

P E N E T A P A N
Nomor 33/Pdt.G/2025/PN Sng

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Hj. Dedeh Nurul Firman, bertempat tinggal di Jl. Raya Cibanggala Nomor 18, RT.029/RW.010, Kelurahan Ciberes, Kecamatan Patokbeusi, Kabupaten Subang, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muh. Gatra Praja Harimansyah, S.H., advokat yang berkantor di Jl. Pelabuhan Pasir Kp. Sindangsari RT.029/RW.009, Desa Kalijati Barat, Kecamatan Kalijati, Kabupaten Subang, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 017/SKK.G/FHWV/2025 tanggal 7 Mei 2025, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang pada tanggal 3 Juni 2025, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

Hj. Juhaeni Binti Rawan, bertempat tinggal di Dusun Cibanteng RT.013/RW.005, Desa Jatiragas Hilir, Kecamatan Patokbeusi, Kecamatan Subang, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

Edi Permana, S.H., M.H., bertempat tinggal di Dusun Cibanggala RT.029/RW.010, Desa Ciberes, Kecamatan Patokbeusi, Kabupaten Subang, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Supyan Bin Busro, dahulu beralamat di Dusun Cibanteng RT.015/RW.006, Desa Jatiragas Hilir, Kecamatan Patokbeusi, Kecamatan Subang, namun saat ini sudah tidak diketahui keberadaannya lagi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**;

Camat, Kecamatan Patokbeusi Kabupaten Subang (PPAT Camat), Jalan Raya Ciberes Nomor 10, Kecamatan Patokbeusi, Kabupaten

Subang, Provinsi Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai
Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Juni 2025 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang pada tanggal 3 Juni 2025 dalam Register Nomor 33/Pdt.G/2025/PN Sng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki tanah sawah seluas 14.818 M² (empat belas ribu delapan ratus delapan belas meter persegi) satu hamparan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 128 Desa Jatiragashilir, dengan gambar situasi tanggal 12-06-1985 Nomor 1589/1985 yang masih tercatat atas nama pemegang hak Supyan bin Busro (Tergugat III) yang terletak di Desa Jatiragashilir Kecamatan Patokbeusi Kabupaten Subang;
2. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor C.3463 pada hari Kamis tanggal 4 Agustus 1988 yang dibuat dihadapan Camat Patokbeusi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membawahi pendaftaran tanah untuk wilayah Kecamatan Patokbeusi Kabupaten Subang (Turut Tergugat) telah dilakukannya jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III atas sebagian bidang tanah sawah milik Tergugat III seluas 7.100M² (tujuh ribu seratus meter persegi) dengan persil nomor 260.SII kahir nomor 3463 blok Cigedor yang terletak di Desa Jatiragashilir Kecamatan Patokbeusi Kabupaten Subang, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Sawah Rawan
- Sebelah Timur : Sawah H. Enoch
- Sebelah Selatan : Sawah Kar'an
- Sebelah Barat : Sawah Supyan

Jual beli tersebut merupakan sebagian dari tanah hak milik atas alas hak kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.128 Desa Jatiragashilir, seluas 17.810M² (tujuh belas ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) sebagaimana gambar situasi tanggal 12-06-1985 Nomor 1589/1985, atas nama pemegang hak SUPYAN bin BUSRO (Tergugat III) yang terletak di Desa Jatiragashilir Kecamatan Patokbeusi Kabupaten Subang;

3. Bahwa kemudian sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 204/J.B/1993 yang dibuat dihadapan Camat Patokbeusi selaku PPAT yang membawahi

pendaftaran tanah untuk wilayah Kecamatan Patokbeusi Kabupaten Subang (Turut Tergugat) pada hari Sabtu tanggal 2 Mei 1993, Tergugat III menjual kepada Tergugat II sisa tanah miliknya dengan luas 7.100M² (tujuh ribu seratus meter persegi) dengan persil nomor 260.SII kohir nomor 3463 blok Cigedor yang terletak di Desa Jatiragashilir Kecamatan Patokbeusi Kabupaten Subang, dengan batas-batas sebagai berikut ;

- Sebelah Utara : Ani
- Sebelah Timur : Apun/solokan
- Sebelah Selatan : Ita
- Sebelah Barat : Moah

Jual beli tersebut merupakan sebagian dari tanah hak milik atas atas alas hak kepemilikan yang sama yaitu berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.128 Desa Jatiragashilir seluas 17.810M² (tujuh belas ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) sebagaimana gambar situasi tanggal 12-06-1985 Nomor 1589/1985, atas nama pemegang hak SUPYAN bin BUSRO (Tergugat III) yang terletak di Desa Jatiragashilir Kecamatan Patokbeusi Kabupaten Subang;

4. Bahwa pada tanggal 02 Februari 2021 telah terjadi transaksi jual beli antara Tergugat II dengan Penggugat atas sebidang tanah milik Tergugat II yang berlokasi di Blok Cigedor Desa Jatiragashilir kecamatan Patokbeusi Kabupaten Subang, sebagaimana dalam kwitansi jual beli tanggal 02 Februari 2021 yang ditandatangani oleh Tergugat II dengan nilai transaksi jual beli yang disepakati yaitu sebesar Rp. 474.502.000,- (empat ratus tujuh puluh empat juta lima ratus dua ribu rupiah) yang mana atas transaksi jual beli tersebut Tergugat II menyerahkan pula kepada Penggugat Akta Jual Beli Nomor 204/J.B/1993 beserta Sertifikat Hak Milik Nomor 128 Desa Jatiragashilir;
5. Bahwa pada tanggal 06 September 2024 Tergugat I menjual tanah miliknya kepada Penggugat yang terletak di blok Cigedor Desa Jatiragashilir Kecamatan Patokbeusi Kabupaten Subang, sebagaimana dalam kwitansi jual beli tanggal 06 September 2024 yang ditandatangani oleh Tergugat I dengan harga jual beli yang disepakati yaitu sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang mana atas transaksi jual beli tersebut Tergugat I menyerahkan pula kepada Penggugat Akta Jual Beli Nomor C.3463;
6. Bahwa baik transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I maupun jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II, kedua transaksi jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan tetapi dilakukan di bawah tangan dengan dibuatkan kwitansi masing-

masing transaksi tertanggal 02 Februari 2021 dan kwitansi tertanggal 06 September 2024 berdasarkan kesepakatan bersama dan berdasarkan itikad baik;

7. Bahwa atas ketidaktahuan dan/atau kelalaian Penggugat dalam hal jual beli tanah yang sudah bersertifikat belum dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hanya berdasarkan kepercayaan dan kwitansi yang ditandatangani Tergugat I dan Tergugat II selaku penjual, yang mana Tergugat I adalah tetangga rumah Penggugat dan Tergugat II sendiri merupakan keponakan dari Penggugat serta penyerahan dokumen fisik Sertifikat Hak Milik (SHM) yang asli telah dilakukan oleh Tergugat II kepada Penggugat;
8. Bahwa sejak transaksi jual beli atas tanah-tanah sawah tersebut yaitu pada tanggal 02 Februari 2021 dan tanggal 06 September 2024, tanah-tanah berupa tanah sawah tersebut kemudian fisiknya dikuasai digarap sawahnya oleh Penggugat sampai dengan saat ini, serta dokumen Sertifikat Hak Milik Nomor 128 Desa Jatiragashilir, Akta Jual Beli Nomor C.3463, dan Akta Jual Beli Nomor 204/J.B/1993, kesemua dokumen yang asli tersebut ada dalam penguasaan Penggugat;
9. Bahwa dikarenakan proses jual beli antara Tergugat I kepada tergugat III tersebut telah lama dilakukan pada tahun 1988 atau kurang lebih sejak 37 (tiga puluh tujuh) tahun yang lalu dan proses jual beli antara Tergugat II kepada tergugat III tersebut telah lama dilakukan pada tahun 1993 atau kurang lebih sejak 32 (tiga puluh dua) tahun yang lalu, baik Tergugat I maupun Tergugat II belum melakukan proses balik nama dan kemudian tanah-tanah tersebut telah dijual kepada Penggugat pada Tahun 2024, sedangkan saat ini keberadaan Tergugat III sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan Penggugat juga telah berupaya mencari keberadaannya, sehingga hak dari Penggugat untuk mengajukan proses balik nama pemegang hak pada SHM atas tanah yang telah dilakukan jual beli serta telah dilakukan pembayaran tersebut terhambat dan tidak dapat dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Subang;
10. Bahwa atas Jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor C.3463 pada hari Kamis tanggal 4 Agustus 1988 yang dibuat dihadapan Camat Patokbeusi selaku PPAT yang membawahi pendaftaran tanah untuk wilayah Kecamatan Patokbeusi Kabupaten Subang (Turut Tergugat) telah dilakukannya jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III, dan oleh karenanya jual beli tersebut adalah sah menurut Hukum;

11. Bahwa atas Jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 204/J.B/1993 yang dibuat dihadapan Camat Patokbeusi selaku PPAT yang membawahi pendaftaran tanah untuk wilayah Kecamatan Patokbeusi Kabupaten Subang (Turut Tergugat) pada hari Sabtu tanggal 2 Mei 1993, Tergugat III menjual kepada Tergugat II atas sisa tanah miliknya, dan oleh karenanya jual beli tersebut adalah sah menurut Hukum;
12. Bahwa atas Jual Beli sebagaimana kwitansi jual beli tanggal 02 Februari 2021 antara Tergugat II dengan Penggugat yang mana hak dan kewajiban masing masing telah terpenuhi oleh Tergugat II dan oleh Penggugat dan oleh karenanya jual beli tersebut sah menurut Hukum;
13. Bahwa atas Jual Beli sebagaimana kwitansi jual beli tanggal 06 September 2024 antara Tergugat I dengan Penggugat yang mana hak dan kewajiban masing masing telah terpenuhi oleh Tergugat I dan oleh Penggugat dan oleh karenanya jual beli tersebut sah menurut Hukum;
14. Bahwa setelah transaksi jual beli tanggal 06 September 2024 antara Tergugat I dengan Penggugat, sampai dengan saat ini SUPYAN bin BUSRO (Tergugat III) tidak diketahui dimana keberadaannya baik para ahli warisnya maupun beserta sanak keluarga dari SUPYAN bin BUSRO (Tergugat III);
15. Bahwa sejak transaksi jual beli atas tanah-tanah sawah tersebut sampai dengan didaftarkannya gugatan ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang, tidak ada yang berkeberatan terhadap penguasaan Penggugat atas tanah-tanah tersebut;
16. Bahwa oleh karena Penggugat mendapatkan tanah-tanahnya melalui jual beli yang sah menurut hukum, maka sudah selayaknyalah Penggugat harus dianggap sebagai Pembeli yang beritikad baik dan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sah menurut hukum;
17. Bahwa sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang menyatakan bahwa "pembeli yang bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah";
18. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012 butir ke-IX dirumuskan bahwa:
 - a. Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah);
 - b. Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak;

19. Bahwa untuk kepastian hukum dalam kepemilikan tanah tersebut maka Penggugat mengajukan Gugatan Pengesahan Jual Beli ke Pengadilan Negeri Subang agar kiranya dapat diputus atas perkara *a quo*, sehingga Penggugat dapat melakukan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut;
20. Bahwa oleh karena gugatan dalam perkara ini berdasarkan pada bukti-bukti yang sah dan otentik, sehingga beralasan untuk dikabulkan seluruhnya;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas mohon kiranya agar Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Subang atau Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dan kemudian memberi putusan dengan amar sebagai berikut ;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;
3. Menetapkan secara hukum Akta Jual Beli Nomor C.3463 sah dan mengikat sebagai transaksi jual beli pada hari Kamis, 04 Agustus 1988 antara Tergugat I dengan Tergugat III atas sebidang tanah seluas 7.100M² (tujuh ribu seratus meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 128, persil nomor 260.SII kahir nomor 3463 blok Cigedor atas nama pemegang hak SUPYAN BIN BUSRO dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Sawah Rawan
 - Sebelah Timur : Sawah H. Enoch
 - Sebelah Selatan : Sawah Kar'an
 - Sebelah Barat : Sawah Supyan
4. Menetapkan secara hukum Akta Jual Beli Nomor 204/J.B/1993 sah dan mengikat sebagai transaksi jual beli pada hari Sabtu, 22 Mei 1993 antara Tergugat II dengan Tergugat III atas jual beli sebidang tanah seluas 7.100M² (tujuh ribu seratus meter persegi) persil nomor 260.SII kahir nomor 3463 blok Cigedor atas nama pemegang hak SUPYAN BIN BUSRO dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Ani
 - Sebelah Timur : Apun/solokan
 - Sebelah Selatan : Ita
 - Sebelah Barat : Moah
5. Menetapkan secara hukum Kwitansi tertanggal 06 September 2024 antara Penggugat dengan Tergugat I sah dan mengikat sebagai bukti pembayaran serta pelunasan atas jual beli sebidang tanah seluas 7.100M² (tujuh ribu seratus meter persegi) dengan persil nomor 260.SII kahir nomor 3463 blok

Cigedor atas nama H. JUHAENI binti RAWAN dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Sawah Rawan
- Sebelah Timur : Sawah H. Enoh
- Sebelah Selatan : Sawah Kar'an
- Sebelah Barat : Sawah Supyan

6. Menetapkan secara hukum Kwitansi tertanggal 02 Februari 2021 antara Penggugat dengan Tergugat II sah dan mengikat sebagai bukti pembayaran serta pelunasan atas jual beli sebidang tanah seluas 7.100M² (tujuh ribu seratus meter persegi) persil nomor 260.SII kahir nomor 3463 blok Cigedor atas nama EDI bin H. MULYANA YUSUP dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Ani
- Sebelah Timur : Apun/solokan
- Sebelah Selatan : Ita
- Sebelah Barat : Moah

7. Menetapkan secara hukum putusan atas Gugatan Pengesahan Jual Beli atas tanah-tanah *a quo* dapat dipergunakan dan berlaku layaknya Akta Jual Beli serta dapat dipergunakan untuk melakukan syarat sahnya proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No.128 seluas 17.810M² (tujuh belas ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) sebagaimana gambar situasi tanggal 12-06-1985 Nomor 1589/1985, atas nama pemegang hak SUPYAN bin BUSRO yang terletak di Desa Jatiragashilir Kecamatan Patokbeusi Kabupaten Subang;

8. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;

9. Menetapkan biaya menurut hukum;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*). Demi keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang maha Esa.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir Kuasanya dan Tergugat II hadir sendiri di persidangan, sedangkan Tergugat I, Tergugat III, dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tertanggal 4 Juni 2025, 18 Juni 2025, dan tertanggal 24 Juni 2025 telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 September 2025, upaya perdamaian tersebut tidak dapat dilaksanakan karena Tergugat I telah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya pada persidangan tanggal 22 September 2025 telah mengajukan permohonan pencabutan gugatan secara lisan dengan alasan bahwa Penggugat ingin memperbaiki surat gugatannya, karena adanya perubahan pihak, karena pihak Tergugat ada yang telah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa Pasal 271-272 RV pada pokoknya mengatur bahwa penggugat berhak mencabut gugatannya secara sepihak tanpa memerlukan adanya persetujuan dari Tergugat, dalam hal pencabutan gugatan dilakukan sebelum Tergugat mengajukan jawaban. Selanjutnya diatur pula bahwa apabila pencabutan gugatan dilakukan setelah Tergugat mengajukan jawaban, maka pencabutan gugatan tersebut harus dengan persetujuan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena acara persidangan masih pada tahap sidang pertama dan sebelum gugatan dibacakan, maka acara persidangan belum masuk dalam acara jawab-jinawab dari para pihak, maka permohonan pencabutan gugatan oleh Para Penggugat dinilai beralasan menurut hukum dan dengan demikian permohonan pencabutan gugatan ini dapat dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan pencabutan gugatan perkara Nomor 33/Pdt.G/2025/PN Sng oleh Majelis Hakim, maka terhadap biaya-biaya yang telah dikeluarkan dalam pemeriksaan perkara ini dibebankan kepada Penggugat;

Memperhatikan ketentuan Pasal 271 RV *jo.* Pasal 272 RV, serta ketentuan- ketentuan peraturan hukum lain yang bersangkutan;

M E N E T A P K A N :

1. Mengabulkan permohonan pencabutan perkara Nomor 33/Pdt.G/2025/PN Sng;

2. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Subang untuk mencoret perkara Nomor 33/Pdt.G/2025/PN Sng dari register perkara yang sedang berjalan;
3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat sebesar Rp3.765.000,00 (tiga juta tujuh ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Demikian ditetapkan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang, pada hari Senin, tanggal 22 September 2025, oleh kami, **Dian Anggraini Meksowati, S.H, M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Rony Daniel Ricardo, S.H., M.H.**, dan **Ariandy, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, penetapan diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, pada hari **Selasa, tanggal 23 September 2025**, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Imam Kusworo, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Subang, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat tanpa dihadiri oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat. Penetapan ini telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari Selasa, tanggal 23 September 2025.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

t.t.d.

t.t.d.

Rony Daniel Ricardo, S.H., M.H.

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

t.t.d.

Ariandy, S.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

Imam Kusworo, S.H.

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp30.000,00
2. Biaya Proses/ATK	: Rp75.000,00
3. Biaya PNBP Penggugat	: Rp10.000,00
4. Biaya PNBP Tergugat	: Rp40.000,00
5. Biaya Panggilan	: Rp3.550.000,00
6. Penggandaan	: Rp30.000,00
7. PNBP Pencabutan	: Rp10.000,00
8. Biaya Redaksi	: Rp10.000,00
9. Biaya Materai	: Rp10.000,00
Jumlah	: Rp3.765.000,00

(tiga juta tujuh ratus enam puluh lima ribu rupiah)

