



PUTUSAN

No.1/ Pdt.G/2020/PN.Mjl.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Majalengka yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkaranya ;

Iwan Rudiwan, bertempat tinggal di Jl. Triloka I Blok N 1, Rt. 001 Rw. 004, Kelurahan Pancoran, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Saroh, S.H., Advokat yang berkantor di Kantor Hukum Saroh, S.H. & Rekan Yang Beralamat Di Dusun Majapahit Nomor 2 Rt. 002 Rw. 002, Desa Leuwikujang, Kecamatan Leuwimunding, Kabupaten Majalengka berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 03 Januari 2020, sebagai **Penggugat I**

Ninik Nitasari, bertempat tinggal di Jl. Tebet Timur Iv D No. 15 Rt. 007 Rw. 008, Kelurahan Tebet Timur, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Saroh, S.H., Advokat yang berkantor di Kantor Hukum Saroh, S.H. & Rekan Yang Beralamat Di Dusun Majapahit Nomor 2 Rt. 002 Rw. 002, Desa Leuwikujang, Kecamatan Leuwimunding, Kabupaten Majalengka berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 03 Januari 2020, sebagai **Penggugat II**

Tutin Sri Haryati, bertempat tinggal di Jl. Tebet Barat Iv Dalam Iii B No. 1 A Rt. 010 Rw. 003 Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Saroh, S.H., Advokat yang berkantor di Kantor Hukum Saroh, S.H. & Rekan Yang Beralamat Di Dusun Majapahit Nomor 2 Rt. 002 Rw. 002, Desa Leuwikujang, Kecamatan Leuwimunding, Kabupaten Majalengka berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 03 Januari 2020, sebagai **Penggugat III**

Adi Ahmad Nurobi, bertempat tinggal di Dusun Pon Rt. 001 Rw. 007 Desa Jatisura Kecamatan Jatiwangi Kabupaten Majalengka-Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Saroh, S.H., Advokat yang berkantor di Kantor Hukum Saroh, S.H. & Rekan Yang Beralamat Di Dusun Majapahit Nomor 2 Rt. 002 Rw. 002, Desa Leuwikujang, Kecamatan Leuwimunding, Kabupaten Majalengka berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 03 Januari 2020,

halaman 1 dari 17 Putusan nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Mjl



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

sebagai **Penggugat IV**;

Lawan:

Yulie, bertempat tinggal di Dahulu Dusun 01 Rt. 001 Rw. 002 Desa Ciborelang Kecamatan Jatiwangi Kabupaten Majalengka-Jawa Barat Sekarang Tidak Diketahui Lagi Alamat Dan Keberadaannya Di Seluruh Wilayah Hukum Republik Indonesia Maupun Di Luar Negeri, sebagai **Tergugat**;

Kepala Desa Mekarsari, tempat kedudukan Jl. Lanud S Sukani No. 1 Dusun Kliwon Rt. 001 Rw. 001 Desa Mekarsari Kecamatan Jatiwangi Kabupaten Majalengka-Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Majalengka 1/Pen.Pdt.G/2020/PN.Mjl, tanggal 20 Januari 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis tertanggal 20 Januari 2020, No.1 /Pen.Pdt.G/2020/PN.Mjl tentang penetapan hari sidang;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan para saksi ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 20 Januari 2020 yang didaftarkan secara ecourt di Pengadilan Negeri Majalengka tanggal 20 Januari 2020, di bawah Register Nomor : 1/Pdt.G /2020 /PN.Mjl., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada sekitar tanggal 15 Nopember 2011 telah Terjadi Jual Beli seharga Rp. 200.000.000, (Dua Ratus Juta Rupiah),- antara H. EBET RIDWAN (Alm) Bin AYEH M. ILYAS (Alm) sebagai Pembeli / Penggugat dan Sdr. YULIE sebagai Penjual / Tergugat, atas sebidang Tanah dan Bangunan dengan Pemegang Hak atas nama YULIE seluas 255 M² dengan Nomor SHM 00379, yang terletak di BL Posong Blok Pon RT. 02 RW. 10 Desa Mekarsari Kecamatan Jatiwangi Kabupaten Majalengka, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Tanah Milik adat Ejet Sudrajat
- Sebelah Timur : Tanah Milik adat Ejet Sudrajat
- Sebelah Selatan : Tanah Milik adat Kanta, Tanah Milik adat Ahim,



Tanah Milik adat Bandi

– Sebelah Barat : Jalan Posong

2. Bahwa pada tanggal 27 Maret 2017 Bapak H. EBET RIDWAN (Alm) Bin AYEH M. ILYAS (Alm) meninggal dunia di Rumah Sakit Mitra Plumbon Kabupaten Cirebon;
3. Bahwa Jual Beli tersebut antara H. EBET RIDWAN (Alm) Bin AYEH M. ILYAS (Alm) dengan Sdr. YULIE disaksikan oleh Sdr. TOTO SUHARTA Bin IPOH dan Sdr. ASBUN;
4. Bahwa Jual Beli tersebut Sah menurut Hukum sesuai Pasal 1320 KUHPerdara haruslah memenuhi syarat :
 1. Adanya kata *sepakat* yang mengikatkan dirinya.
 2. *Kecakapan* para pihak untuk membuat suatu perikatan
 3. *Suatu Hal tertentu*
 4. *Suatu causa (sebab) yang halal*

Maka dengan demikian sudah tercapai syarat sahnya jual beli tersebut diatas.

5. Bahwa dari perkawinan H. EBET RIDWAN (Alm) Bin AYEH M. ILYAS (Alm) dengan istrinya yang bernama Hj. AMALIYAH (Alm) Binti H. YUNUS (Alm) telah karuniai 4 (empat) orang anak/sebagai ahli waris, yang bernama :
 1. IWAN RUDIWAN
 2. NINIK NITASARI
 3. TUTIN SRI HARYATI
 4. ADI AHMAD NUROBI
6. Bahwa Keempat anak tersebut adalah benar sebagai Ahli Waris dari H. EBET RIDWAN (Alm) Bin AYEH M. ILYAS (Alm);
7. Bahwa Jual Beli tersebut dilampiri bukti-bukti sebagai berikut :
 - a. Sesuai dengan keterangan saksi yang melihat transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut diatas seharga Rp. 200.000.000, (Dua Ratus Juta Rupiah),-.
 - b. Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama YULIE Nomor. 000379, berupa sebidang Tanah dan Bangunan yang beralamat di BL Posong Blok Pon RT. 02 RW. 10 Desa halaman 3 dari 17 Putusan nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Mjl



Mekarsari Kecamatan Jatiwangi Kabupaten Majalengka.

c. Bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang/ PBB Tahun 2018 Nomor SPPT 32.12.110.010.016-0134.0 Nama Wajib Pajak : YULIE, alamat BL Posong Blok Pon RT. 02 RW. 10 Desa Mekarsari Kecamatan Jatiwangi Kabupaten Majalengka.

8. Bahwa Penggugat telah menguasai Tanah dan Bangunan tersebut sejak terjadinya Jual Beli Tanah dan Bangunan sekitar tanggal 15 bulan Nopember tahun 2011 sampai dengan sekarang;
9. Bahwa oleh karena itu Jual Beli antara H. EBET RIDWAN (Alm) Bin AYEH M. ILYAS (Alm) sebagai Pembeli / Penggugat dan Sdr. YULIE sebagai Penjual / Tergugat Sah menurut Hukum. Maka Penggugat selaku pembeli yang telah menguasai tanah tersebut selama ±9 (sembilan) tahun, untuk maksud mengajukan Gugatan Sahnya Jual Beli melalui Pengadilan Negeri Majalengka.

Bahwa berdasarkan alasan - alasan tersebut diatas Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Majalengka cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Jual Beli antara H. EBET RIDWAN (Alm) Bin AYEH M. ILYAS (Alm) sebagai Pembeli / Penggugat dan Sdr. YULIE sebagai Penjual / Tergugat Sah menurut Hukum.
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menetapkan bahwa Penggugat adalah Pemilik yang Sah atas sebidang Tanah dan Bangunan seluas 255 M², SHM Nomor 000379 pemegang Hak atas nama YULIE yang terletak di BL Posong Blok Pon RT. 02 RW. 10 Desa Mekarsari Kecamatan Jatiwangi Kabupaten Majalengka, dengan batas-batas :
 - Sebelah utara : Tanah Milik adat Ejet Sudrajat
 - Sebelah Timur : Tanah Milik adat Ejet Sudrajat
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik adat Kanta, Tanah Milik adat AhimTanah Milik adat Bandi
 - Sebelah Barat : Jalan Posong



5. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
6. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

Atau

Mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Kuasa dari Para Penggugat hadir ke persidangan, sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir ke persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat dan Turut Tergugat telah dilakukan pemanggilan berdasarkan relaas panggilan : pertama pada Hari Selasa, tanggal 21 Januari 2020, Nomor: 1/Pdt.G/2020/PN.Mjl., untuk hari Sidang Senin, 27 Januari 2020, relaas panggilan kedua yaitu panggilan umum yang disampaikan melalui Kantor Bupati Majalengka hari Senin, tanggal 29 Januari 2020, Nomor: 1/Pdt.G/2020/PN.Mjl untuk hari Sidang Rabu, tanggal 26 Februari 2020, relaas panggilan ketiga yaitu panggilan umum yang disampaikan melalui Kantor Bupati Majalengka hari Selasa, tanggal 3 Maret 2020 Nomor: 1/Pdt.G / 2020/PN.Mjl, untuk hari Sidang Kamis, dan Relas panggilan melalui surat kabar Radar Majalengka, pada hari Rabu, tanggal 29 Januari 2020, untuk hari sidang Rabu, tanggal 26 Februari dan Relas panggilan melalui surat kabar Radar Majalengka pada hari Rabu, tanggal 4 Maret 2020, untuk hari sidang Kamis tanggal 26 Maret 2020, dimana atas relas-relas panggilan tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim dan ternyata telah sah dan patut namun Tergugat tidak juga datang ataupun mengirimkan wakilnya yang sah, serta tidak datangnya itu tidak disertai suatu alasan yang sah menurut hukum, maka Tergugat dinyatakan tidak hadir dan perkara ini diperiksa tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Kuasa Para Penggugat bernama Saroh, S.H hadir, namun Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil melalui relas secara sah dan patut, maka selanjutnya berdasarkan pasal 4 ayat (2) huruf b PERMA No. 01 Tahun 2016, tidak diwajibkan untuk menempuh Mediasi ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara dengan acara verstek;

Menimbang, bahwa selanjutnya dimulailah pemeriksaan perkara ini dengan membacakan surat gugatan Penggugat tertanggal 26 Maret 2020 yang mana atas pembacaan tersebut Kuasa Para Penggugat menyatakan bahwa perbaikan dan tambahan gugatannya, yaitu sebagai berikut;

halaman 5 dari 17 Putusan nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Mjl



Posita angka 3

1. Sebelum perbaikan “ bahwa jual beli tersebut antara H. Ebet Ridwan (alm) Bin Eyeh M.Ilyas (alm) dengan sdr. Yulie disaksikan oleh sdr. Toto Suharta Bin Ipoh dan sdr. Asbun”

Perbaikannya adalah “ bahwa jual beli pada tahun 2011 antara H. Ebet Ridwan (alm) dengan Yulie yang disaksikan oleh Toto Suharta dan Asbun adalah sah menurut hukum;

Posita angka 7;

Bahwa atas transaksi jual beli tanah sengketa tersebut sampai sekarang belum dibaliknamakan atas nama H.Ebet Ridwan (alm) oleh karena H. Ebet Ridwan sudah meninggal dunia dan Yulie sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, maka Para penggugat yang merupakan ahli waris dari H. Ebet Ridwan bermaksud untuk membaliknama sertifikat hak milik atas tanah sengketa tersebut;

Perbaikan petitum;

1. Sebelum perbaikan pada halaman 4 petitum poin 1 (satu) yang berbunyi “ mengabulkan gugatan Penggugat”

Perbaikannya adalah “mengabulkan gugatan Para Penggugat”

2. Sebelum perbaikan pada halaman 4 petitum poin 3 (tiga) yang berbunyi”menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli beritikad baik”

Perbaikannya adalah “ menyatakan bahwa Para Penggugat merupakan Ahli Waris dari H.Ebet Ridwan (alm) Bin Ayeh M.Ilyas (alm) “berhak untuk membaliknama sertifikat hak milik atas tanah sengketa tersebut.”

Tambahan petitum :

Petitum angka 4;

“bahwa Para Penggugat berhak untuk memproses balik nama atas sertifikat tanah sengketa tersebut”

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya, Kuasa Para Penggugat di depan persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi dari fotokopi, Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Yulie, bermaterai cukup dan diberi tanda P-1;
2. Asli Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Ciborelang Nomor: 141/35/Pemdes//2020, bermaterai cukup dan diberi tanda P-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Sertifikat Hak Milik Nomor 00379, bermaterai cukup dan diberi tanda P-3;



4. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2018, bermaterai cukup dan diberi tanda P-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Kutipan Akta Nikah, Nomor 479/10/VIII/1973, bermaterai cukup dan diberi tanda P-5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Keterangan Meninggal yang dikeluarkan oleh Rumah Sakit Mitra Plumbon tanggal 23 Maret 2017 bermaterai cukup dan diberi tanda P-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Keterangan Kematian yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Jatisura, bermaterai cukup dan diberi tanda P-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 25 April 2017, bermaterai cukup dan diberi tanda P-8;
9. Fotocopy dari fotocopy berupa kartu tanda penduduk atas nama Iwan Rudiawan, Ninik Nitasari, Tutin Sri Haryanti dan Adi Ahmad Nurobi, diberi tanda P-9;
10. Surat keterangan asli yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Mekarsari nomor;145/219/PemDes/IV/2020, diberitanda P-10;

Menimbang, bahwa bukti surat P.1, sampai dengan P-10 di atas seluruhnya bermaterai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-9 yang merupakan Fotocopy dari Fotocopy, sedangkan bukti P-10 merupakan bukti asli, dengan demikian seluruh bukti surat tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa di samping bukti surat sebagaimana tersebut di atas, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing menerangkan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi TOTO SUHARTA;

- Bahwa saksi pernah menyaksikan jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Ibu Yulie sebagai penjual dan pak H. Ebet Ridwan sebagai pembeli;
- Bahwa proses jual beli antara Yulie (Tergugat) dengan alm. H.Ebet Ridwan tersebut terjadi pada tahun 2011;
- Bahwa luas tanah yang dijual oleh Yulie (Tergugat) yaitu 255 m² (dua ratus lima puluh lima meter persegi);
- Bahwa saksi mengetahui jual beli tersebut karena saksi sebagai sopir pribadinya pak H. Ebet Ridwan semasa hidupnya, namun setelah pak H. Ebet Ridwan meninggal, saksi tetap bekerja pada keluarga pak H. Ebet Ridwan (pada anak-anaknya) dan

halaman 7 dari 17 Putusan nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Mjl



sekarang saya yang merawat beberapa rumah atau bangunan milik keluarga pak H. Ebet Ridwan ;

- Bahwa H. Ebet Ridwan meninggal dunia pada bulan Maret tahun 2017 dan istri dari alm. H. Ebet juga sudah meninggal dunia;
- Bahwa semasa hidupnya alm. H. Ebet Ridwan memiliki 4 (empat) orang anak yaitu Iwan Rudiwan, Ninik Nitasari, Tutin Sri Haryati, dan Adi Ahmad Nurobi, ;
- Bahwa harta peninggalan dari Al. H. Ebet Ridwan banyak diantaranya berupa sawah, gudang, rumah, dan lain-lain, semua hartanya tersebut sudah diwariskan kepada anak-anaknya alm. H. Ebet Ridwan;
- Bahwa Tanah dan bangunan yang menjadi sengketa dalam perkara ini telah diwariskan kepada anaknya yaitu Iwan Rudiwan;
- Bahwa diatas tanah tersebut ada bangunan Kontrakan rumah yang terdiri dari 7 (tujuh) kamar;
- Bahwa ketika transaksi jual beli tanah dan bangunan tersebut, saksi melihatnya secara langsung dan nilai transaksi jual beli tanah dan bangunan tersebut senilai Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa selian saksi yang hadir dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan tersebut ada orang lain lagi yang hadir yaitu H. Ebet Ridwan sebagai pembeli dan pihak penjual Ibu Yulie serta saksi pak RT setempat;
- Bahwa sekarang bu Yulie sudah pergi dan tidak tahu tinggal dimana, saksi juga sudah tanya-tanya ke RT, RW, penduduk sekitar dan ke kantor desa, tidak ada yang mengetahui keberadaan ibu Yulie;
- Bahwa keluarga ibu Yulie tidak ada yang tinggal di Desa Mekarsari, bu yulie hidup seorang diri;
- Bahwa pada saat transaksi jual beli ada bukti berupa kwitansi penyerahan uang, dimana saksi tidak mengetahui keberadaan kwitansi tersebut, oleh karena yang menyimpan adalah al. H. Ebet Ridwan;
- Bahwa pada saat transaksi jual beli tersebut belum dibuatkan akta jual beli dihadapan PPAT;
- Bahwa pada saat jual beli tanah dan bangunan tersebut ibu Yulie menyerahkan bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik tanah



dan bangunan tersebut kepada H. Ebet Ridwan, dimana sertifikat tersebut masih atas nama Ibu Yulie;

Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Para Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi ASBUN;

- Bahwa saksi ikut menyaksikan jual beli tanah dan bangunan yang dijual oleh ibu Yulie kepada pak H. Ebet Ridwan ;
- Bahwa pada saat itu saksi sebagai ketua RT setempat dan diminta tolong oleh Ibu Yulie untuk menjadi saksi dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi Bu Yulie tidak tinggal di Desa Mekarsari, tetapi bu Yulie tinggal di Desa Ciborelang;
- Bahwa Bu Yulie hidup sendiri, tidak ada keluarganya alias sebatang kara;
- Bahwa transaksi jual beli tanah dan bangunan tersebut, pada saat itu dibuatkan kwitansi, dan kwitansi tersebut dipegang pak H. Ebet Ridwan ;
- Bahwa nilai transaksi jual beli atas tanah tersebut yaitu sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa jual beli tersebut terjadi pada tahun 2011;
- Bahwa luas tanah yang diperjual belikan tersebut seingat saksi yaitu sekitar 255 m² (dua ratus lima puluh lima meter persegi);
- Bahwa tanah dan bangunan, setelah dibeli oleh H. Ebet Ridwan, rumah tersebut langsung direnovasi dan dijadikan sebagai rumah kontrakan ;
- Bahwa pada saat transaksi jual beli antara H. Ebet Ridwan dengan Ibu Yulie, saksi melihat ada penyerahan sertifikat rumah tersebut dari bu Yulie kepada H. Ebet Ridwan;
- Bahwa sepengetahuan saksi asal usul dari tanah tersebut yaitu awalnya milik Pak Udi dibeli oleh Bu Yulie, kemudian oleh Bu Yulie dijual kepada Pak H. Ebet Ridwan;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah dan bangunan tersebut, yaitu sebelah utara dan timur berbatasan dengan tanah milik Pak Ebet Sudrajat, sebelah barat berbatasan dengan jalan umum dan sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Pak Ahim;
- Bahwa rumah tempat tinggal saksi dekat dengan tanah dan bangunan yang menjadi objek dalam perkara;

halaman 9 dari 17 Putusan nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Mjl



- Bahwa sebelum dijual kepada H. Ebet Ridwan rumah tersebut digunakan sebagai rumah tempat tinggal bu Yulie;
- Bahwa setahu saksi H. Ebet Ridwal sekarang sudah meninggal dunia;

Atas keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan

Menimbang, bahwa telah pula dilakukan pemeriksaan setempat atas tanah dan bangunan yang terletak di Blok Posong Blok Pon Rt.02, Rw.10 Desa Mekarsari, Kecamatan Jatiwangi, Kabupaten Majalengka, yang diakui sebagai milik Para Penggugat pada hari Jumat, tanggal 17 April 2020, berdasarkan hasil pemeriksaan setempat diperoleh batas-batas atas tanah tersebut yaitu;

Sebelah Utara : tanah milik adat Ejet Sudrajat
Sebelah Timur : tanah milik adat Ejet Sudrajat
Sebelah Selatan : tanah milik adat Kanta, tanah milik adat Ahim, tanah milik adat Bandi
Sebelah barat : jalan Posong

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan tersebut diatas, luas maupun batas tanah sengketa sesuai dengan bunyi gugatan, dimana berdasarkan keterangan saksi dari aparat Desa Mekarsari, terhadap tanah tersebut tidak ada yang keberatan selama dikuasai oleh Para Penggugat dan tidak dalam sengketa dengan pihak lain;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Para Penggugat menyampaikan tidak akan mengajukan bukti lagi maupun saksi-saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Para Penggugat menyampaikan kesimpulan akhir secara tertulis pada tanggal 28 April 2020;

Menimbang, bahwa kemudian Kuasa Para Penggugat menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi melainkan mohon putusan ;

TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas, yang pada pokoknya adalah:

1. Bahwa telah terjadi transaksi jual beli antara H. Ebet Ridwan dengan Yulie pada tahun 2011, dimana transaksi jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di BL Posong Blok Pon, Rt. 02 Rw. 10 Desa Mekarsari, dimana jual beli tersebut belum dibuatkan akta jual beli guna balik nama atas sertifikat tanah sengketa tersebut;
2. Bahwa H. Ebet Ridwan meninggal dunia pada tanggal 27 Maret 2017, sedangkan Yulie (Tergugat) tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;
3. Bahwa Para Penggugat sebagai ahli waris dari H. Ebet Ridwan (alm)



yang sekarang menguasai tanah sengketa tersebut serta bermaksud untuk membaliknamakan sertifikat hak milik atas tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Para Penggugat telah menyampaikan bukti tertulis yang akan dipertimbangkan sebagai berikut:

1. Fotokopi, Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Yulie, diberi tanda P-1;
2. Asli Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Ciborelang Nomor: 141/35/Pemdes/II/2020, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 00379, dan diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2018, bermaterai cukup dan diberi tanda P-4;
5. Fotokopi, Kutipan Akta Nikah, Nomor 479/10/VIII/1973, bermaterai cukup dan diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Meninggal yang dikeluarkan oleh Rumah Sakit Mitra Plumbon tanggal 23 Maret 2017 diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Kematian yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Jatisura, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 25 April 2017, bermaterai cukup diberi tanda P-8;
9. Fotocopy berupa kartu tanda penduduk atas nama Iwan Rudiawan, Ninik Nitasari, Tutin Sri Haryanti dan Adi Ahmad Nurobi, diberi tanda P-9;
10. Surat keterangan asli yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Mekarsari nomor;145/219/PemDes/IV/2020, diberitanda P-10;

Menimbang, bahwa dari saksi-saksi yang diajukan Kuasa Para Penggugat diperoleh bukti pada pokoknya saksi menerangkan yaitu:

- Bahwa Saksi Toto dan saksi Asbun merupakan saksi yang menyaksikan peristiwa jual beli atas tanah sengketa antara H. Ebet Ridwan (alm) dengan Yulie (Tergugat);
- Bahwa transaksi jual beli tersebut dilakukan pada tahun 2011, dimana H. Ebet Ridwan telah membayar tanah sengketa tersebut sebesar Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) dari Tergugat (Yulie);
- Bahwa luas tanah sengketa tersebut

halaman 11 dari 17 Putusan nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Mjl



yaitu 255 m², dimana diatas tanah tersebut berdiri bangunan berupa rumah yang sekarang sudah direnov menjadi kost kostan;

- Bahwa sampai sekarang tidak ada pidakyang keberatan atas jual beli antara H. Ebet Ridwan(alm) dengan Yulie (Tergugat);
- Bahwa pada tanggal 25 April 2017, H. Ebet Ridwan telah meninggal dunia, sedangkan Tergugat (Yulie) sekarang tidak diketahui keberadaanya;
- Bahwa Para penggugat merupakan ahli waris dari H.Ebet Ridwan;
- Bahwa tanah sengketa tersebut sudah bersertifikat dan masih atas nama Tergugat (Yulie);

Menimbang, bahwa telah pula dilakukan pemeriksaan setempat atas tanah sengketa yang sekarang menjadi milik Para Penggugat, yang terletak di Blok Posong Blok Pon Rt.02, Rw.10 Desa Mekarsari, Kecamatan Jatiwangi, Kabupaten Majalengka, yang diakui sebagai milik Para Penggugat pada hari Jumat, tanggal 17 April 2020, berdasarkan hasil pemeriksaan setempat diperoleh batas-batas atas tanah tersebut yaitu;

Sebelah Utara : tanah milik adat Ejet Sudrajat

Sebelah Timur : tanah milik adat Ejet Sudrajat

Sebelah Selatan : tanah milik adat Kanta, tanah milik adat Ahim, tanah milik adat Bandi

Sebelah barat : jalan Posong

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat adalah benar tanah tersebut berada di Desa Mekarsari dan sudah bersertifikat namun masih atas nama Tergugat (Yulie), sebagaimana bukti P-3;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil yang dikemukakan oleh Kuasa Para Penggugat yang mengemukakan bahwa Para Penggugat merupakan ahli waris dari almarhum H.Ebet Ridwan sebagaimana bukti P- 8 dan juga dikuatkan oleh keterangan saksi Toto Suharta dan saksi Asbun;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil yang dikemukakan oleh Kuasa Para Penggugat yang mengemukakan bahwa semasa hidupnya almarhum H.Ebet Ridwan memiliki tanah yang terletak di Desa Mekarjaya yang merupakan hasil pembelian dari Tergugat (yulie), sebagaimana Sertifikat Hak Milik nomor 00379 sebagaimana bukti P-3;

Menimbang, bahwa pada saat transaksi jual beli antara H.Ebet Ridwan dengan



Tergugat (Yulie) disaksikan oleh saksi Toto Suharta dan saksi Asbun, dimana jual beli tersebut dilakukan secara kontan dan tunai, dimana berdasarkan hukum adat maupun KUHPerdara hal tersebut diperbolehkan dan dianggap sah, sehingga jual beli antara H. Ebet Ridwan (alm) dengan Tergugat (yulie) pada tahun 2011 atas tanah sengketa adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan dari saksi-saksi dimana sampai saat ini Sertifikat atas tanah tersebut masih atas nama Tergugat (Yulie) sebagaimana bukti P-3, oleh karena itu pada saat Para Penggugat akan melakukan proses pembuatan akta jual beli serta balik nama sertifikat hak milik tersebut Para Penggugat mengalami kesulitan oleh karena Tergugat (Yulie) maupun ahli warisnya tidak diketahui lagi keberadaannya (bukti P-2), sebagaimana relaas panggilan umum yaitu tanggal 21 Januari 2020, Nomor: 1/Pdt.G/2020/PN.Mjl., untuk hari Sidang Senin, 27 Januari 2020, relaas panggilan kedua yaitu panggilan umum yang disampaikan melalui Kantor Bupati Majalengka hari Senin, tanggal 29 Januari 2020, Nomor: 1/Pdt.G/2020/PN.Mjl untuk hari Sidang Rabu, tanggal 26 Februari 2020, relaas panggilan ketiga yaitu panggilan umum yang disampaikan melalui Kantor Bupati Majalengka hari Selasa, tanggal 3 Maret 2020 Nomor: 1/Pdt.G / 2020/PN.Mjl, untuk hari Sidang Kamis, dan Relas panggilan melalui surat kabar Radar Majalengka, pada hari Rabu, tanggal 29 Januari 2020, untuk hari sidang Rabu, tanggal 26 Februari dan Relas panggilan melalui surat kabar Radar Majalengka pada hari Rabu, tanggal 4 Maret 2020, untuk hari sidang Kamis tanggal 26 Maret 2020,

Menimbang, bahwa berdasarkan hal hal yang telah dikemukakan tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan apakah gugatan Para Penggugat dapat dikabulkan?;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara menyatakan *"jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang ditentukan"*

Menimbang, bahwa transaksi jual beli baru dinyatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu;

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria, hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 Ayat (1), yang berbunyi hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:



- a. Hak milik
 - b. Hak guna usaha
 - c. Hak guna bangunan;
 - d. Hak pakai
- Dst....

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 20 Undang-undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa "*hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhyang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6*";

Menimbang, bahwa berdasarkan berdasarkan keterangan Saksi Toto Suharta dan juga keterangan saksi Asbun, serta bukti P1, P-3,P-4 dan P-10, Para Penggugat telah membuktikan adanya transaksi jual beli antara alm. H.Ebet Ridwan dengan Tergugat (Yulie) pada tahun 2011, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat petitum angka 2 gugatan Para Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasar berdasarkan bukti P-5, P-6, P-7, P-8 dan P-9, serta keterangan dari saksi-saksi, Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat telah membuktikan dalil gugatannya pada posita angka 5 dimana Para Penggugat merupakan ahliwaris dari alm. H. Ebet Ridwan yang telah meninggal dunia pada tanggal 27 Maret 2017, dengan demikian, maka petitum angka 3 gugatan Para Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap posita gugatan Para Penggugat angka 8 dan angka 9 Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan keterangan saksi Toto Suharta dan saksi Asbun serta bukti P-8, dikaitkan dengan Pasal 20 Undang-undang Pokok Agraria, maka Para Penggugat yang merupakan ahli waris dari alm. H. Ebet Ridwan dan Hj. Amaliah berhak untuk menguasai maupun melakukan prose balik nama atas tanah dan bangunan yang menjadi sengketa dalam perkara ini, dengan demikian maka petitum angka 4 gugatan Para Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak diketahui keberadaannya sebagaimana bukti P-2 serta relaas panggilan dalam persidangan ini, maka Tergugat harus taat dan patuh terhadap putusan ini;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 1, yaitu menerima dan mengabulkan gugatan penggugat, Majelis Hakim berpendapat oleh karena berdasarkan semua uraian pertimbangan hukum tersebut diatas telah jelas gugatan Penggugat telah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil



dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan *verstek*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan, Pasal 1457 KUHPerdata, Pasal 1320 KUHPerdata, serta Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 20 Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan.

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan dengan *verstek*
3. Menyatakan sah jual beli atas tanah sengketa antara H. Ebet Ridwan (alm) sebagai Pembeli dengan Tergugat (Yulie) sebagai Penjual;
4. Menyatakan bahwa Para Penggugat merupakan ahli waris sah dari alm. H. Ebet Ridwan;
5. Menyatakan bahwa Para Penggugat berhak untuk menguasai dan melakukan proses balik nama atas tanah sengketa tersebut;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk taat dan patuh terhadap isi putusan ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.121.000 (tiga juta seratus dua puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Majalengka pada hari : Rabu, tanggal 29 April 2020, oleh kami, Kopsah, S.H.,M.H., selaku Hakim Ketua, Dikdik Haryadi, S.H., M.H., dan Ria Agustien, S.H., masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana pada hari Senin, tanggal 4 Mei 2020, diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Lukman Hakim, S.H, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Majalengka serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat maupun Turut Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim - Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Ttd

Ttd

Dikdik Haryadi, S.H.

Kopsah, S.H.,M.H.

Ttd

Ria Agustien, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Lukman Hakim, S.H

Rincian Biaya Perkara:

- Pendaftaran	Rp.	30.000,00
- Biaya Proses	Rp.	50.000,00
- Panggilan	Rp.	1.685.000,00
- Pemberitahuan	Rp.	150.000,00
- Pemeriksaan setempat	Rp.	1.100.000,00
- PNPB	Rp.	

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

40.000,00

- Materai Rp.

6.000,00

- Redaksi Rp.

10.000,00

Jumlah Rp. 3.121.000,00