



PUTUSAN

Nomor 114/Pdt.G/2024/PN Srg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Serang yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

H. UKAY SUKARYA. S.Sos, NIK 3604021008530250, Lahir di Sumedang, 10

Agustus 1953, agama Islam, Pekerjaan Pensiunan, bertempat tinggal di Komplek P&K Penancangan Baru RT. 004 RW. 009, Kelurahan Penancangan Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rido Fahmi, S.H., M.H. Renaldi, S.H., Ikbal, S.H., Christovel Carolius, S.H. Para Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum TRUST LAW FIRM, yang beralamat di Komp. Bumi Agung Permai 1 Blok C1 No. 7,8 & 9 RT. 03 RW. 11 Serang – Banten. Telp. 0812 2489 0023 – 0877 7289 0420, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 45/SKK-PDT/TLF/VI/2024 tanggal 29 Juni 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang dengan Nomor: 635/SK.HUK/Pdt/2024/PN.Srg tanggal 14 Agustus 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

I a w a n :

RT. ETY SUHAETY, bertempat tinggal di dahulu beralamat di Saptamarga RT/RW 03/04 Kelurahan Lopang Kecamatan Serang Kota Serang Propinsi Banten, sekarang Tidak Diketahui Keberadaannya Di Wilayah NKRI untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN

NASIONAL (BPN) KOTA SERANG, Alamat Jl. Raya Serang – Pandeglang, Tembung, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang Provinsi Banten, dalam hal ini diwakili oleh Dr. Taufik Rokhman, S.Kom., M.T, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Amrinif, S.H., M.Kn (Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Serang) dan kawan-kawan berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor 85/Sku-36.04.MP.02.02/X/2024 tanggal 17 Oktober 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang

Halaman 1 dari 20 Putusan Perdata Nomor 114/Pdt.G/2024/PN SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Nomor: 858/SK.HUK/Pdt/2024/PN.Srg tanggal 17 Oktober

2024 untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya dengan surat gugatannya tanggal 29 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 1 Agustus 2024 dengan Nomor Register 114/Pdt.G/2024/PN Srg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT

1. Bahwa pada tanggal 28 Oktober 1986, Tergugat menjual sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 791 yang terletak di Lingkungan Kaliwadas kelurahan Lopang Kecamatan Serang Kabupaten Serang Provinsi Jawa Barat dengan Luas 150 M² kepada Penggugat dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Kusuma
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Gang
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Asan
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan Garuda
2. Bahwa jual beli tersebut di sepekati dengan nilai total Rp16.500.000,00 (enam belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan cara Pembayaran tahap pertama sebesar Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah), dan Pembayaran Kedua dan Pelunasan sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah), untuk selanjutnya setelah pelunasan Tergugat menyerahkan SHM No. 791 dengan luas 150 M² kepada Penggugat tepatnya pada tanggal 28 Oktober 1986;
3. Bahwa Penggugat telah menerima dan menguasai sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di link. Kaliwadas Kelurahan Lopang Kecamatan Serang Kabupaten Serang Provinsi Jawa Barat, dengan Alas Hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 791 Luas 150 M², atas Nama Tergugat (Rt. Ety Suhaeti) sejak Pelunasan Pembayaran sejumlah Rp16.500.000,00 (enam belas juta lima ratus ribu rupiah);

Halaman 2 dari 20 Putusan Perdata Nomor 114/Pdt.G/2024/PN SRG

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

4. Bahwa setelah jual beli antara Penggugat dan Tergugat selesai, dan beralihnya hak kepemilikan atas sebidang tanah beserta bangunan rumah tersebut dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 791 dari Tergugat kepada Penggugat dengan Akta Jual Beli/ Peralihan, namun Penggugat tidak langsung pindah namakan atau balik namakan dari semula atas nama Tergugat sebagaimana dalam alas hak Sertifikat Hak Milik No. 791 ke nama Penggugat di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang yang saat ini Kota Serang, karena ketidak tahuan dan kelalaian oleh Penggugat dalam jual beli antara Tergugat yang terjadi pada tahun 1986 secara dibawah tangan;
5. Bahwa Tergugat awalnya berjanji untuk membantu proses balik nama sertifikat hak milik tersebut, baik melalui proses Notaris/ Kantor Kecamatan ataupun melalui Badan Pertanahan Nasional, namun pada kenyataannya Tergugat tidak memenuhi janjinya tersebut sampai dengan saat ini, dan Tergugat pun tidak diketahui alamat tempat tinggalnya sampai dengan saat ini;
6. Bahwa Penggugat sudah berusaha semaksimal mungkin untuk bisa menemukan keberadaan tempat tinggal Tergugat, akan tetapi segala usaha Penggugat tidak berhasil menemukan Tergugat, sebagaimana Surat Keterangan Nomor: 475/7/Pem/2024 tertanggal 18 Juli 2024 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Lopang;
7. Bahwa kemudian Penggugat bermaksud untuk melakukan Balik Nama Tanah ke Notaris atau PPAT dari nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, Pihak Notaris atau PPAT tidak bisa membuatkan Akta Jual Beli dengan alasan pihak penjual atau Tergugat tidak bisa hadir dihadapan Notaris atau PPAT, untuk menandatangani Surat-surat terkait jual beli dibawah tangan tersebut;
8. Bahwa terhadap tanah secara fisik Penggugat telah menguasai lebih dari 30 (tiga puluh) tahun, namun secara Formil penggugat tidak bisa memilikinya karena Sertifikat tanah masih atas nama Rt. Ety Suhaety Tergugat;
9. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Tanah tidak Sengketa dengan Nomor : 593/57/Pem/2024, tertanggal 24 Juni 2024. Menerangkan bahwa benar Penggugat memiliki tanah dengan Nomor Persil : 41/D/III Blok : Bunut Nomor Kohir : 157/850, SPPT PBB : 36.73.040.016-0019.0. SHM : 791/Lopang an RT. ETY SUHAETY, Luas Tanah : 150 M² (Seratus Lima Puluh Meter) dan Luas

Halaman 3 dari 20 Putusan Perdata Nomor 114/Pdt.G/2024/PN SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan : 135 M² (Seratus Tiga Puluh Lima Meter), Lokasi Tanah : Jl. Garuda

Kaliwadas RT. 003 RW. 006 Kelurahan Lopang Kecamatan Serang ;

10. Bahwa setiap tahunnya Penggugat Rutin membayar SPPT No.

36.73.040.015.016-0019.0, sejak terjadinya jual beli dari tahun 1986 hingga sekarang 2024 ;

11. Bahwa atas kejadian tersebut Penggugat merasa sangat dirugikan karena

Penggugat sudah dengan itikad baik, telah membeli tanah akan tetapi

penggugat tidak bisa melakukan baliknama tanah menjadi atas nama H. UKAY

SUKARYA, S.Sos Penggugat dikarenakan Tergugat sebagai Penjual dengan

Sertifikat Hak Milik No. 791 yang terletak di Link Kaliwadas Kelurahan Lopang

kecamatan Serang Kota Serang dengan Luas 150 M² telah pergi meninggalkan

tempat tinggalnya dan tidak diketahui alamatnya dengan pasti;

12. Bahwa sudah sepatutnya Penggugat dilindungi secara Hukum karena

ketidaktahuan Penggugat tersebut sehingga proses baliknama belum bisa

dilakukan karena Tergugat telah pergi dan meninggalkan tempat tinggal serta

tidak diketahui alamatnya dengan pasti;

13. Bahwa meskipun Tergugat sebagai Penjual tanah telah pergi meninggalkan

tempat tinggalnya, sudah sepatutnya dinyatakan menurut hukum bahwa jual beli

antara Penggugat dan Tergugat pada Tanggal 28 Oktober 1986 adalah sah

menurut Hukum;

14. Bahwa oleh karena secara Fakta penggugat telah membeli terhadap tanah dari

Tergugat maka dinyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah Pemilik

sah atas Tanah;

15. Bahwa oleh karena dalam pelaksanaan jual beli terhadap tanah yang dilakukan

Tergugat kepada Penggugat tersebut sah, maka Penggugat berhak untuk

memproses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik No. 791 tanah dari nama

Rt. Ety Suhaety menjadi nama H. Ukay Sukarya, S.Sos Penggugat;

16. Bahwa kepada Tergugat atau siapa saja yang terkait hukum untuk membantu

Penggugat dalam proses balik nama terhadap tanah a quo menjadi dasar

atasnama Penggugat, dan apabila Tergugat atau siapa saja yang terkait enggan

atau tidak mau membantu dan tanpa persetujuan dan keterlibatan serta tanpa

kehadiran Tergugat, maka cukup dengan Putusan yang telah mempunyai

kekuatan Hukum tetap ini dapat dilaksanakan balik nama untuk per sertifikatan

Halaman 4 dari 20 Putusan Perdata Nomor 114/Pdt.G/2024/PN SRG

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

ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Serang dari atasnama Rt. Ety Suhaety (Tergugat) menjadi atas nama H. Ukay Sukarya, S. Sos (Penggugat);

17. Bahwa terhadap permasalahan tersebut maka satu satunya jalan untuk menyelesaikannya, Penggugat harus menempuh jalur hukum/ kepastian hukum, oleh karena itu Penggugat mengajukan Gugatan ini ke Pengadilan Negeri Serang;

Bahwa berdasarkan pada uraian tersebut diatas, Penggugat melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut :

PRIMAIR:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 28 Oktober 1986, sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 791 yang terletak di link. Kaliwadas kelurahan Lopang Kecamatan Serang Kabupaten Serang Provinsi Jawa Barat dengan Luas 150 M² kepada Penggugat dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Kusuma
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Gang
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Asan
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan Garuda
4. Menyatakan menurut hukum Penggugat diberikan hak/ ijin untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik No.791 yang terletak di Link Kaliwadas Kelurahan Lopang kecamatan Serang Kota Serang, Provinsi Banten dengan luas 150 M² dengan atas nama Rt. Ety Suhaety (Tergugat) di balik namakan menjadi Ukay Sukarya, S.Sos (Penggugat) di kantor Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat) Kota Serang untuk proses balik nama;
5. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Serang (Turut Tergugat) untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik No. 791 yang terletak di Link Kaliwadas Kelurahan Lopang kecamatan Serang Kota Serang, Provinsi Banten dengan dengan luas 150 M² dengan atas nama Rt. Ety Suhaety di balik namakan menjadi H. Ukay Sukarya, S.Sos.;

Halaman 5 dari 20 Putusan Perdata Nomor 114/Pdt.G/2024/PN SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menetapkan biaya perkara sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir Kuasa Hukumnya yang bernama Rido Fahmi, S.H., M.H. Renaldi, S.H., Ikbal, S.H., Christovel Carolius, Turut Tergugat hadir Kuasa Hukumnya yang bernama Ratu Sumiyati, S.H., dan untuk Tergugat tidak pernah hadir menghadap di persidangan ataupun mengirim kuasanya yang sah untuk hadir menghadap kedepan persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 3 (tiga) kali berdasarkan Relaas panggilan Surat Tercatat dan panggilan umum dengan bantuan media Radio dan media cetak karena sudah tidak diketahui lagi alamatnya, sehingga Tergugat dianggap telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini dan persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Yadi mulyadi, S.T., S.H., M.H., C.Me, S.H., M.H. Mediator non Hakim yang terdaftar di Pengadilan Negeri Serang sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Oktober 2024 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa persidangan tetap dilaksanakan secara elektronik berdasarkan Pasal 20 ayat (7) Perma Nomor 7 tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik yang menyebutkan:

"Dalam hal terdapat Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir, persidangan tetap dilanjutkan secara elektronik"

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban;

Halaman 6 dari 20 Putusan Perdata Nomor 114/Pdt.G/2024/PN SRG



Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. 1 (satu) lembar Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama H. UKAY SUKARYA, S.Sos, selanjutnya diberi tanda **bukti P-1**;
2. 1 (satu) Lembar Fotocopy Sertipikat Hak Milik, No. 791 atas nama RT. ETY SUHAETY, selanjutnya diberi tanda **bukti P-2**;
3. 1 (satu) Lembar Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Tahun 2024 atas nama Wajib Pajak UKAY SUKARYA, selanjutnya diberi tanda **bukti P-3**;
4. 1 (satu) lembar Fotocopy Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa, selanjutnya diberi tanda **bukti P-4**;
5. 1 (satu) lembar Fotocopy kuitansi Pembayaran dari Ukay Sukarya kepada Rt. Eti Suhaety tanggal 1 Oktober 1986 dan 28 Oktober 1986, selanjutnya diberi tanda **bukti P-5**;

Menimbang bahwa surat-surat bukti Penggugat tersebut telah diteliti dan disesuaikan dengan surat aslinya, keseluruhan bukti surat-surat tersebut telah dilegalisir serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, maka terhadap surat-surat bukti yang dapat diperlihatkan surat aslinya didepan persidangan tersebut dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang sah untuk Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah pula menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang memberikan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Saksi AFANDI bin MISTA**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi menyatakan kenal dengan Penggugat, akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga, maupun pekerjaan dengan Penggugat, dan dengan Tergugat saksi kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan Pekerjaan, dengan Turut Tergugat saksi tahu tetapi tidak terikat hubungan pekerjaan.
 - Bahwa Saksi kenal dengan penggugat karena Penggugat adalah tetangga;
 - Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa dalam perkara ini yaitu sebidang tanah beserta bangunanya dengan Sertifikat Hak Milik No. 791 yang terletak di link. Kaliwadas kelurahan Lopang Kecamatan Serang Kabupaten Serang Provinsi Jawa Barat dengan Luas 150 M²;

Halaman 7 dari 20 Putusan Perdata Nomor 114/Pdt.G/2024/PN SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah beserta bangunannya tersebut adalah milik Penggugat yang dibeli dari Tergugat;
- Bahwa, benar rumah Saksi berdekatan dengan tanah beserta bangunan yang menjadi objek sengketa tersebut dan Saksi pernah menjadi Ketua RT di lingkungan tanah yang menjadi objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui transaksi jual beli tanah beserta bangunan tersebut berdasarkan cerita dari Penggugat, adapun nilai transaksi tanah tersebut sebesar Rp. 16.500.000,- (enam belas juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa sepengetahuan Saksi batas-batas tanah beserta bangunan tersebut yaitu :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : tanah Pak Kusuma
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Gang
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : tanah Pak Asan
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan Garuda
- Bahwa Sepengetahuan Saksi setelah terjadi jual beli tersebut, Saksi tidak mengetahui lagi keberadaan dari Tergugat;
- Bahwa Transaksinya sepengetahuan Saksi pada tahun 1986;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi setelah transaksi di tahun 1986 sampai dengan sekarang tanah beserta bangunan tersebut dikuasai oleh Penggugat dan sepengetahuan Saksi bahwa SPPT atas tanah beserta bangunan tersebut selalu dibayar oleh Penggugat;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi Penggugat mengajukan Gugatan terhadap Tergugat ke Pengadilan Negeri Serang yaitu Penggugat ingin balik nama sertifikat tanah beserta bangunan tersebut dimana masih sertifikat tersebut masih atas nama Tergugat;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi tanah beserta bangunan tersebut pernah dikontrakan oleh Penggugat kepada orang lain, akan tetapi sekarang lagi kosong, tidak ada yang mengontrak;
- Bahwa Pada saat jual beli Saksi tidak menyaksikan, hanya mengetahui berdasarkan cerita dari Penggugat saja;
- Bahwa Pada saat pembayaran Saksi tidak menyaksikan hanya mengetahui setelah diceritakan oleh Penggugat dan diperlihatkan kuitansinya yaitu dibayar 2 (dua) kali yaitu pertama dibayar sebesar Rp. 4.500.000,- (empat

Halaman 8 dari 20 Putusan Perdata Nomor 114/Pdt.G/2024/PN SRG

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

juta lima ratus ribu rupiah) dan yang kedua sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah);

- Bahwa Pada tahun 1986 Saksi belum menjadi Ketua RT di lingkungan tanah yang menjadi objek sengketa tersebut;
- Bahwa Jarak rumah Saksi dengan tanah beserta bangunan tersebut hanya keselang 4 rumah;
- Bahwa sebelum transaksi tahun 1986, Penggugat tidak tinggal di lingkungan objek sengketa tersebut, sedangkan Saksi sudah tinggal di lingkungan tersebut akan tetapi Saksi sudah kenal dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sekitar tahun 1980-an, Saksi punya usaha pembuatan stempel dan Penggugat adalah langganan yang biasa buat stempel kepada Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui transaksi jual belinya, Saksi mengetahui jual belinya berdasarkan cerita dari Penggugat bahwa Penggugat telah membeli tanah beserta bangunan milik Tergugat tersebut, ketika itu jual belinya sudah terjadi, ketika itu cerita di tahun yang sama yaitu tahun 1986;
- Bahwa Setelah dibeli oleh Penggugat tidak berapa lama tanah dan bangunan tersebut sempat ditempati oleh Penggugat
- Bahwa Sepengetahuan Saksi sejak 2 (dua) tahun yang lalu tanah dan bangunan tersebut sempat dikontrakan kepada orang lain, akan tetapi sekarang kosong lagi;
- Bahwa Pada saat transaksi jual beli pada tahun 1986, Tergugat sudah janda dan mempunyai 2 (dua) orang anak yang masih kecil;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Hukum Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulannya;

2. Saksi SAFEJI, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menyatakan kenal dengan Penggugat, tetapi tidak ada hubungan keluarga, maupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat, dengan Tergugat saksi kenal tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan Pekerjaan, dengan Turut Tergugat saksi tahu tetapi tidak terikat hubungan pekerjaan;

Halaman 9 dari 20 Putusan Perdata Nomor 114/Pdt.G/2024/PN SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa dalam perkara ini yaitu sebidang tanah beserta bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 791 yang terletak di link. Kaliwadas kelurahan Lopang Kecamatan Serang Kabupaten Serang Provinsi Jawa Barat dengan Luas 150 M²;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah beserta bangunan tersebut adalah milik Penggugat yang dibeli dari Tergugat;
- Bahwa benar rumah Saksi berdekatan dengan tanah beserta bangunan yang menjadi objek sengketa tersebut;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi setelah terjadi jual beli tersebut, Saksi tidak mengetahui lagi keberadaan dari Tergugat;
- Bahwa Transaksinya sepengetahuan Saksi pada tahun 1986;
- Sepengetahuan Saksi setelah transaksi di tahun 1986 sampai dengan sekarang tanah beserta bangunan tersebut dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi Penggugat mengajukan Gugatan terhadap Tergugat ke Pengadilan Negeri Serang yaitu Penggugat ingin balik nama sertipikat tanah tersebut dimana masih sertipikat tersebut masih atas nama Tergugat;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi tanah beserta bangunan tersebut pernah dikontrakan oleh Penggugat kepada orang lain, akan tetapi sekarang lagi kosong, tidak ada yang mengontrak;
- Bahwa Pada saat jual beli Saksi tidak menyaksikan, hanya mengetahui berdasarkan cerita dari Penggugat saja;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ketika transaksi jual beli tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa tersebut menurut cerita dari Penggugat bahwa tanah dan bangunan tersebut sudah dibeli oleh Penggugat pada tahun 1986;
- Saksi pernah melihat sertipikat yang menjadi objek sengketa tersebut setelah diperlihatkan oleh Penggugat, ketika itu Penggugat bercerita kepada Saksi bahwa Penggugat ingin balik nama sertipikat tersebut dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, ketika itu Saksi ditunjukan sertipikat tersebut dan Saksi diminta menjadi Saksi oleh Penggugat dalam perkara ini;

Halaman 10 dari 20 Putusan Perdata Nomor 114/Pdt.G/2024/PN SRG

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 Sepengetahuan Saksi semenjak dibeli oleh Penggugat sampai dengan sekarang belum pernah sengketa;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Hukum Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulannya;

Menimbang bahwa Turut Tergugat tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. 1 (satu) Fotocopy Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 791/Lopang, selanjutnya diberi tanda **bukti TT-1**;
2. 1 (satu) Fotocopy Surat Ukur No. 72/SU/1981, tanggal 20 Oktober 1981, selanjutnya diberi tanda **bukti TT-2**;

Menimbang bahwa surat-surat bukti Turut Tergugat tersebut telah diteliti dan disesuaikan dengan surat aslinya, keseluruhan bukti surat-surat tersebut telah dilegalisir serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, maka terhadap surat-surat bukti yang dapat diperlihatkan surat aslinya di depan persidangan tersebut dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang sah untuk Turut Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam perkara ini menyatakan tidak akan mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat yaitu di lokasi objek sengketa pada 9 Desember 2024 yang berada di di Linkungan Kaliwadas kelurahan Lopang Kecamatan Serang Kabupaten Serang Provinsi Banten, sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa pihak Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan kesimpulannya didalam persidangan secara elektronik (*e court*);

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Halaman 11 dari 20 Putusan Perdata Nomor 114/Pdt.G/2024/PN SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada tanggal 28 Oktober 1986, Tergugat menjual sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 791 yang terletak di link. Kaliwadas kelurahan Lopang Kecamatan Serang Kabupaten Serang Provinsi Jawa Barat dengan Luas 150 M² kepada Penggugat dengan batas-batas:
Sebelah Utara berbatasan dengan : Kusuma
Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Gang
Sebelah Selatan berbatasan dengan : Asan
Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan Garuda
2. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat bersepakat untuk melakukan jual beli tanah sebagaimana tersebut diatas secara dibawah tangan dengan harga Rp. 16.500.000,- (Enam Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan cara Pembayaran beberapa yaitu tahap pertama sejumlah Rp. 4.500.000,- (Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), dan tahap Kedua sejumlah Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah), selanjutnya setelah dilakukan pelunasan pembayaran tersebut pada tanggal 28 Oktober 1986 Penggugat telah menerima Sertifikat Hak Milik No No. 791 dengan luas 150 M² dari Tergugat;
3. Bahwa setelah dilakukan jual beli sebagaimana tersebut diatas Tergugat akan membantu proses balik nama sertifikat dalam perkara *a quo* ke atas nama Penggugat namun tidak pernah dilakukan sampai dengan saat ini;
4. Bahwa sampai saat ini Tergugat tidak diketahui keberadaannya sehingga Penggugat tidak bisa melakukan peralihan kepemilikan ke atas nama Penggugat karena Notaris atau PPAT tidak bisa membuatkan Akta Jual Beli dengan alasan Tergugat tidak bisa hadir dihadapan notaris atau PPAT;
5. Bahwa terhadap tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No No. 791 dengan luas 150 M² Penggugat telah menguasainya secara fisik lebih dari 30 (tiga puluh) tahun namun sertifikat tersebut masih atas nama Tergugat dan Penggugat tidak bisa memproses balik nama;

Menimbang bahwa ketentuan Pasal 163 HIR tersebut selaras dengan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap orang yang mendalilkan sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut;

Halaman 12 dari 20 Putusan Perdata Nomor 114/Pdt.G/2024/PN SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya tersebut Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat-surat yang diberitanda **bukti P-1** sampai dengan **bukti P-5** serta 2 (dua) orang saksi yaitu **Saksi AFANDI bin MISTA** dan **Saksi SAFEJI**;

Menimbang, bahwa walaupun Turut Tergugat hadir dalam persidangan ini namun Turut Tergugat tidak menyampaikan Jawabannya terhadap gugatan Penggugat tersebut namun Turut Tergugat menyampaikan bukti suratnya yaitu yang diberitanda **bukti TT-1** dan **bukti TT-2** sedangkan Turut Tergugat tidak menghadirkan saksi;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (*vide* putusan MARI Nomor : 1087K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973) sedangkan bukti surat yang tanpa disertai aslinya namun didukung bukti lainnya maka tetap dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti (*vide* putusan MARI Nomor 112K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998);

Menimbang bahwa telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik No. 791 yang terletak di link. Kaliwadas kelurahan Lopang Kecamatan Serang Kabupaten Serang Provinsi Jawa Barat dengan Luas 150 M² atas nama Rt. Ety Suhaety (Tergugat);

Menimbang bahwa setelah mencermati bukti surat, keterangan Saksi-Saksi yang diajukan para pihak, yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah sebagai berikut:

1. Apakah sah transaksi jual beli dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 791 yang terletak di link. Kaliwadas kelurahan Lopang Kecamatan Serang Kabupaten Serang Provinsi Jawa Barat dengan Luas 150 M²?

Menimbang, bahwa sebelum sampai kepada pokok perkara, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan kehadiran pihak Tergugat yang mana pihak Tergugat yang sekarang sudah tidak ketahui lagi tempat tinggalnya dan dalam perkara ini telah dipanggil secara sah dan patut yaitu melalui panggilan gaib atau melalui media surat kabar dan media radio, maka Majelis Hakim menganggap

Halaman 13 dari 20 Putusan Perdata Nomor 114/Pdt.G/2024/PN SRG

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

kalau Tergugat dalam perkara ini telah melepaskan haknya dan persidanga perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang perbuatan hukum dalam perkara ini yaitu perbuatan jual beli tanah yang diatur secara limitatif dalam berbagai peraturan perundang undangan, sehingga syarat sahnya peralihan hak atas suatu tanah harus memperhatikan ketentuan jual beli pada umumnya serta harus memperhatikan ketentuan jual beli tanah yang terdapat dalam khususnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta Peraturan Pelaksananya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;

Menimbang bahwa dalam Pasal 1457 KUHPerdato menjelaskan jual beli adalah kesepakatan antara penjual dan pembeli untuk menyerahkan barang dan membayar harga, dengan demikian perjanjian jual beli melahirkan kewajiban secara timbal balik satu sama lain kepada para pihak yang membuat perjanjian, yaitu dari pihak penjual menyerahkan barangnya (hak kebendaan) dan dari pihak pembeli membayarkan harga atas pembelian barang tersebut sejumlah uang yang telah disepakati;

Menimbang bahwa dalam Pasal 1458 KUHPerdato menjelaskan apabila kedua belah pihak telah sepakat mengenai harga dan barang, walaupun barang tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar, perjanjian jual beli ini tetap dianggap terjadi, sehingga penyerahan (*levering*) dalam jual beli ini merupakan tindakan lanjutan yang penting dan harus bagi penjual untuk melakukannya;

Menimbang bahwa selanjutnya suatu perjanjian atau persetujuan dapat dikatakan sah, apabila dalam pembuatannya telah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang;

Halaman 14 dari 20 Putusan Perdata Nomor 114/Pdt.G/2024/PN SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai sahnya perjanjian jual beli dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat sebagai berikut;

Menimbang bahwa berdasarkan **bukti P-5** berupa Kuitansi pembayaran dan dikaitkan dengan keterangan Saksi Afandi Bin Mista dan Saksi Safeji Penggugat telah melakukan melakukan Perjanjian dibawah tangan dengan Tergugat untuk jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 791 yang terletak di link. Kaliwadas kelurahan Lopang Kecamatan Serang Kabupaten Serang Provinsi Jawa Barat dengan Luas 150 M² (**bukti P-2** dan **bukti TT-1**), selanjutnya Penggugat telah melakukan Pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp16.500.000,00 (enam belas juta lima ratus ribu rupiah) secara 2 tahap yaitu pada tanggal 1 Oktober 1986 dengan nominal sejumlah Rp 4.500.000 (empat juta lima ratus ribu rupiah) dan tanggal 28 Oktober 1986 dengan nominal sejumlah Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) dan setelah transaksi jual beli tersebut dilakukan Penggugat telah secara aktif melakukan pembayaran Pajak Bumi Bangunan tahun 1986 dan tahun 2024 sebagaimana **bukti P-3**;

Menimbang bahwa setelah transaksi jual beli tersebut dilakukan Tergugat belum melakukan peralihan kepemilikan (balik nama) sehingga sampai saat ini Sertifikat Hak Milik No. 791 tersebut masih atas nama Tergugat yaitu RT. ETY SUHAETY sebagaimana **bukti P-2** dan **bukti TT-1**, kemudian berdasarkan fakta hukum dipersidangan Tergugat sudah tidak diketahui keberadaanya;

Menimbang bahwa walaupun antara Penggugat dan Tergugat tidak ada perjanjian yang dibuat secara tertulis Majelis Hakim berpendapat dengan adanya kuitansi pembayaran tersebut dapat dijadikan bukti adanya suatu perjanjian di bawah tangan antara para pihak berkaitan dengan Jual beli tanah perkara *a quo* dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut Penggugat telah melakukan pembelian sebidang tanah dengan dengan Sertifikat Hak Milik No. 791 yang terletak di link. Kaliwadas kelurahan Lopang Kecamatan Serang Kabupaten Serang Provinsi Jawa Barat dengan Luas 150 M² **secara dibawah tangan dan dengan cara tunai dari Tergugat sehingga Penggugat merupakan pihak yang secara berhak dan sah menurut hukum atas tanah tersebut**;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan Saksi Afandi Bin Mista dan Saksi Safeji Penggugat telah menguasai sebidang tanah dalam perkara

Halaman 15 dari 20 Putusan Perdata Nomor 114/Pdt.G/2024/PN SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a quo sejak tahun 1986 sampai dengan sekarang 2024 kurang lebih 38 (tiga puluh delapan) tahun dan tidak pernah ada yang berkeberatan terhadap penguasaannya serta tidak pernah ada sengketa atas tanah tersebut;

Menimbang bahwa Penggugat pada saat melakukan jual beli dibawah tangan atas sebidang tanah perkara *a quo* kepada Tergugat, Penggugat telah melakukannya dengan hati-hati yaitu melakukan pembelian dengan pemegang hak sertifikatnya secara langsung dalam hal ini Tergugat, serta dilakukan dengan itikad baik namun Tergugat belum melakukan proses peralihan kepemilikan (balik nama) di dalam sertifikat tersebut sehingga sampai saat ini masih atas nama Tergugat, dengan demikian Penggugat selaku pembeli yang telah beritikad baik maka harus dilindungi secara hukum dan perjanjian jual beli dibawah tangan terhadap sebidang tanah perkara *a quo* tidak bertentangan dengan Pasal 1458 KUHPerdata dan Pasal 1320 KUHperdata sehingga demi hukum haruslah dianggap sah;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang bahwa mengenai petitum angka 1 (satu) yaitu agar menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena petitum ini berkaitan dengan petitum-petitum lainnya maka akan Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat lainnya;

Menimbang bahwa mengenai petitum angka 2 (dua) yaitu agar menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini maka sebagaimana dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim terhadap bukti surat tersebut diatas setelah diteliti dan disesuaikan dengan surat aslinya serta telah dilegalisir serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, maka terhadap surat-surat bukti yang dapat diperlihatkan surat aslinya didepan persidangan tersebut dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang sah untuk Penggugat dalam perkara ini, sehingga petitum angka 2 (dua) Gugatan Penggugat berdasarkan pertimbangan tersebut beralasan demi hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa mengenai petitum angka 3 (tiga) yang pada pokoknya menyatakan sah jual beli di bawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 28 Oktober 1986 terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 791 yang terletak di Link Kaliwadas Kelurahan Lopang kecamatan Serang Kota

Halaman 16 dari 20 Putusan Perdata Nomor 114/Pdt.G/2024/PN SRG

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

Serang, Provinsi Banten, berdasarkan Pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana tersebut diatas yang menyatakan Bahwa perjanjian jual beli di bawah tangan antara Penggugat dan Tergugat telah dilakukan dengan cara tunai dan dengan itikad baik serta tidak bertentangan dengan Pasal 1458 KUHPerdara dan Pasal 1320 Kuhperdata sehingga petitum angka 3 (tiga) Gugatan Penggugat berdasarkan pertimbangan tersebut beralasan demi hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa mengenai petitum angka 4 (empat) yang pada pokoknya menyatakan untuk memberikan hak/izin untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik No.791 dengan atas nama Rt. Ety Suhaety (Tergugat) di balik namakan menjadi Ukay Sukarya, S.Sos (Penggugat) di kantor Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat) Kota Serang untuk proses balik nama;

Menimbang bahwa berdasarkan **bukti P-2** dan **bukti TT-1** berupa Sertifikat Hak Milik No. 791 yang terletak di Linkungan Kaliwadas kelurahan Lopang Kecamatan Serang Kabupaten Serang Provinsi Jawa Barat sekarang karena ada pemekaran masuk kedalam Provinsi Banten dengan Luas 150 M² yang terletak di Link Kaliwadas Kelurahan Lopang kecamatan Serang Kota Serang, Provinsi Banten atas nama Rt. Ety Suhaety (Tergugat) dan berdasarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut diatas, oleh karena perjanjian jual beli dibawah tangan yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat telah sah menurut hukum sehingga Penggugat haruslah dinyatakan pihak yang berhak atas tanah dalam perkara *a quo* dan oleh karena itu memberikan izin kepada Penggugat untuk melakukan proses peralihan kepemilikan (balik nama) atas tanah *a quo* yang sebelumnya atas nama Rt. Ety Suhaety (Tergugat) menjadi atas nama Ukay Sukarya, S.Sos (Penggugat) di kantor Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat) Kota Serang, sehingga petitum angka 4 (empat) Gugatan Penggugat berdasarkan pertimbangan tersebut beralasan demi hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa mengenai petitum angka 5 (lima) yang pada pokoknya memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kota Serang (Turut Tergugat) untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik No. 791 yang terletak di Link Kaliwadas Kelurahan Lopang kecamatan Serang Kota Serang, Provinsi Banten dengan dengan luas 150 M² dengan atas nama Rt. Ety Suhaety (Tergugat) menjadi menjadi H. Ukay Sukarya, S.Sos (Penggugat), dikarenakan Petitum angka 4 (empat) Penggugat yang memberikan izin kepada Penggugat untuk melakukan

Halaman 17 dari 20 Putusan Perdata Nomor 114/Pdt.G/2024/PN SRG

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

peralihan kepemilikan (balik nama) atas sertifikat tanah perkara a quo ke atas nama Penggugat dikabulkan maka sudah sepatutnya demi hukum petitum angka 5 (lima) pula beralasan demi hukum untuk dikabulkan

Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 6 (enam) yang menyatakan agar menetapkan biaya perkara sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku, dikarenakan dalam perkara ini Tergugat tidak diketahui keberadaannya maka Hakim menetapkan biaya perkara kepada Tergugat yang jumlahnya sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang bahwa oleh karena seluruh petitum gugatan Penggugat tersebut telah dikabulkan, maka terhap petitum gugatan Penggugat pada angka 1 (satu) tersebut sudah seharusnya juga dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 1458 KUHPerdata, Pasal 1320 Kuhperdata, pasal-pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR), serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah jual beli di bawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 28 Oktober 1986, sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 791 yang terletak di Lingkungan Kaliwadas kelurahan Lopang Kecamatan Serang Kabupaten Serang Provinsi Jawa Barat sekarang Provinsi Banten dengan Luas 150 M² dengan batas-batas:
Sebelah Utara berbatasan dengan : Kusuma
Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Gang
Sebelah Selatan berbatasan dengan : Asan
Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan Garuda
4. Menyatakan menurut hukum Penggugat diberikan Izin untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik No.791 yang terletak di Link Kaliwadas Kelurahan Lopang kecamatan Serang Kota Serang, Provinsi Banten dengan luas 150 M² dengan

Halaman 18 dari 20 Putusan Perdata Nomor 114/Pdt.G/2024/PN SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Rt. Ety Suhaety (Tergugat) di balik namakan menjadi Ukay Sukarya, S.Sos (Penggugat) di kantor Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat) Kota Serang untuk proses balik nama;

5. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Serang (Turut Tergugat) untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik No. 791 yang terletak di Lingkungan Kaliwadas Kelurahan Lopang kecamatan Serang Kota Serang, Provinsi Banten dengan dengan luas 150 M² dengan atas nama Rt. Ety Suhaety (Tergugat) di balik namakan menjadi H. Ukay Sukarya, S.Sos (Penggugat);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.517.000,00 (empat juta lima ratus tujuh belas ribu rupiah);
7. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan taat atas Putusan tersebut;

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang pada hari Senin tanggal 13 Januari 2025, oleh kami Dessy DARMAYANTI, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, LILIK SUGIHARTONO, S.H., dan RIYANTI DESIWATI, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang Nomor 114/Pdt.G/2024/PN Srg tanggal 1 Agustus 2025, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 16 Januari 2025 diucapkan dalam persidangan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Serang oleh Hakim Ketua didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu ADANG SUJANA, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Serang dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

LILIK SUGIHARTONO, S.H.

DESSY DARMAYANTI, S.H., M.H.

RIYANTI DESIWATI, S.H., M.H.

Halaman 19 dari 20 Putusan Perdata Nomor 114/Pdt.G/2024/PN SRG



Panitera Penganti,

ADANG SUJANA, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses	Rp. 150.000,00
3. PNBP	Rp. 30.000,00
4. Biaya Pengadaan	Rp. 25.000,00
5. Biaya panggilan	Rp.3.280.000,00
6. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 972.000,00
7. PNBP PS	Rp. 10.000,00
8. Biaya Materai	Rp. 10.000,00
9. Redaksi	Rp. 10.000,00

Jumlah

Rp.4.517.000,00

+

(empat juta lima ratus tujuh belas ribu rupiah)