



**PUTUSAN**  
**Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Sng**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Wawa Sofia**, bertempat tinggal di Jl. Sompig Gg. Srikandi Blok Darmasuka Rt.011 Rw.002 Kelurahan Cigadung Kecamatan Subang Kabupaten Subang., Cigadung, Subang, Kabupaten Subang, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ade Fajar Sidik., S.H.. I., M.H., Advokat yang berkantor di Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Al-Baehaqie - Indonesia Jalan Aipda Ks. Tubun No. 1b, Subang 41211 Jawa Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal , sebagai **Penggugat**

Lawan

**Mimin Srinawati**, bertempat tinggal di Jl. Jatiwangi Viino.26 Rt 003 Rw 015 Kelurahan Antapani Tengah Kecamatan Antapani Kota Bandung., Antapani Tengah, Antapani, Kota Bandung, Jawa Barat, sebagai **Tergugat I**

**Tuti Lesmana Wati**, bertempat tinggal di Jl. Otista Gg Bumi Putera Rt.044 Rw.011 Kelurahan Karanganyar Kecamatan Subang Kabupaten Subang, Karanganyar, Subang, Kabupaten Subang, Jawa Barat, sebagai **Tergugat II**

**H. Toto Juanda**, bertempat tinggal di Jl. Otista No.48 Rt05 /rw02 Kelurahan Soklat Kecamatan Subang Kabupaten Subang, Soklat, Subang, Kabupaten Subang, Jawa Barat, sebagai **Tergugat III**;

**Kantor Badan Pertanahan Nasional (kantor Pertanahan Kabupaten Subang)**, bertempat tinggal di Jl. Mayjen Sutoyo No. 44 Subang Jawa Barat., Karanganyar, Subang, Kabupaten Subang, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang pada tanggal 30 Agustus 2023 dalam Register Nomor 27/Pdt.G/2023/PN SNG, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas 2 ( dua ) Bidang tanah sawah yaitu :

1 (satu ) bidang tanah Sawah yang terletak di Jalan Otista RT.049 Rw.06 Kelurahan sukamelang Kabupaten Subang seluas  $\pm 1.042 \text{ M}^2$  dengan Batas-Batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Wawa Sofia
- Sebelah Timur : Tanah Mimin
- Sebelah Selatan : Tanah Sawah Mimin
- Sebelah Barat : Kebun Wawa Sofia

dan 1 ( satu ) Bidang Tanah Sawah yang terletak di Kp Sukamelang RT.51 RW.06 Kelurahan Sukamelang Kabupaten Subang seluas  $\pm 651$  ( Enam Ribu Delapan Ratus Delapan Puluh Meter Persegi, Nomor Sppt : 32.15.050.015.027-0173.0 , Persil No.756 100 III/6 S atas nama H.Sulaeman,.,dengan Batas-Batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Darat Adira
- Sebelah Timur : Tanah Sawah Wawa Sofia
- Sebelah Selatan : Tanah Sawah Wawa Sofia
- Sebelah Barat : Tanah Sawah Adira

2. Bahwa Benar Kepemilikan tanah sawah tersebut berdasarkan Jual Beli antara Penggugat dan ( Tergugat I ) pada 29 Juni 2004 yang merupakan Ahli Waris Alm.H.Sulaeman berdasarkan Penetapan Ahli Waris Nomor : 0182 / Pdt.P /2006 /PA.Sbg yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Subang kemudian telah dibuatkan Akta Jual Beli No.259/2004 tertanggal 21 Juli 2004 dan Akta Jual Beli Nomor:125/2004 tertanggal 25 Mei 2004 di hadapan PPATS Kecamatan Subang.;
3. Bahwa Tergugat II pun adalah Ahli waris Alm.H.Sulaeman berdasarkan Penetapan Ahli Waris Nomor : 0182 / Pdt.P /2006 /PA.Sbg yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Subang;
4. Bahwa setelah proses Jual beli dan proses Pembuatan Akta Jual beli selesai Penggugat mendapat informasi bahwa tanah yang dibeli adalah milik H. Toto Juanda (Tergugat III) dan Penggugat meminta di perlihatkan Sertifikat Hak milik Tersebut untuk Penggugat baca namun Tergugat tidak

Halaman 2 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Sng

### Disclaimer

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



bersedia memperlihatkan kepada Penggugat sehingga Tergugat Merasa Ragu akan Pengakuan Tergugat III yang mengklaim 2 bidang tanah sebagaimana Point 1 adalah benar Milik Tergugat III ;

5. Bahwa Jual beli antara Penggugat dan Tergugat I sudah Sah dan sesuai Menurut aturan hukum yang berlaku sesuai Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi:

“ Untuk sahnyanya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal

Maka sudah semestinya Penggugat adalah Pemilik atas tanah sawah tersebut.

6. Bahwa Benar rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain pengertian Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya yang mana Penggugat tidak bisa menerbitkan Sertifikat karena BPN (Turut Tergugat) yang menutup akses pengecekan atas :

1 (satu) bidang tanah Sawah yang terletak di Jalan Otista RT.049 Rw.06 Kelurahan sukamelang Kabupaten Subang seluas  $\pm 1.042 \text{ M}^2$  dengan Batas-Batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Wawa Sofia
- Sebelah Timur : Tanah Mimin
- Sebelah Selatan : Tanah Sawah Mimin
- Sebelah Barat : Kebun Wawa Sofia

dan 1 ( satu ) Bidang Tanah Sawah yang terletak di Kp Sukamelang RT.51 RW.06 Kelurahan Sukamelang Kabupaten Subang seluas  $\pm 651$  ( Enam Ribu Delapan Ratus Delapan Puluh Meter Persegi, Nomor Sppt : 32.15.050.015.027-0173.0 , Persil No.756 100 III/6 S atas nama H.Sulaeman, dengan Batas-Batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Darat Adira
- Sebelah Timur : Tanah Sawah Wawa Sofia
- Sebelah Selatan : Tanah Sawah Wawa Sofia



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Tanah Sawah Adira;

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, yaitu berupa kerugian Materiil maupun imateril, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:

**a. Kerugian Materiil:**

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp.94.000.000,- ( Sembilan Puluh Empat Juta Rupiah) yang merupakan uang yang Penggugat serahkan kepada Tergugat I saat Jual beli tanah pada Tahun 2004.

**b. Kerugian Imateril:**

Merupakan kerugian atas waktu, tenanga dan nama baik Penggugat adalah sebesar Rp.2.000.000.000,- ( Dua Milyar Rupiah) ;

Bahwa kerugian ini belum termasuk sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum Tetap yang harus dibayarkan sekaligus dengan mendapatkan tanda bukti berupa Kwitansi;

8. Bahwa untuk menjaga gugatan Penggugat agar tidak menjadi sia-sia (Ilusior) maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Subang Cq. Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag ) terhadap :
9. Bahwa dikarenakan Tergugat II telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Tergugat II di hukum membayar biaya perkara yang timbul;
10. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Subang untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (Uit voorbar bij voorraad);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

**Primair :**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas;



1 (satu) bidang tanah Sawah yang terletak di Jalan Otista RT.049 Rw.06 Kelurahan sukamelang Kabupaten Subang seluas  $\pm 1.042 \text{ M}^2$  dengan Batas-Batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Wawa Sofia;
- Sebelah Timur : Tanah Mimin;
- Sebelah Selatan : Tanah Sawah Mimin;
- Sebelah Barat : Kebun Wawa Sofia;

dan 1 ( satu ) Bidang Tanah Sawah yang terletak di Kp Sukamelang RT.51 RW.06 Kelurahan Sukamelang Kabupaten Subang seluas  $\pm 651$  ( Enam Ribu Delapan Ratus Delapan Puluh Meter Persegi, Nomor Sppt : 32.15.050.015.027-0173.0 , Persil No.756 100 III/6 S atas nama H.Sulaeman,.,dengan Batas-Batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Darat Adira;
- Sebelah Timur : Tanah Sawah Wawa Sofia;
- Sebelah Selatan : Tanah Sawah Wawa Sofia;
- Sebelah Barat : Tanah Sawah Adiral;

3. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);

4. Menghukum Tergugat III untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah sawah yang terletak Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas 2 ( dua) bidang tanah yaitu :

1 (satu) bidang tanah Sawah yang terletak di Jalan Otista RT.049 Rw.06 Kelurahan sukamelang Kabupaten Subang seluas  $\pm 1.042 \text{ M}^2$  dengan Batas-Batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Wawa Sofia;
- Sebelah Timur : Tanah Mimin;
- Sebelah Selatan : Tanah Sawah Mimin;
- Sebelah Barat : Kebun Wawa Sofia;

dan 1 ( satu ) Bidang Tanah Sawah yang terletak di Kp Sukamelang RT.51 RW.06 Kelurahan Sukamelang Kabupaten Subang seluas  $\pm 651$  ( Enam Ribu Delapan Ratus Delapan Puluh Meter Persegi, Nomor Sppt : 32.15.050.015.027-0173.0 , Persil No.756 100 III/6 S atas nama H.Sulaeman,.,dengan Batas-Batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Darat Adira;
- Sebelah Timur : Tanah Sawah Wawa Sofia;
- Sebelah Selatan : Tanah Sawah Wawa Sofia;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Tanah Sawah Adira;  
dan menyerahkannya kepada Pengugat bebas dari ikatan apapun dan tanpa syarat;
5. Menghukum Para Pihak untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
  6. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

## Subsidiar :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasa hukumnya yaitu lin Indrawati, S.H. dan Koko Hardiyatno, S.H.. Tergugat I tidak hadir ataupun mengirimkan wakilnya untuk membela kepentingan hukumnya dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas tertanggal 31 Agustus 2023, 27 September 2023, 6 Oktober 2023, 13 Oktober 2023, sedangkan Tergugat II tidak hadir ataupun mengirimkan wakilnya untuk membela kepentingan hukumnya dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas tertanggal 31 Agustus 2023 dan 6 Oktober 2023 namun pada persidangan berikutnya tanggal 19 Oktober 2023 hadir kuasanya bernama Siti Aminah Singhs, S.H. dan Fahrul Umam. Tergugat III tidak hadir ataupun mengirimkan wakilnya untuk membela kepentingan hukumnya dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas tertanggal 31 Agustus 2023, 27 September 2023, 6 Oktober 2023, 13 Oktober 2023.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ribka Novita Bontang, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Subang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 9 November 2023, upaya perdamaian tersebut tidak dapat dilaksanakan;

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

Halaman 6 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Sng





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

**Dalam Eksepsi :**

**A. Bahwa Alamat Tergugat I Adalah Rekayasa;**

1. Bahwa Gugatan aquo dalam mencantumkan alamat bagi Tergugat I adalah salah bahkan merupakan sebuah rekayasa. Karena alamat tersebut merupakan alamat milik anak dari Tergugat II, Adapun alamat sebenarnya milik Tergugat I adalah Komp. GPA BLOK A-3 No.15, RT.001/RW.013, Desa/Kel. Lengkong, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung;
2. Bahwa Penggugat menyampaikan pesan kepada anak dari Tergugat II yaitu agar diterima saja surat panggilan bagi Tergugat I dan sampaikan kepada Tergugat II agar tidak usah hadir agar persidangan cepat selesai.
3. Bahwa perkara a quo telah didaftarkan secara e-litigasi, maka pengiriman surat panggilan pun dikirim melalui Pos, kemudian setelah panggilan bagi Tergugat I dikirim, terdapat keterangan bahwa panggilan tersebut telah diterima oleh pihak kelurahan karangnyar. Akan tetapi, pihak kelurahan karanganyar tidak merasa telah menerima surat tersebut, karena Tergugat I bukan warga kelurahan karanganyar, malah pihak pos hanya menyimpan surat panggilan tersebut di kelurahan tanpa konfirmasi dari pihak kelurahan karanganyar;
4. Bahwa sudah jelas dan nyata alamat yang dicantumkan oleh Penggugat untuk Tergugat I adalah salah dan tidak benar adanya/rekayasa dan penuh dengan intrik kebohongan;

**B. Bahwa Penggugat Dan Tergugat I Tidak Ada Hubungan Hukum;**

Bahwa dalam perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum. Dijelaskan didalamnya bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah sebagaimana disebutkan dalam gugatan a quo. Dalam peristiwa tersebut tidak ada hubungannya Tergugat II dengan Penggugat karena Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan hukum apapun dengan Penggugat. Apabila memang masih ada hubungannya dengan Tergugat II, maka sepatutnya klien kami dijadikan sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo;

**C. Bahwa Gugatan tersebut Bukan Merupakan Perbuatan Melawan Hukum, Akan Tetapi Seharusnya Adalah Pengesahan Jual Beli;**

Bahwa setelah mencermati isi dari gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak jelas dan kabur. Seharusnya atas peristiwa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatan a quo



merupakan terkait sah dan/atau tidaknya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, oleh karena itu inti dari permasalahan gugatan a quo hanya sebatas itu, maka hal ini bukan mengenai perbuatan melawan hukum, akan tetapi tentang pengesahan jual beli, yang mana menurut Penggugat pernah terjadi peristiwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I. dalam hal ini pihak Penggugat tidak bisa mencermati mana yang disebut perbuatan melawan hukum dan mana yang disebut pengesahan jual beli;

**D. Bahwa Posita Dan Petitum Tidak Berkaitan Atau Kabur.**

Bahwa didalam posita gugatan a quo telah dijelaskan mengenai adanya peristiwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, Adapun Tergugat II dan Tergugat III tidak ada hubungan hukum apapun yang disebutkan dalam posita tersebut. Akan tetapi dalam petitum bahwa Tergugat II dan Tergugat III diminta untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, dalil-dalil yang Penggugat uraikan didalam gugatan tersebut, sangat ngawur dan tidak nyambung serta tidak jelas dimana dasar yang dijadikan pijakan hukumnya;

**E. Bahwa Legal Standing Penggugat Sebagai Pemilik Yang SAH Atas Dua Bidang Tanah Sawah Sebagaimana Dalam Gugatan Adalah Cacat Hukum Dan Tidak Jelas/Kabur;**

Bahwa dalam gugatan a quo, Penggugat mendalilkan bahwasanya dirinya adalah pemilik yang sah berdasarkan AJB No.259/2004 tertanggal 21 juli 2004 dan No.125/2004 tertanggal 25 Mei 2004. Dasar tersebut adalah cacat hukum karena objek tersebut merupakan harta peninggalan Alm. H. Sulaeman yang belum dibagikan. Apabila memang pernah terjadi jual beli, maka harus terdapat persetujuan dari semua ahli waris agar syarat subjektif dan objektif dari kesepakatan tersebut dapat terpenuhi, akan tetapi apabila itu tidak dipenuhi maka legal standing Penggugat dalam gugatan a quo adalah cacat hukum. *terkecuali pihak Penggugat akan melakukan terobosan hukum baru supaya dipermudah dan mengecohkan majelis hakim yang memeriksa, wallahu a'lam bissawab;*

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Bahwa apa yang Tergugat II telah kemukakan pada bagian eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini secara mutatis dan mutandis;
2. Bahwa dalam eksepsi diatas telah disebutkan bahwasanya tanah sawah yang terletak di Sukamelang, RT.051/RW.006, Kelurahan Sukamelang, Kabupaten Subang seluas 651 M<sup>2</sup> (enam ratus lima puluh satu meter





persegi) dan tanah sawah yang terletak di jalan otista, RT.049/RW.006, Kelurahan Sukamelang, Kabupaten Subang seluas 1.042 M<sup>2</sup> (seribu empat puluh dua meter persegi) masih merupakan harta warisan/peninggalan Alm. H. Sulaeman yang belum dibagikan kepada ahli warisnya yaitu Mimin Srinawati dan Tuti Lesmanawati (Vide: Putusan penetapan ahli waris No.0026/Pdt.P/2017/PA.Sbg tertanggal 12 April 2017);

3. Bahwa objek yang disengketakan dalam gugatan a quo adalah merupakan harta peninggalan Alm. H. Sulaeman yang belum dibagikan kepada ahli waris (Vide: Surat Keterangan No: 593/1713/PEM tertanggal 25 November 2013 yang dikeluarkan oleh kelurahan Sukamelang, Perincian pemecahan hak waris belum dibagi oleh Alm. H. Sulaeman dan Alm. H. Komariah tertanggal 25 April 1999). Maka apabila terjadi perbuatan hukum tanpa melibatkan semua ahli waris, maka perbuatan tersebut adalah cacat hukum/gugur;
4. Bahwa setiap perbuatan hukum/transaksi jual beli atas suatu objek waris yang mana atas objek tersebut masih belum dibagikan kepada para ahli waris/pewaris oleh karena itu, apabila jual beli yang didalilkan oleh Penggugat itu benar adanya, maka harus dilibatkan semua ahli waris sebagai persetujuan jual beli, apabila hal itu tidak dilakukan, maka sebagaimana pasal 1471 KUHPerdara maka jual beli tersebut batal demi hukum. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka sepatutnya jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada;
5. Bahwa mengenai hal itu, telah dibenarkan pula dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan No:82/K/Pdt/2004 tanggal 22 Mei 2007, dengan kaidah hukumnya menyatakan bahwa *"perjanjian jual beli tanah warisan batal demi hukum karena boedel waris belum terbagi"*, terdapat juga pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No:5072/K/Pdt/1998 tanggal 29 September 2003, dengan kaidah hukumnya menyatakan bahwa *"perjanjian jual beli suatu objek yang kepemilikannya belum pasti adalah batal demi hukum karena tanpa alas hak yang sah dan tidak memenuhi syarat halalnya dasar perjanjian tersebut"*;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:



## Primer

### Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

### Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

### Subsidiar

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang bahwa, atas jawaban Tergugat II tersebut pihak Penggugat tidak mengajukan Replik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa fotocopy yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti, yaitu :

1. Foto Copy Kartu Keluarga NIK 3213035306620001 atas nama Wawa Sofia, diberi tanda P – 1;
2. Foto Copy Perincian pemecahan dibagi kekayaan campur Alm. A Sulaiman dan Almh, H. Komariah., diberi tanda P – 2;
3. Foto Copy kwitansi atas nama Wawa Sofia kepada Mimin, Foto copy kwitansi atas nama wawa sofia kepada Mimin pada tanggal 29-06-2004, diberi tanda P – 3;
4. Foto Copy Kwitansi atas nama Wawa Sofia , Foto Copy Kwitansi atas nama Wawa Sofia, diberi tanda P – 4;
5. Foto Copy Akta Jual Beli (AJB) No. 125/2004, diberi tanda P – 5;
6. Foto Copy Akta Jual Beli (AJB) No. 259/2004, diberi tanda P – 6;
7. Foto Copy Salinan Penetapan Nomor 0182/Pdt.P/2006/PA.Sbg, diberi tanda P – 7
8. Foto Copy Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/Surat Nomor :STPLK/1153/IX.2013/Polsek Subang, Pelapor Wawa Sofia (Penggugat), diberi tanda P – 8;
9. Foto Copy Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/Surat Nomor :STPLK/1154/IX.2013/Polsek Subang, Pelapor Wawa Sofia (Penggugat), diberi tanda P – 9;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT) atas nama Wawa Sofia (Penggugat), diberi tanda P –10;
11. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT) atas nama Wawa Sofia (Penggugat), diberi tanda P –11;
12. Foto Copy Surat keterangan pemilikan tanah Nomor : 593/37/Pem/2019 yang dikeluarkan oleh Lurah sukamelang pada tanggal 06 Maret 2019, diberi tanda P – 12;
13. Tanda Terima Dokumen dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Baadan Pertanahan Nasional pada tanggal 15 Maret 2019, diberi tanda P – 13;
14. Foto Copy Peta bidang tanah, diberi tanda P – 14;

Menimbang bahwa bukti surat bukti P-1 s/d P-14 tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan tanpa aslinya serta telah bermaterai cukup, oleh karenanya telah memenuhi sebagai surat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas Penggugat juga untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, dimana telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi **Kikim Susanto**;

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam perkara ini sehubungan dengan sengketa tanah antara Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat;
- Bahwa letak objek tanah yang disengketakan terletak di Jalan Otista RT.049 Rw.06 Kelurahan sukamelang Kabupaten Subang;
- Bahwa total luas Objek tanah sengketa kurang lebih seluas 1.693 M2 yang terbagi menjadi 2 lokasi masing-masing seluas 1.042 m2 yang mempunyai batas-batas, Sebelah Utara : Wawa Sofia, Sebelah Timur: Tanah Mimin, Sebelah Selatan: Tanah Sawah Mimin, Sebelah Barat: Kebun Wawa Sofia. Dan tanah seluas kurang lebih 651 m2 yang mempunyai batas-batas Sebelah Utara : Tanah Darat Adira, Sebelah Timur: Tanah Sawah Wawa Sofia, Sebelah Selatan: Tanah Sawah Wawa Sofia, Sebelah Barat: Tanah Sawah Adira;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui asai usul tanah tersebut, karena saat Saksi mulai bekerja kepada Penggugat, tanah tersebut telah di kuasai oleh Penggugat;
- Bahwa Lokasi Objek tanah Sengketa seluas 1.042 m2 itu tidak di kuasai oleh siapapun dan berbentuk sawah sedangkan Lokasi Objek tanah Sengketa seluas 651 m2 dikuasai oleh Penggugat dan saat ini menjadi garasi mobil;

Halaman 11 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Sng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi bekerja kepada Penggugat dari tahun 2010 sampai dengan tahun 2019, namun Penggugat sampai saat ini masih menggunakan jasa Saksi sebagai montir yang diperbantukan;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat atas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya proses jual beli atas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa yang membayar pajak atas tanah sengketa tersebut adalah Penggugat dan Saksi yang diperintahkan membayar ke Bapenda ;
- Bahwa selama Saksi bekerja tidak pernah ada masalah atas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada nya masalah hutang piutang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada nya mediasi antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perihal pengajuan sertifikat oleh Penggugat;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Tergugat II menanggapinya dalam kesimpulan ;

## 2. Saksi **Adik**;

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam perkara ini sehubungan dengan sengketa tanah antara Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat;
- Bahwa letak objek tanah yang disengketakan terletak di Jalan Otista RT.049 Rw.06 Kelurahan sukamelang Kabupaten Subang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas dan batas-batas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi hanya menggarap tanah sawah yang ada di sebelah bengkel sinar 33;
- Bahwa menurut cerita dari Penggugat tanah sengketa tersebut telah di beli dan di kuasi oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi menggarap sawah tersebut dari tahun 2010 hingga saat ini;
- Bahwa sepengetahuan Saksi ada patok pembatas;
- Bahwa Saksi pernah mendengar dari masyarakat sekitar jika tanah sengketa tersebut adalah milik sdr. Toto Juanda;
- Bahwa Penggugat menceritakan jika tanah tersebut telah di beli;
- Bahwa Saksi tinggal di desa Belendung;
- Bahwa Saksi sendiri yang menggarap tanah tersebut;

Halaman 12 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Sng

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi ikut dalam Pemeriksaan Setempat;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Tergugat II menanggapinya dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Kuasa Tergugat II telah mengajukan surat-surat bukti yaitu :

1. Copy dari Copy KTP (kartu tanda penduduk) atas nama Mimin Srinawati, NIK:3204065412540001 Provinsi Jawa Barat Kabupaten Bandung., diberi tanda T.II – 1;
2. Fotocopy Surat Kematian Nomor 474.3/236/pem Tertanggal subang 09 Juni 1997, yang menerangkan bahwa H. Sulaeman telah meninggal pada hari Minggu, 08 Juni 1997, diberi tanda T.II – 2;
3. Fotocopy Surat Kematian Nomor;474.3/200/pem/2017, Tertanggal Sarireja 07-03-2017, yang menerangkan bahwa Nonoh binti Hanapi (istri ketiga) telah meninggal pada tanggal 29 November 2015, (salah satu ahli waris H. Sulaeman);, diberi tanda T.II – 3;
4. Copy dari Copy Penetapan Ahli Waris Nomor:0026/Pdt.g/2017/PA.Sbg, Tertanggal 12 Mei 2017 yang menyatakan dengan sesungguhnya bahwa :
  1. Nonoh binti Hanapi (istri ketiga Almarhum H. Sulaeman Bin Ahmad Rifa'i).
  2. Tuti Lasmanawati binti H. Sulaeman bin Ahmad Rifa'i (anak kandung).
  3. Mimin Srinawati binti H. Sulaeman bin Ahmad Rifa'i. (anak kandung).Adalah Para Ahli Waris yang sah dari Pernikahan antara Alm H. Sulaeman bin Ahmad Rifa'i dengan Alm. Euis Suhanah binti Suhandi (istri pertama);, diberi tanda T.II – 4;
5. Fotocopy Perincian pemecahan di bagi dua kekayaan campur kaya Alm. H.Sulaeman dan Alm H. Komariah (istri kedua) Tertanggal 25 April 1999, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang dalam Daftar Untuk itu, dibawah nomor;01/VII/LEG/1999/PN.SBG tanggal 29 Juli 1999 yang menerangkan bahwa: dalam daftar guna kaya tersebut ada salah satu objek milik H. Sulaeman (alm) yang sekarang di jadikan gugatan PMH di Pengadilan Negeri Subang pada point 6 yaitu Lokasi Persil 27,270086 dengan luas kurang lebih 8011 M2, yang mana ini masih menjadi bundel waris;,, diebri tanda T.II – 5;
6. Fotocopy Keterangan Guna kaya H.Sulaeman dan Hj. Komariah (alm). Tertanggal 10 Januari 1989, diberi tanda T.II – 6;

Halaman 13 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Sng





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Copy dari Copy Surat Keterangan nomor 593/1718/Pem menerangkan pada point 2 Letter C No.756 Persil 100 II/65 Luas 8650 M2 A/n. H. Sulaeman di keluarkan oleh Lurah Sukamelang, tanggal 25 November 2013., diberi tanda T.II – 7;
8. Copy dari Copy Surat Undangan kepada T1, T2,T3 dari Kelurahan Karanganyar tangaal 30 Juli 1998 terkait permasalahan tanah yang di gugat sekarang oleh Penggugat., diberi tanda T.II – 8;
9. Copy dari Copy Surat Perihal Pemberitahuan atas Permohonan Pengajuan Pengurusan Sertifikat atas 2 (dua) buah AJB tanggal 25 Mei 2004 dan tanggal 21 Juli 2004 No.125/204 dan No.159/2004 dengan melampirkan SPPT No.0163 persil 027 Luas 651 M2 dan SPPT No.0162 persil 027 Luas 1.024 M2, Surat Keterangan Riwayat Tanah yang di tanda tangani oleh Lurah Sukamelang tanggal 6 Mei 2005 No.17/V/2005 kepada Penggugat (Wawa Sofia) dari BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Subang, tertanggal 28 Agustus 2006 Nomor;600-255-2006 bahwa BPN Subang menerangkan dalam surat telah bersertifikat Hak Milik No.253/Sukamelang GS.No.No.192/1998 tanggal 19 Januari 1998 luas 8210 M2 tercatat atas nama H. Toto Juanda., diberi tanda T.II – 9;
10. Copy dari Copy Berita Acara dari BPN Subang mengenai penyerahan/pengembalian berkas Penggugat (wawa Sofia) terkait pengajuan Sertifikat atas tanah yang di akui oleh Penggugat yang sekarang bergulir di Pengadilan., diberi tanda T.II – 10;

Menimbang bahwa bukti surat bukti T.II-1 s/d T.II-10 tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan Tanpa aslinya dan telah bermaterai cukup, oleh karenanya telah memenuhi sebagai surat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas Kuasa Tergugat II juga untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan 1 (satu) orang saksi, dimana telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi **Rahmat Kurnia**;

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam perkara ini sehubungan dengan sengketa tanah antara Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat;
- Bahwa letak objek tanah yang disengketakan terletak di Jalan Otista RT.049 Rw.06 Kelurahan sukamelang Kabupaten Subang atau yang bisa Saksi sebut sebagai persil 027;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai freelance di kantor notaris;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi total luas Objek tanah sengketa kurang lebih seluas 1.693 M2 yang mempunyai batas-batas, Sebelah Utara : dahulu mimin sekarang Wawa Sofia, Sebelah Timur: Jalan Otista, Sebelah Selatan: Jalan raya terminal, Sebelah Barat: perumahan;
- Bahwa asal usul tanah tersebut adalah milik H. Sulaiman yang merupakan orang tua dari Para Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi terjadi hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I bukan Jual beli tanah;
- Bahwa Tergugat I meminjam uang kepada Penggugat karena Tergugat I sakit dan memerlukan biaya untuk pengobatan;
- Bahwa Saksi mengetahui perihal utang piutang tersebut dari Tergugat I karena Saksi pernah bertemu dengan Tergugat I di daerah Bojong Soang, Bandung;
- Bahwa Saksi di minta oleh Tergugat II sebagai konsultan atas permasalahan tanah tersebut kemudian Saksi bersama-sama dengan Tergugat II dan Suami Tergugat II mendatangi Tergugat I untuk menanyakan asal muasal permasalahan tanah tersebut, awalnya Saksi tidak berhasil menemukan rumah Tergugat I, kemudian setelah di cari tahu Tergugat I tinggal di Bojong Soang, Bandung;
- Bahwa Tergugat I menjelaskan jika Tergugat I meminjam uang kepada Tergugat sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada tanda terima atas pinjaman uang tersebut atau tidak;
- Bahwa setelah Saksi mencari informasi terkait tanah sengketa tersebut ke BPN, Saksi mendapati jika tanah sengketa tersebut telah bersertifikat atas nama sdr. Toto Juanda;
- Bahwa Saksi mengetahui jika tanah tersebut sudah bersertifikat pada tahun 2017 saat Saksi menjadi freelance di kantor notaris;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya penetapan Ahli Waris H. Sulaiman yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan sdr. Nonok;
- Bahwa sepengetahuan Saksi belum pernah dibagi waris atas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa H. Sulaiman mempunyai 3 orang istri yaitu sdr. Elis, sdr. Komariah dan sdr. Nonok, dimana dari pernikahan dengan sdr. Elis mempunyai 2 orang anak yaitu Tergugat I dan Tergugat II, kemudian pernikahan dengan sdr. Komariah mempunyai anak yaitu Tergugat III dan dengan pernikahan dengan sdr. Nonok tidak mempunyai anak;

Halaman 15 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Sng

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah melihat AJB tanah sengketa tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I ;
- Bahwa Saksi mengetahui jika Penggugat pernah mengajukan pembuatan sertifikat namun di tolak karena tanah tersebut telah bersertifikat atas nama sdr. Toto Juanda;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas obyek sengketa, sebagaimana berita acara persidangan pada hari Senin, tanggal 27 November 2023;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan dan juga tidak mengirimkan wakilnya untuk membela kepentingannya maka majelis hakim menganggap Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat telah melepaskan haknya ;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat II melalui Kuasa Hukum nya masing-masing telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 7 Desember 2023;

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

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

## Tentang Pertimbangan Hukum

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalam jawabannya Tergugat II telah mengajukan eksepsi maupun jawaban atas pokok perkara, oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu Eksepsi tersebut sebagai berikut :

### Dalam Eksepsi :

#### **A. Bahwa Alamat Tergugat I Adalah Rekayasa;**

1. Bahwa Gugatan aquo dalam mencantumkan alamat bagi Tergugat I adalah salah bahkan merupakan sebuah rekayasa. Karena alamat tersebut merupakan alamat milik anak dari Tergugat II, Adapun alamat sebenarnya milik Tergugat I adalah Komp. GPA Blok A-3 No.15, RT.001/RW.013, Desa/Kel. Lengkong, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung.
2. Bahwa Penggugat menyampaikan pesan kepada anak dari Tergugat II yaitu agar diterima saja surat panggilan bagi Tergugat I dan sampaikan kepada Tergugat II agar tidak usah hadir agar persidangan cepat selesai;

Halaman 16 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Sng



3. Bahwa perkara a quo telah didaftarkan secara e-litigasi, maka pengiriman surat panggilan pun dikirim melalui Pos, kemudian setelah panggilan bagi Tergugat I dikirim, terdapat keterangan bahwa panggilan tersebut telah diterima oleh pihak kelurahan karangnyar. Akan tetapi, pihak kelurahan karangnyar tidak merasa telah menerima surat tersebut, karena Tergugat I bukan warga kelurahan karanganyar, malah pihak pos hanya menyimpan surat panggilan tersebut di kelurahan tanpa konfirmasi dari pihak kelurahan karanganyar;
4. Bahwa sudah jelas dan nyata alamat yang dicantumkan oleh Penggugat untuk Tergugat I adalah salah dan tidak benar adanya/rekayasa dan penuh dengan intrik kebohongan;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan penggugat Bahwa Alamat Tergugat I Adalah Rekayasa Majelis Hakim berpendapat oleh karena terhadap Pemanggilan para pihak sudah sesuai dengan relaas yang terurai sangat jelas dan tegas didalilkan oleh Penggugat . sehingga eksepsi ini patutlah untuk dikesampingkan;

**B. Bahwa Penggugat Dan Tergugat I Tidak Ada Hubungan Hukum.**

Bahwa dalam perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum. Dijelaskan didalamnya bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah sebagaimana disebutkan dalam gugatan a quo. Dalam peristiwa tersebut tidak ada hubungannya Tergugat II dengan Penggugat karena Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan hukum apapun dengan Penggugat. Apabila memang masih ada hubungannya dengan Tergugat II, maka sepatutnya klien kami dijadikan sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat Penggugat berwenang menentukan siapa-siapa yang akan digutanya sepanjang hal tersebut nantinya tidak mempengaruhi pelaksanaan putusan hal ini berdasarkan yurisprudensi tetap yang telah ada bahwa untuk mendudukan dan menentukan siapa dan dari pihak mana yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara adalah sepenuhnya hak dari Penggugat, kepada siapa mereka merasa dirugikan hak-hak keperdataannya (vide; Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 11 April 1997 Nomor : 3909 K/Pdt.G/1994) sehingga eksepsi Tergugat I mengenai Penggugat Dan Tergugat I Tidak Ada Hubungan Hukum patutlah untuk dikesampingkan;

**C. Bahwa Gugatan Tersebut Bukan Merupakan Perbuatan Melawan Hukum, Akan Tetapi Seharusnya Adalah Pengesahan Jual Beli;**



Bahwa setelah mencermati isi dari gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak jelas dan kabur. Seharusnya atas peristiwa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatan a quo merupakan terkait sah dan/atau tidaknya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, oleh karena itu inti dari permasalahan gugatan a quo hanya sebatas itu, maka hal ini bukan mengenai perbuatan melawan hukum, akan tetapi tentang pengesahan jual beli, yang mana menurut Penggugat pernah terjadi peristiwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I. dalam hal ini pihak Penggugat tidak bisa mencermati mana yang disebut perbuatan melawan hukum dan mana yang disebut pengesahan jual beli;

**D. Bahwa Posita Dan Petitum Tidak Berkaitan Atau Kabur;**

Bahwa didalam posita gugatan a quo telah dijelaskan mengenai adanya peristiwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, Adapun Tergugat II dan Tergugat III tidak ada hubungan hukum apapun yang disebutkan dalam posita tersebut. Akan tetapi dalam petitum bahwa Tergugat II dan Tergugat III diminta untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, dalil-dalil yang Penggugat uraikan didalam gugatan tersebut, sangat ngawur dan tidak nyambung serta tidak jelas dimana dasar yang dijadikan pijakan hukumnya;

**E. Bahwa Legal Standing Penggugat Sebagai Pemilik Yang Sah Atas Dua Bidang Tanah Sawah Sebagaimana Dalam Gugatan Adalah Cacat Hukum Dan Tidak Jelas/Kabur;**

Bahwa dalam gugatan a quo, Penggugat mendalilkan bahwasanya dirinya adalah pemilik yang sah berdasarkan AJB No.259/2004 tertanggal 21 juli 2004 dan No.125/2004 tertanggal 25 Mei 2004. Dasar tersebut adalah cacat hukum karena objek tersebut merupakan harta peninggalan Alm. H. Sulaeman yang belum dibagikan. Apabila memang pernah terjadi jual beli, maka harus terdapat persetujuan dari semua ahli waris agar syarat subjektif dan objektif dari kesepakatan tersebut dapat terpenuhi, akan tetapi apabila itu tidak dipenuhi maka legal standing Penggugat dalam gugatan a quo adalah cacat hukum. *terkecuali pihak Penggugat akan melakukan terobosan hukum baru supaya dipermudah dan mengecohkan majelis hakim yang memeriksa, wallahu a'lam bissawab;*

Menimbang, bahwa merujuk dari ketiga point Eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat saling ada hubungan maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut terhadap dalil eksepsi Tergugat tersebut



Majelis Hakim berpendapat digantungkan pada kebenaran dari dalil – dalil Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Oleh karena itulah untuk menuntaskan pokok permasalahan ini apakah benar perlu adanya pihak – pihak lain yang ditarik dalam perkara aquo sebagaimana dalil eksepsi tergugat, tentunya perlu dibuktikan dengan memeriksa keseluruhan bukti-bukti yang akan diajukannya dalam tahap pembuktian perkara ini. Dengan demikian, dalil eksepsi tergugat tersebut tetap harus dipertimbangkan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara, untuk menghindari kelambatan yang tidak perlu, atau dibuat-buat, agar proses peradilan dapat berjalan cepat dan lancar. Karena pokok permasalahan yang perlu dipecahkan dalam eksepsi Tergugat tersebut digantungkan pada penghargaan atas kebenaran bukti-bukti yang akan diajukannya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua uraian pertimbangan tersebut diatas, oleh karena. maka Eksepsi mengenai Bahwa Gugatan Tersebut Bukan Merupakan Perbuatan Melawan Hukum, Akan Tetapi Seharusnya Adalah Pengesahan Jual Beli, Bahwa Posita Dan Petitum Tidak Berkaitan Atau Kabur, Bahwa Legal Standing Penggugat Sebagai Pemilik Yang Sah Atas Dua Bidang Tanah Sawah Sebagaimana Dalam Gugatan Adalah Cacat Hukum Dan Tidak Jelas/Kabur karena eksepsinya jelas-jelas sudah masuk dalam pokok perkara sehingga eksepsi demikian patutlah untuk dikesampingkan;

**Dalam Pokok Perkara**

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

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

- Bahwa benar tanah yang menjadi objek sengketa adalah :
  - 1 (satu ) bidang tanah Sawah yang terletak di Jalan Otista RT.049 Rw.06 Kelurahan sukamelang Kabupaten Subang seluas  $\pm 1.042 \text{ M}^2$  dengan Batas-Batas sebagai berikut :
    - Sebelah Utara : Wawa Sofia
    - Sebelah Timur : Tanah Mimin
    - Sebelah Selatan : Tanah Sawah Mimin
    - Sebelah Barat : Kebun Wawa Sofia





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 ( satu ) Bidang Tanah Sawah yang terletak di Kp Sukamelang RT.51 RW.06 Kelurahan Sukamelang Kabupaten Subang seluas ±651 ( Enam Ribu Delapan Ratus Delapan Puluh Meter Persegi, Nomor Sppt : 32.15.050.015.027-0173.0 , Persil No.756 100 III/6 S atas nama H.Sulaeman, dengan Batas-Batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Darat Adira
- Sebelah Timur : Tanah Sawah Wawa Sofia
- Sebelah Selatan : Tanah Sawah Wawa Sofia
- Sebelah Barat : Tanah Sawah Adira;

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

- Apakah telah terjadi hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I yaitu tentang jual beli 2 bidang objek sengketa :

- 1 (satu ) bidang tanah Sawah yang terletak di Jalan Otista RT.049 Rw.06 Kelurahan sukamelang Kabupaten Subang seluas ± 1.042 M<sup>2</sup> dengan Batas-Batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Wawa Sofia
- Sebelah Timur : Tanah Mimin
- Sebelah Selatan : Tanah Sawah Mimin
- Sebelah Barat : Kebun Wawa Sofia

- 1 ( satu ) Bidang Tanah Sawah yang terletak di Kp Sukamelang RT.51 RW.06 Kelurahan Sukamelang Kabupaten Subang seluas ±651 ( Enam Ribu Delapan Ratus Delapan Puluh Meter Persegi, Nomor Sppt : 32.15.050.015.027-0173.0 , Persil No.756 100 III/6 S atas nama H.Sulaeman, dengan Batas-Batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Darat Adira
- Sebelah Timur : Tanah Sawah Wawa Sofia
- Sebelah Selatan : Tanah Sawah Wawa Sofia
- Sebelah Barat : Tanah Sawah Adira;

- Apakah kesepakatan jual beli yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I adalah salah dan keliru ?;

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

Halaman 20 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Sng

#### Disclaimer

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





Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap alat – alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat Majelis Hakim berpendapat akan mempertimbangkan alat-alat bukti baik yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat hanya sepanjang yang relevan dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari alat-alat bukti yang diajukan di persidangan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat tentang Foto Copy kwitansi atas nama Wawa Sofia kepada Mimin, Foto copy kwitansi atas nama wawa sofia kepada Mimin pada tanggal 29-06-2004, (Vide Bukti P – 3) dan Foto Copy Kwitansi atas nama Wawa Sofia , Foto Copy Kwitansi atas nama Wawa Sofia, (Vide Bukti P – 4);

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

Menimbang bahwa Sehelai kuitansi, faktur merupakan akta, tergolong dalam kelompok c, ialah akta di bawah tangan. Pada Pasal 1867 KUHPerdara menyatakan bahwa alat bukti surat terbagi menjadi dua jenis, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Dalam hal ini, kuitansi dapat dijadikan menjadi bukti akta di bawah tangan yang sah, namun isi dari suatu kuitansi tersebut harus jelas. Sebagai alat bukti di bawah tangan, kuitansi memiliki pembuktian yang bersifat formil;

Menimbang bahwa Sebagai akta di bawah tangan, kuitansi memiliki kekuatan pembuktian sebagai berikut: Kekuatan pembuktian lahir akta di bawah tangan, terhadap siapa suatu akta di bawah tangan digunakan, maka ia diwajibkan untuk membenarkan atau memungkiri tanda tangannya. Dalam hal suatu tanda tangan dipungkiri, maka Hakim harus memerintahkan agar kebenaran dari suatu akta tersebut diperiksa. Apabila suatu tanda tangan diakui oleh yang bersangkutan, maka akta di bawah tangan ini mempunyai kekuatan dan menjadi suatu bukti sempurna. Selain itu, jika tanda tangan tersebut diakui maka isi pernyataan di dalam akta tersebut tidak dapat disangkal, dan merupakan bukti sempurna yang berlaku diantara para pihak yang bersangkutan. Kekuatan pembuktian formil akta di bawah tangan, dalam hal



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suatu tanda tangan dalam akta di bawah tangan telah diakui, maka keterangan atau pernyataan di atas tanda tangan tersebut merupakan keterangan atau pernyataan dari si penandatangan tersebut. Kekuatan pembuktian formil dari akta di bawah tangan ini sama dengan kekuatan pembuktian formil dari suatu akta otentik;

Menimbang bahwa Kekuatan pembuktian materiil akta di bawah tangan, menurut Pasal 1875 BW maka akta di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa akta itu digunakan atau yang dapat diakui menurut undang-undang, bagi yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka, merupakan bukti sempurna seperti akta otentik. Hal tersebut menandakan bahwa isi pernyataan dalam akta di bawah tangan tersebut benar berlaku bagi siapa yang membuatnya dan untuk keuntungan pihak untuk siapa yang pernyataan itu;

Menimbang berdasarkan penjelasan tersebut di atas Majelis Hakim hubungkan dengan bukti P-3 dan P-4 dan jawaban Tergugat II serta bukti – bukti surat yang diajukan Tergugat II tidak ada yang dapat membantah atas membuktikan sebaliknya tentang keabsahan bukti kuitansi P-3 dan P-4 maka terhadap hal ini Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti surat P-3 sampai dengan P-4 adalah benar surat Kwitansi Jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dan berdasarkan pasal 1457 KUHPerdata yang menyebutkan Jual beli adalah suatu persetujuan, yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah diperjanjikan. (Soedharyo Soimin, Status Hak dan Pembebasan Tanah, Sinar grafika, Jakarta, 2008, hlm.86);

Menimbang, bahwa selanjutnya dari alat-alat bukti yang diajukan di persidangan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat tentang Foto Copy Akta Jual Beli (AJB) No. 125/2004 (Vide Bukti P-5) dan Foto Copy Akta Jual Beli (AJB) No. 259/2004, (Vide Bukti P -6);

Menimbang bahwa terhadap Akta jual beli Majelis Hakim akan menjelaskan yaitu Akta jual beli merupakan salah satu dokumen yang tidak dapat dibuat sendiri karena memerlukan jasa notaris atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Tujuan dibuatnya akta jual beli adalah untuk membuktikan adanya transaksi jual beli serta peralihan hak atas tanah dan bangunan dan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) diterbitkan suatu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan

Halaman 22 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Sng

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (selanjutnya disingkat PP No. 37 Tahun 1998), sebagai pelengkap dari Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah dan telah dijanjikan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 24 Tahun 1997) Pasal 7 maka tugas dan ruang lingkup jabatan PPAT lebih jelas dan rinci. Jual beli atas tanah diatur dalam UUPA, yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Peraturan Pelaksanaan UUPA, di dalam Pasal 19 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang berdasarkan penjelasan tersebut di atas Majelis Hakim hubungkan dengan bukti P-5 dan P-6 Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti surat P-5 dan P-6 adalah benar surat Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas suatu tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti bukti yang diajukan oleh Penggugat maka Majelis Hakim berpendapat maka Penggugat dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik sesuai dengan Sema Nomor 4 tahun 2016 yang menyatakan :

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :
  - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
  - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
  - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu: - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
    - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
  - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :

Halaman 23 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Sng

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang bantahan dari Tergugat II yang menyatakan tentang tanah sawah yang terletak di Sukamelang, RT.051/RW.006, Kelurahan Sukamelang, Kabupaten Subang seluas 651 M2 (enam ratus lima puluh satu meter persegi) dan tanah sawah yang terletak di jalan otista, RT.049/RW.006, Kelurahan Sukamelang, Kabupaten Subang seluas 1.042 M2 (seribu empat puluh dua meter persegi) masih merupakan harta warisan/peninggalan Alm. H. Sulaeman yang belum dibagikan kepada ahli warisnya yaitu Mimin Srinawati dan Tuti Lesmanawati (Vide: Putusan penetapan ahli waris No.0026/Pdt.P/2017/PA.Sbg tertanggal 12 April 2017) dan objek yang disengketakan dalam gugatan a quo adalah merupakan harta peninggalan Alm. H. Sulaeman yang belum dibagikan kepada ahli waris (Vide: Surat Keterangan No: 593/1713/PEM tertanggal 25 November 2013 yang dikeluarkan oleh kelurahan Sukamelang, Perincian pemecahan hak waris belum dibagi oleh Alm. H. Sulaeman dan Alm. H. Komariah tertanggal 25 April 1999). Maka apabila terjadi perbuatan hukum tanpa melibatkan semua ahli waris, maka perbuatan tersebut adalah cacat hukum/gugurmaka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan menjelaskan yaitu oleh karena dalam: Putusan penetapan ahli waris No.0026/Pdt.P/2017/PA.Sbg tertanggal 12 April 2017 Mimin Srinawati dan Tuti Lesmanawati adalah Ahli Waris dari Alm Suleman (Vide Bukti T.II – 4) hal ini akan Majelis Hakim akan hubungkan dengan Foto Copy kwitansi atas nama Wawa Sofia kepada Mimin, Foto copy kwitansi atas nama wawa sofia kepada Mimin pada tanggal 29-06-2004, (Vide Bukti P – 3) dan Foto Copy Kwitansi atas nama Wawa Sofia , Foto Copy Kwitansi atas nama Wawa Sofia, (Vide Bukti P – 4) dan Foto Copy Akta Jual Beli (AJB) No. 125/2004 (Vide Bukti P-5) dan Foto Copy Akta Jual Beli (AJB) No. 259/2004, (Vide Bukti P -6) maka terdapat Fakta Hukum bahwa terhadap objek tersebut telah dilakukan penjualan pada tahun 2004 dan tidak ada

Halaman 24 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Sng



keberatan dari pihak keluarga maka Majelis Hakim berpendapat telah terjadi jual beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas suatu tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Akan mempertimbangkan keterangan dari Saksi dari pihak Tergugat II yaitu saksi Rahmat Kurnia yang pada pokoknya menyatakan Bahwa Saksi dihadirkan dalam perkara ini sehubungan dengan sengketa tanah antara Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat dan sepengetahuan Saksi total luas Objek tanah sengketa kurang lebih seluas 1.693 M2 yang mempunyai batas-batas, Sebelah Utara : dahulu mimin sekarang Wawa Sofia, Sebelah Timur: Jalan Otista, Sebelah Selatan: Jalan raya terminal, Sebelah Barat: perumahan dan asal usul tanah tersebut adalah milik H. Sulaiman yang merupakan orang tua dari Para Tergugat dan sepengetahuan Saksi terjadi hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I bukan Jual beli tanah kemudian Saksi tidak mengetahui apakah ada tanda terima atas pinjaman uang tersebut atau tidak dan terkait tanah sengketa tersebut ke BPN, Saksi mendapati jika tanah sengketa tersebut telah bersertifikat atas nama sdr. Toto Juanda dan Saksi pernah melihat AJB tanah sengketa tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa saksi yang dihadirkan oleh Tergugat II tersebut tidak mengetahui secara pasti tentang batas – batas objek sengketa secara jelas kemudian saksi menyatakan Tanah tersebut telah bersertifikat akan tetapi dalam persidangan sertifikat tersebut tidak pernah diajukan sebagai bukti surat dan saksi tidak menguraikan secara lengkap dan jelas tentang peralihan objek sengketa, sehingga keterangan saksi tersebut tidak dapat membuktikan kepemilikan serta peralihan dari lokasi objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya maka terhadap keterangan para saksi Tergugat II tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat Jual beli antara Penggugat dengan Mimin Srinawati (Tergugat I) adalah sah dan tidak bertentangan dengan Hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Jual beli antara Penggugat dengan Mimin Srinawati (Tergugat I) adalah sah dan tidak bertentangan dengan Hukum





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat maka Penguat dapat membuktikan objek sengketa adalah milik Penguat sebagai Pembeli yang sah menurut hukum, maka dengan demikian maka dengan demikian petitum angka 2 (dua) patut untuk dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi syarat-syarat:

- Adanya suatu perbuatan;
- Perbuatan tersebut melawan hukum;
- Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- Adanya kerugian bagi korban;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas dihubungkan dengan pertimbangan bahwa Penguat dapat membuktikan objek sengketa tersebut adalah milik Penguat, maka perbuatan Tergugat yang menguasai objek sengketa milik Penguat tersebut jelas menimbulkan kerugian bagi Penguat karena tidak dapat menggunakan tanah objek sengketa oleh karena itu secara hukum perbuatan para Tergugat tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan Hukum maka dengan demikian petitum angka 3 (tiga) haruslah dinyatakan dikabulkan;

Menimbang hawa oleh karena Petitum angka 3 (tiga) dalam gugatan Penguat tentang Menyatakan bahwa Penguatlah adalah orang yang berhak atas tanah objek perkara maka terhadap petitum angka 4 (empat) patut dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum Angka 5 (lima) gugatan penguat yang menyatakan Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini kepada putusan perkara ini Majelis Hakim berpendapat Perbedaan Tergugat dengan Turut Tergugat adalah Turut Tergugat hanya tunduk pada isi putusan hakim di pengadilan karena Turut Tergugat ini tidak melakukan sesuatu (perbuatan). Misalnya, dalam kasus perbuatan melawan hukum ("PMH"), Tergugat melakukan suatu perbuatan sehingga digugat PMH, namun Turut Tergugat ini hanyalah pihak terkait yang tidak melakukan suatu perbuatan. Tapi, pihak tersebut oleh Penguat turut digugat sebagai Turut Tergugat sehingga pada akhirnya turut tergugat tunduk pada isi putusan pengadilan. Selain itu, Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek" (sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata. 1995. Hukum Acara Perdata Teori dan Praktek). mengatakan bahwa dalam praktik perkataan Turut Tergugat

Halaman 26 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Sng

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Majelis Hakim berdasarkan penjelsan tersebut di atas maka terhadap petitum angka 5 (lima) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan seluruhnya;

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

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

## MENGADILI :

### Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas :

1 (satu) bidang tanah Sawah yang terletak di Jalan Otista RT.049 Rw.06 Kelurahan sukamelang Kabupaten Subang seluas  $\pm 1.042 \text{ M}^2$  dengan Batas-Batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Wawa Sofia;
- Sebelah Timur : Tanah Mimin;
- Sebelah Selatan : Tanah Sawah Mimin;
- Sebelah Barat : Kebun Wawa Sofia;

dan 1 ( satu ) Bidang Tanah Sawah yang terletak di Kp Sukamelang RT.51 RW.06 Kelurahan Sukamelang Kabupaten Subang seluas  $\pm 651$  ( Enam Ribu Delapan Ratus Delapan Puluh Meter Persegi, Nomor Sppt : 32.15.050.015.027-0173.0 , Persil No.756 100 III/6 S atas nama H.Sulaeman,.dengan Batas-Batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Darat Adira;
- Sebelah Timur : Tanah Sawah Wawa Sofia;
- Sebelah Selatan : Tanah Sawah Wawa Sofia;

Halaman 27 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Sng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Tanah Sawah Adiral;

3. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);

4. Menghukum Tergugat III untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah sawah yang terletak Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas 2 ( dua) bidang tanah yaitu :

1 (satu ) bidang tanah Sawah yang terletak di Jalan Otista RT.049 Rw.06 Kelurahan sukamelang Kabupaten Subang seluas  $\pm 1.042 \text{ M}^2$  dengan Batas-Batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Wawa Sofia;
- Sebelah Timur : Tanah Mimin;
- Sebelah Selatan : Tanah Sawah Mimin;
- Sebelah Barat : Kebun Wawa Sofia;

dan 1 ( satu ) Bidang Tanah Sawah yang terletak di Kp Sukamelang RT.51 RW.06 Kelurahan Sukamelang Kabupaten Subang seluas  $\pm 651$  ( Enam Ribu Delapan Ratus Delapan Puluh Meter Persegi, Nomor Sppt : 32.15.050.015.027-0173.0 , Persil No.756 100 III/6 S atas nama H.Sulaeman,.,dengan Batas-Batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Darat Adira;
- Sebelah Timur : Tanah Sawah Wawa Sofia;
- Sebelah Selatan : Tanah Sawah Wawa Sofia;
- Sebelah Barat : Tanah Sawah Adira;

dan menyerahkannya kepada Pengugat bebas dari ikatan apapun dan tanpa syarat;

5. Menghukum Para Pihak untuk tunduk dan patuh pada putusan ini

6. Menghukum Tergugat II untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.847.700,- (satu juta delapan ratus empat puluh tujuh ribu tujuh ratus rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang, pada hari Selasa, tanggal 12 Desember 2023, oleh kami, Devid Aguswandri, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dian Anggraini Meksowati, S.H, M.H dan Muhamad Hidayatullah, S.H.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Subang Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Sng tanggal 30 Agustus 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 14 Desember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan

Halaman 28 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Sng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Imam Kusworo, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Subang dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

**Hakim Anggota,**

**Hakim Ketua,**

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

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

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

**Panitera Pengganti,**

**Imam Kusworo, S.H.**

Rincian Biaya Perkara :

- Biaya Pendaftaran	: Rp 30.000,-
- Biaya Proses (ATK)	: Rp 75.000,-
- PNBP Penggugat	: Rp 10.000,-
- PNBP Tergugat	: Rp 40.000,-
- Panggilan	: Rp 689.000,-
- Pemeriksaan Setempat	: Rp 942.000,-
- Penggandaan	: Rp 21.700,-
- Sumpah	: Rp 20.000,-
- Redaksi	: Rp 10.000,-
- Materai	: Rp 10.000,-
Jumlah	: Rp1.847.700,- (satu juta delapan ratus empat puluh tujuh ribu tujuh ratus rupiah)