia , dapat ditarik kaedah hukum tentang gugatan kabur yakni manakala terdapat keadaan :

- Apabila posita tidak menjelaskan dasar hukum (rechts ground) dan kejadian yang mendasari gugatan (vide pasal 8 RV).

Halaman 30 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apabila Obyek yang disengketakan tidak jelas, Obyek Sengketanya tidak disebutkan lokasinya, batas, ukuran dan luas, atau tidak ditemukan obyek sengketa (Putusan MA RI no.1149/K/SIP/1975 tanggal 17 April 1971).
- Apabila posita dengan petitumnya saling bertentangan (Putusan MA RI No.550 K/Sip/1979 tanggal 31 Mei 1980)

Menimbang bahwa dari surat gugatan Para Penggugat di konstatir format, isi dan hubungan antara posita dengan petitum dalam surat gugatan, telah dibuat dengan sistematika yang memenuhi syarat-syarat gugatan, posita dengan petitumnya telah saling berhubungan disertai dengan dasar hukum, adanya subyek dan obyek gugatan dapat dikonstituir bahwa gugatan Penggugat secara formal telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan hukum acara, sedangkan tentang akta-akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) R Mamay Maemunah .SH ternyata selama persidangan telah diajukan foto kopi akta-akta tersebut yang telah bersesuaian dengan aslinya, sehingga nomor, tanggal bulan dan tahun serta isi Akta dimaksud telah jelas. Berdasar pada pertimbangan tersebut maka dalil eksepsi yang menyatakan gugatan tidak jelas juga harus dinyatakan tidak relevan dan harus ditolak.

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tentang eksepsi gugatan kurang pihak dan eksepsi gugatan tidak jelas sebagaimana telah diuraikan di muka, maka harus dinyatakan di sini bahwa eksepsi Pihak Tergugat I dan Tergugat III ditolak untuk seluruhnya.

## B. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa, maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam surat gugatan.

Menimbang bahwa inti sengketa ke dua belah pihak, pada pokoknya adalah sebagai berikut :

### Penggugat mendalilkan :

- Bahwa pada sekitar bulan Juli tahun 2000 Penggugat telah membeli sebidang tanah sawah dari Almarhum Euis Kartini yakni tanah sawah yang terletak di Blok Saninten, Desa Bojong Emas Kecamatan Majalaya yang karena pemekaran pemerintahan daerah, menjadi Kecamatan Solokan Jeruk Kabupaten Bandung, seluas 7695 M2, di hadapan PPAT R Mamay

Halaman 31 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maemunah .SH dengan tiga Akta Jual Beli yakni akta nomor 49 , akta nomor 50 dan akta nomor 51 .

- Bahwa jual beli antara Penggugat dengan Euis Kartini telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum ,sehingga Penggugat menjadi pemilik yang sah atas tanah tersebut .
- Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan dan ijin dari Penggugat pihak Euis Kartini telah menjualnya kembali kepada H .Barokah pada tahun 2007 dimana oleh H Barokah tanah tersebut telah dijualnya lagi kepada Tergugat III pada tahun 2016 dihadapan Turut Tergugat .

Pihak Tergugat I menyangkal dan mendalilkan :

- Bahwa benar Penggugat telah membeli sebidang tanah sawah yang sekarang menjadi obyek sengketa dari Almarhum Euis Kartini ,akan tetapi pada tanggal 13 Maret 2001 oleh Penggugat tanah tersebut telah diakadkan kembali atau telah dijual kembali kepada Euis Kartini ,Almarhumah . Sehingga secara hukum Euis Kartini berhak untuk menjual tanah tersebut kepada siapapun termasuk kepada Tergugat II .Dengan demikian perbuatan Euis Kartini maupun Tergugat II dan Tergugat III adalah perbuatan yang sah dan tidak melawan hukum ,sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak .

Sedang pihak Tergugat III menyatakan :

- Bahwa proses jual beli antara Euis Kartini, almarhumah dengan H.Barokah almarhum, yang selanjutnya jual beli antara H .Barokah almarhum dengan Tergugat III adalah proses jual beli yang benar dan sah dan saat ini dalam proses permohonan pensertifikatan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung .Sebagai pihak pembeli yang beritikad baik selayaknyalah Tergugat III dilindungi oleh hukum .

Menimbang bahwa dari inti sengketa tersebut, dapat dirumuskan pokok masalah hukum yang menjadi dasar dari setiap tuntutan dalam perkara ini, yakni :

*“Apakah benar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikanPenggugat dengan cara tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat telah melakukan jual beli tanah milik Penggugat tersebut “*

Halaman 32 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan tentang apakah benar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan dipertimbangkan terlebih dahulu hal-hal atau keadaan yang oleh Penggugat dijadikan dasar atau dalil dalam mengajukan gugatan ini yakni dalil tentang Hak Penggugat atas dasar jual beli dengan Almarhumah Euis Kartini .

Menimbang bahwa oleh karena dalil adanya hak para pihak dalam perkara ini di dasarkan pada adanya akta-akta yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta tanah , maka akan diuraikan kekuatan pembuktian akta secara hukum .

Menimbang bahwa secara teoritis akta otentik adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian , sedang secara dogmatis pada pokoknya menentukan bahwa suatu akta otentik adalah akta yang bentuknya ditentukan oleh Undang-undang , dibuat oleh atau dihadapan Pejabat atau pegawai umum ,yang berwenang untuk itu , di tempat di mana akta itu dibuat . (pasal 1868 KUHPerdara , pasal 165 HIR , pasal 101 huruf a Undang-undang no.5 tahun 1986 sebagaimana diubah oleh Undang-undang no.9 tahun 2004 )

Menimbang bahwa secara hukum suatu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna ,artinya harus dianggap benar sepanjang tidak ada bukti lawan yang dapat membuktikan yang sebaliknya ( pasal 1870 KUH Perdata ) ,dalam hal ini kekuatan pembuktian akta dapat diurai pada tiga kategori yakni kekuatan pembuktian secara lahir, kekuatan pembuktian secara formil dan kekuatan pembuktian secara materiil ,dengan penjelasan sebagai berikut :

- Kekuatan pembuktian lahir, yakni didasarkan pada bentuk lahir suratnya sebagai akta otentik .
- Kekuatan pembuktian formil ,didasarkan pada kepastian tentang peristiwa baik pihak maupun pejabat yang disebut dalam akta otentik ,apakah benar bertanda tangan dan membuatnya .
- Kekuatan pembuktian materiil , didasarkan pada pertanyaan benarkah isi pernyataan di dalam akta ini dan tidak terdapat pelanggaran atau penyelundupan hukum .

Menimbang bahwa dari bukti surat P-1 .1 , P-1.2 , P-1.3 berupa Akta jual Beli nomor : 49 , nomor : 50 , nomor 51 masing-masing tertanggal 6 Juli



tahun 2000, dibuat oleh dan dihadapan R.Mamay Maemunah .SH Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Bandung , selama persidangan bukti tersebut tidak dibantah kebenarannya oleh Tergugat I juga tidak terdapat bukti lawan yang menyatakan sebaliknya atau menyatakan ketidak sahannya, sehingga secara hukum akta tersebut adalah sah sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan hal-hal yang termuat di dalamnya harus dianggap sebagai kebenaran .

Menimbang bahwa dari akta-akta Jual Beli sebagaimana disebut di muka tersebut ,dikonstatir fakta bahwa benar pada tanggal 6 Juli 2000 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah R .Mamay Maemunah .SH , telah terjadi jual beli antara Penggugat selaku Pembeli dengan EUIS KARTINI selaku penjual terhadap tanah yang terletak di blok Saninten ,kahir nomor 1786 /2715 , desa Bojong Emas , Kecamatan Majalaya ,Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat , yang dibuat dalam tiga Akta Jual Beli yakni nomor 49, 50 dan 51, dengan batas-batas sebagaimana dalam akta masing-masing ,seluruhnya seluas 7695 M2.

Menimbang bahwa dalil Tergugat I yang menyatakan bahwa memang benar ada dan terjadi jual beli tanah antara Almarhumah Euis Kartini dengan Penggugat akan tetapi Penggugat telah menjualnya kembali ( diadakan kembali ) kepada Euis Kartini , yang didasarkan pada bukti TI-2 berupa Kwitansi penerimaan uang sejumlah Rp. 15.000.000,-( lima belas juta rupiah ) tanggal 13 Maret 2001 dan bukti T-I-3 berupa kwitansi penerimaan uang sejumlah Rp 5.000.000 ,- ( lima juta rupiah ) tanggal 18 April 2001 ,ternyata di persidangan dibantah oleh Penggugat bahwa itu bukan tanda tangan Penggugat , sedangkan tidak terdapat saksi atau bukti lain yang menyatakan kebenaran kwitansi tersebut , maka secara hukum kwitansi tersebut tidak dapat dijadikan dasar atau bukti pengambilan suatu ketetapan hukum .

Menimbang bahwa dari fakta tidak terdapat bukti lawan yang menyatakan sebaliknya terhadap akta-akta Jual Beli tersebut serta tidak terdapat adanya bukti yang membatalkannya , maka petitum Penggugat pada angka 2 ( dua ) yang menuntut agar Akta jual beli yang diterbitkan Pejabat Pembuat akta Tanah R Mamay Maemunah .SH nomor 49/2000 , 50/2000, dan 51 /2000 tentang jual beli tanah yang terletak di blok Saninten ,kahir nomor 1786 /2715 , desa Bojong Emas , Kecamatan Majalaya ,Kabupaten Bandung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Propinsi Jawa Barat dengan batas-batas sebagaimana dalam masing-masing dyang relevan dan layak untuk dikabulkan .

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 3 ( tiga ) tentang status dan kedudukan hukum akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ( PPATS ) Camat Solokan Jeruk ,terhadap tanah obyek sengketa tersebut , Majelis mempertimbangkannya sebagaimana terurai di bawah ini .

Menimbang bahwa yang dimaksud Akta jual beli yang dibuat dihadapan dan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ( PPATS ) Camat Solokan Jeruk terhadap tanah obyek sengketa adalah Akta Jual Beli ( AJB ) nomor : 1999/2016 , 200 /2016 , 201/2016 , 202/ 2016 , 203 /2016 .

Menimbang bahwa dari hasil pemeriksaan setempat terhadap tanah obyek sengketa , menjadi fakta bahwa benar antara tanah yang dijual belikan antara Penggugat dengan Euis Kartini dihadapan PPAT R. Mamay Maemunah .SH dalam akta jual beli nomor 49 /200 , 50/200 dan 51/ 2000, dengan tanah yang dijual belikan antara H.Barokah dengan Tergugat III dihadapan PPATS Camat Solokan Jeruk pada akta jual beli nomor 1999/2016 , 200 /2016 , 201/2016 , 202/ 2016 , 203 /2016 adalah sama dan identik baik mengenai luas dan batas-batasnya . Sedangkan telah dipertimbangkan bahwa akta jual beli nomor 49 /200 , 50/200 dan 51/ 2000 dihadapan PPAT R. Mamay Maemunah .SH adalah sah dan tidak pernah dibatalkan serta tidak terdapat bukti lawan yang menyatakan sebaliknya , dengan demikian harus dikonstituir bahwa adanya akta jual beli nomor 49 / 2000, 50/2000, dan 51 /2000 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT R. Mamay Maemunah .SH secara hukum menjadi bukti lawan yang membatalkan kedudukan dan status hukum Akta Jual Beli ( AJB ) nomor : 1999/2016 , 200 /2016 , 201/2016 , 202/ 2016 , 203 /2016 . yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ( PPATS ) Camat Solokan Jeruk tersebut .

Menimbang bahwa terhadap dalil Tergugat III yang menyatakan tidak adanya pendaftaran dan pemberitahuan kepada Kantor Pertanahan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 40 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah atas peristiwa hukum jual beli tersebut ,menjadikan jual beli sebagaimana dalam akta jual

Halaman 35 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli nomor 49/2000, 50/2000, 51/2000 tidak sah, adalah dalil yang tidak relevan dan harus dikesampingkan karena tidak dilakukannya pemberitahuan dan pendaftaran tersebut tidak membatalkan proses jual beli yang sudah terjadi.

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tentang status dan kedudukan hukum Akta Jual Beli (AJB) nomor : 1999/2016, 200/2016, 201/2016, 202/2016, 203/2016 tersebut di atas, maka petitum Penggugat pada angka 3 (tiga) agar Akta Jual Beli (AJB) nomor : 1999/2016, 200/2016, 201/2016, 202/2016, 203/2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Solokan Jeruk dinyatakan batal dan tidak sah adalah petitum yang relevan dan patut untuk dikabulkan.

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) tentang perbuatan melawan hukum, Majelis mempertimbangkannya sebagaimana terurai di bawah ini.

Menimbang bahwa tentang perbuatan melawan hukum, Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa " *tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya mengakibatkan kerugian tersebut, untuk mengganti kerugian itu*". Secara teori perbuatan melawan hukum diartikan dalam beberapa kategori, yakni :

- *Nonfeasance*, yakni tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan hukum.
- *Misfeasance*, yakni merupakan perbuatan yang dilakukan secara salah.
- *Malfeasance*, yakni merupakan perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak melakukannya.

Dalam perkembangan Yurisprudensi Peradilan di Indonesia, terutama setelah tahun 1919, Perbuatan melawan hukum diartikan tidak hanya sebagai perbuatan yang melanggar Undang-undang, akan tetapi meliputi pula :

- Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain.
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.
- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.
- Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

Menimbang bahwa oleh karena telah terbukti bahwa tanah yang diperjual belikan antara Euis Kartini dengan H Barokah yang kemudian oleh

Halaman 36 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



H.Barokah dijual lagi kepada Tergugat III selaku pembeli, adalah tanah milik Penggugat hasil pembelian dari Euis Kartini, sedangkan jual beli antara Penggugat dengan Euis Kartini tersebut tidak pernah di batalkan, maka tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dikwalifisir sebagai perbuatan yang dilakukan secara salah ( misfeasance ) atau perbuatan yang dilakukan tanpa hak ( malfeasance ) atau perbuatan yang bertentangan dan melanggar hak orang lain. Oleh karenanya berdasar pada pertimbangan tersebut maka petitum Penggugat pada angka 4 (empat) agar perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum adalah petitum yang layak dan patut untuk dikabulkan.

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 5 (lima) tentang tuntutan ganti rugi, selama persidangan tentang berapa besarnya kerugian yang dihitung dengan besarnya uang rupiah tersebut ternyata tidak dibuktikan secara rinci dan pasti, oleh karenanya petitum tersebut ditolak.

Menimbang bahwa demikian pula terhadap petitum angka 6 (enam) tentang sita revindikatoir selama persidangan tidak ada permohonan maupun penetapan untuk itu, oleh karenanya petitum yang menuntut sita revindikatoir dinyatakan sah dan berharga haruslah ditolak.

Menimbang bahwa selanjutnya petitum angka 8 (delapan) tentang tuntutan uitvoerbaar bij voorraad /putusan serta merta, ternyata selama persidangan tidak terdapat fakta dipenuhinya syarat-syarat untuk itu sebagaimana ditentukan Undang-undang dalam Pasal 180 HIR, oleh karenanya petitum angka 11( sebelas) tersebut harus ditolak.

Menimbang bahwa perlu ditambahkan dalam pertimbangan ini bahwa terhadap alat bukti yang tidak ikut dijadikan dasar pengambilan fakta, karena tidak memiliki relevansi harus dianggap telah dipertimbangkan, demikian pula dengan pertimbangan efektivitas amar putusan, tanpa melanggar asas ultra dan dengan mendasarkan pada petitum subsidair, serta agar putusan nantinya dapat dijalankan, Majelis dalam hal ini akan memperbaiki redaksi petitum yang dituangkan dalam amar putusan ini.

Menimbang bahwa oleh karena telah dinyatakan bahwa dasar kepemilikan atau hak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atas tanah obyek sengketa telah dinyatakan tidak sah, sehingga penguasaan atau pengalihan



hak baik dilakukan sendiri maupun oleh pihak ketiga atas kuasanya , maka agar putusan ini efektif dan dapat dijalankan dengan mendasarkan petitem subsidair dipandang perlu untuk diperintahkan kepada pihak Tergugat III ataupun pihak lain atas kuasanya untuk mengosongkan tanah obyek sengketa dan menyerahkannya dalam keadaan bersih tanpa beban apapun kepada Penggugat .

Menimbang bahwa dari seluruh uraian pertimbangan tentang petitem Penggugat tersebut ,maka dapat dinyatakan di sini bahwa gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan ditolak untuk yang selebihnya .

Menimbang bahwa tentang biaya perkara oleh karena gugatan dikabulkan sebagian maka besarnya biaya tersebut ditanggung oleh pihak yang kalah yakni pihak Tergugat I ,Tergugat II dan Tergugat III dibagi secara merata dengan bagian yang sama .

## II.DALAM REKONPENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat rekonsensi adalah sebagaimana tersebut di muka.

Menimbang bahwa Tergugat I Konsensi menjadikan dirinya sebagai Penggugat Rekonsensi, sedang Penggugat konsensi menjadi Tergugat Rekonsensi .

Menimbang bahwa seluruh bukti baik saksi maupun bukti surat yang diajukan dalam gugatan konsensi adalah juga menjadi bukti dalam gugatan rekonsensi. Sehingga apa-apa yang telah dipertimbangkan dalam konsensi mempunyai hubungan yang erat dan menjadi dasar dari pertimbangan rekonsensi .

Menimbang inti gugatan rekonsensi pada pokoknya Penggugat rekonsensi menyatakan bahwa benar almarhum Euis Kartini telah menjual tanah kepada Penggugat Konsensi /Tergugat Rekonsensi akan tetapi tidak berapa lama telah diakadkan kembali atau dijual lagi oleh Penggugat Konsensi/ Tergugat Konsensi kepada Almarhum Euis Kartini dengan bukti adanya beberapa kuitansi pembayaran , sehingga Penggugat rekonsensi menuntut agar kuitansi pembayaran tersebut dinyatakan sah serta akta-akta jual beli antara Almarhum Euis Kartini dengan Tergugat Rekonsensi /



Penggugat Kompensi dinyatakan batal demi hukum dan tidak mengikat para pihak .

Menimbang bahwa dari inti sengketa dan pokok gugatan rekompensi tersebut dapat dikwalifisir bahwa apa yang dituntut oleh Penggugat Rekompensi ternyata sama dan sebangun dengan dalil-dalil jawaban dalam gugatan kompensi, sedangkan hal-hal dan keadaan sebagaimana dalil gugatan rekompensi ternyata telah dipertimbangkan dan diputuskan dalam pertimbangan gugatan kompensi di mana pada pokoknya jual beli sebidang tanah antara Euis Kartini dengan Tergugat Rekompensi / Penggugat Kompensi di hadapan PPAT ( Pejabat Pembuat Akta Tanah ) R.Mamay Maemunah .SH telah dinyatakan sah dan mengikat , demikian pula tentang kuitansi sebagai bukti dalam perkara ini telah dinyatakan tidak cukup sebagai bukti , sehingga dalil Penggugat rekompensi bahwa tanah telah dijual kembali /diadakan oleh Tergugat Rekompensi /Penggugat Kompensi kepada Euis Kartini , adalah dalil yang tidak terbukti dan harus ditolak dan oleh karena dalil tersebut menjadi dasar dari setiap tuntutan dalam gugatan rekompensi ini maka tanpa mempertimbangkan tuntutan yang selebihnya itu, gugatan Penggugat Rekompensi harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya .

Menimbang bahwa tentang biaya dalam rekompensi, ternyata selama persidangan tidak terdapat biaya atau nihil .

Memperhatikan segala peraturan perundang-undangan yang berkaitan

## MENGADILI :

### I. DALAM KOMPENSI :

#### A. DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi pihak Tergugat I dan Tergugat III untuk seluruhnya .

#### B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian .
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli antara alamarhumah EUIS KARTINI dengan PENGGUGAT terhadap tanah sawah yang terletak di Blok Saninten, Desa Bojong Emas Kecamatan Majalaya yang karena pemekaran pemeritahan daerah, menjadi Kecamatan Solokan Jeruk Kabupaten Bandung, seluas 7695 M2, yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT R Mamay Maemunah .SH dengan nomor akta : 49 /2000 , 50/2000 dan 51 /2000.

Halaman 39 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



3. Menyatakan batal atau tidak sah Akta Jual Beli (AJB) yang diterbitkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Solokan Jeruk Kabupaten Bandung terhadap jual beli tanah antara Almarhum H.Barokah dengan Tergugat III sebagaimana tertuang dalam akta nomor : 199/2016 , 200/2016 , 201/2016 , 202/2016 , 203/ 2016 .
4. Menyatakan Euis Kartini Almarhumah, dan H.Barokah almarhum telah melakukan perbuatan melawan hukum, menjual tanah milik Penggugat tanpa ijin dan sepengetahuan Penggugat .
5. Memerintahkan pihak Tergugat III atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan tanah obyek sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan bersih tanpa beban apapun yakni tanah sawah yang terletak di Blok Saninten, Desa Bojong Emas Kecamatan Majalaya yang karena pemekaran pemeritahan daerah, menjadi Kecamatan Solokan Jeruk, Kabupaten Bandung, seluas 7695 M2, dengan batas-batas:
  - sebelah utara jalan desa
  - sebelah selatan sawah punya Wasmi
  - sebelah timur tanah sawah punya Wasmi
  - sebelah barat tanah sawah punya Wasmi ,
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan ini
7. Menolak gugatan Penggugat yang selebihnya

**II. DALAM REKONPENSI :**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.

**III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

- Menghukum Tergugat I ,Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara dengan ketentuan besarnya biaya yang timbul dibagi secara merata dan sama diantara Tergugat I ,II dan III tersebut yang seluruhnya berjumlah : Rp.2.566.000,00 (dua juta lima ratus enam puluh enam ribu upiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A, pada hari Rabu tanggal 29 Agustus 2018,dengan susunan Majelis Hakim yang terdiri dari **H.ITONG ISNAENI HIDAYAT.SH.MH** sebagai Hakim Ketua Majelis,**TITI MARIA**

Halaman 40 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**ROMLAH.SH** dan **HERU DINARTO.SH.MH**.masing-masing sebagai Hakim anggota. Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari, Rabu tanggal 5 September 2018 ,oleh Hakim ketua Majelis

dengan didampingi hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu **ANI SUPRIANI .SH** Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A, dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat III tanpa dihadiri Kuasa Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat .

Hakim Anggota

Hakim Ketua

TTD

TTD

Titi Maria Romlah, SH

H. Itong Isnaeni Hidayat, SH.MH

TTD

Heru Dinarto, SH.MH

Panitera Pengganti,

TTD

Ani Supriani, SH

Perincian biaya :

Pendaftaran gugtan .....	Rp.	30.000,00
Proses .....	Rp.	50.000,00
Redaksi Putusan .....	Rp.	5.000,00
Materai Putusan .....	Rp.	6.000,00
PNBP .....	Rp.	25.000,00
Panggilan sidang .....	Rp.	1.140.000,00
Biaya Pemeriksaan setempat ..	Rp.	<u>1.250.000,00</u>
<b>J u m l a h .....</b>	<b>Rp.</b>	<b>2.556.000,00</b>

**(dua juta lima ratus lima puluh enam ribu rupiah)**

Halaman 41 dari 41 halaman Putusan nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Blb

**Disclaimer**

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