



**P U T U S A N**

**Nomor 15/Pdt.G/2020/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:

**H. SUKARIM bin H. PAIMAN**, bertempat tinggal di Dusun Liang Buaya Utara Rt.002 / 001 Desa Kotasari Kecamatan Pusakanagara Kabupaten Subang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

**IKE GARTIKA MALSI, S.H.,**

**SITI AMINAH SINGH, S.H.,**

**ULYA APRIANI, S.H.,**

Advokat/Konsultan Hukum dan Assisten dari Kantor ADVOKAT/KONSULTAN HUKUM **IKE GARTIKA MALSI, S.H., dan Rekan**, yang berkantor di Jl. Blok Nusa Indah No. 31 A Rt.44/03 Desa Cicadas Subang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Pebruari 2020, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. **HANSA MARKOAN**, bertempat tinggal di Dusun Patimban Kecamatan Pusakanagara Kabupaten Subang, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SUBANG**, berkedudukan di Jalan Mayjend Sutoyo No. 44, Subang, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Maret 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang pada tanggal 6 Maret 2020 dalam Register Nomor 13/Pdt.G/2020/PN.Sng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 25 Agustus 1992 Penggugat telah membeli sebidang tanah darat dari Tergugat (Hansa Markoan) dengan identitas Sertipikat Hak Milik No. 289 atas nama Hansa Markoan luas 2.340 M2, yang terletak di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Patimban Kecamatan Pusakanegara Kabupaten Subang, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Laut Jawa;
- Sebelah Timur : Jalan Desa;
- Sebelah Selatan : Rahmat Hartono;
- Sebelah Barat : Rahmat Hartono;

Dengan harga Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah), sebagaimana tertera didalam:

- a. Kwitansi penerimaan uang tertanggal 17 April 1992 yang ditandatangani oleh Hansa Markoan (tanda jual beli sebesar Rp. 1.000.000,-);
  - b. Surat perjanjian jual beli tertanggal 17 April 1992 yang ditandatangani oleh Hansa Markoan sebagai perjanjian tempo tenggang waktu untuk pembayaran pelunasan jual beli objek tanah tersebut;
  - c. Kwitansi penerimaan uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) tertanggal 25 Agustus 1992 yang ditandatangani oleh Hansa Markoan, sebagai bukti pelunasan pembayaran Jual beli objek tanah perkara;
  - d. Draft Akta Jual-beli yang telah ditandatangani oleh Hansa Markoan (penjual) dan H. Sukarim (pembeli);
2. Bahwa Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut diatas, baru dilaksanakan secara dibawah tangan akan tetapi telah dibayar tunai dan sekaligus serta dibuktikan dengan Kwitansi penerimaan uang sebagaimana disebutkan pada point 1 huruf a, b, c, d tersebut di atas;
  3. Bahwa setelah terjadi transaksi Jual-beli tersebut dibayar lunas, maka objek tanah yang menjadi objek perkara tersebut berikut dengan Sertipikat Hak Milik No. 289 An. Hansa Markoan diserahkan oleh penjual (Tergugat) kepada pembeli (Penggugat) untuk kemudian penguasaan dan hak kepemilikan serta kewajiban-kewajiban atas objek tanah tersebut diserahkan sepenuhnya oleh Tergugat kepada Penggugat, dengan dilanjutkan ke proses pembuatan Akta Jual Beli;
  4. Bahwa setelah terjadi transaksi Jual-beli pada tahun 1992 tersebut, selanjutnya dokumen berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT-PBB) dibaliknamakan dari semula atas nama Hansa Markoan (Tergugat) menjadi atas nama H. Sukarim (Penggugat), sehingga kewajiban membayar PBB serta kewajiban lainnya atas objek tanah perkara tersebut menjadi tanggung jawab Penggugat dan sejak tahun 1992 tersebut sampai sekarang objek tanah perkara tersebut dikuasai oleh Penggugat;
  5. Bahwa proses pembuatan Akta Jual Beli pengurusannya diserahkan kepada Kepala Desa Patimban pada waktu itu yang bernama Nasuta dan Blangko Akta Jual Beli tersebut telah ditandatangani oleh Penjual (Hansa Markoan) dan Pembeli (H. Sukarim) serta saksi-saksi sebagaimana yang tertera dalam

Halaman 2 dari 12 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2020/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Blanko Akta Jual Beli tersebut, maka untuk selanjutnya proses pembuatan dan penerbitan Akta Jual-Beli diserahkan kepada PPATS/Camat Pusakanegara pada waktu itu sesuai dengan kewenangannya;

6. Bahwa oleh karena cukup lama proses penerbitan Akta Jual beli tersebut tidak kunjung ada penyelesaian dan kemudian setelah ditanyakan kepada Kepala Desa (Nasuta) tersebut, Kepala Desa tersebut menerangkan bahwa Akta Jual beli belum bisa diproses karena Camat Pusakanegara tersebut beralih tugas pada instansi jajaran Pemerintah Daerah lainnya, sehingga proses pembuatan Akta Jual-Beli terbengkalai;
7. Bahwa sesuai dengan bukti-bukti yang Penggugat miliki serta penguasaan fisik objek tanah oleh Penggugat secara terus menerus selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun, maka Penggugat mempunyai hak mutlak atas objek tanah perkara tersebut baik berdasarkan Kwintansi pembayaran transaksi jual beli maupun dari sisi penguasaan fisik yang terus menerus berikut membayar seluruh kewajiban-kewajiban terkait dengan objek tanah tersebut; Sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 1963 KUHPerdara yang berbunyi "Seseorang yang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tidak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun. Seseorang yang dengan itikad baik, menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya (Acquisitieve Verjaring);
8. Bahwa atas dasar alasan dan dalil-dalil tersebut diatas, maka satu-satunya jalan bagi Penggugat adalah mengajukan gugatan tentang pengesahan jual beli atau pengesahan kepemilikan hak atas tanah melalui Pengadilan Negeri Kelas I-B Subang, sebagai lembaga peradilan yang berwenang memeriksa dan mengadilinya, karena objek tanah yang menjadi sengketa dimaksud termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Kelas I-B Subang.

Berdasarkan alasan-alasan yang Penggugat kemukakan diatas, maka Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-B Subang c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum serta mempunyai kekuatan hukum mengikat, transaksi jual beli antara Hansa Markoan (Tergugat) dengan H. Sukarim (Penggugat) atas objek tanah sebagaimana tertera dalam Sertipikat Hak Milik No. 289 dari An. Hansa Markoan, luas 2.340 M2, yang terletak di Desa Patimban Kecamatan Pusakanegara Kabupaten Subang, dengan batas-batas:

Halaman 3 dari 12 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Sng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Laut Jawa;
- Sebelah Timur : Jalan Desa;
- Sebelah Selatan : Rahmat Hartono;
- Sebelah Barat : Rahmat Hartono;

3. Menetapkan bahwa H. Sukarim (Penggugat) adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 289 An. Hansa Markoan, luas 2.340 M2, yang terletak di Desa Patimban Kecamatan Pusakanegara Kabupaten Subang, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Laut Jawa;
- Sebelah Timur : Jalan Desa;
- Sebelah Selatan : Rahmat Hartono;
- Sebelah Barat : Rahmat Hartono;

4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menerbitkan Sertipikat Pengganti dari Sertipikat Hak Milik Nomor 289 An. Hansa Markoan, untuk kemudian mengalihkan hak kepemilikannya dari An. Hansa Markoan menjadi An. H. Sukarim;

5. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

ATAU: Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 6 April 2020, dan tanggal 20 April 2020, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai pengesahan jual beli berupa tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir pada hari sidang pertama yang telah ditentukan dan tidak pula mengirimkan wakil/kuasanya yang sah untuk menghadap meskipun telah dipanggil secara patut maka selanjutnya berdasarkan Pasal 125 HIR, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat beralasan dan berdasar hukum untuk dikabulkan atau tidak;

Halaman 4 dari 12 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Sng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan dalam gugatan aquo adalah bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli sebidang tanah milik Tergugat dengan Sertipikat Nomor 289 atas nama pemegang hak Hansa Markoan, luas 2.340 M2, yang terletak di Desa Patimban Kecamatan Pusakanegara Kabupaten Subang, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Laut Jawa;
- Sebelah Timur : Jalan Desa;
- Sebelah Selatan : Rahmat Hartono;
- Sebelah Barat : Rahmat Hartono;

Selanjutnya disebut sebagai objek gugatan, dengan harga Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah), dan telah dibayar lunas oleh Penggugat pada tanggal 25 Agustus 1992 akan tetapi proses balik nama dalam Sertipikat tanah di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Subang (*in casu* oleh Turut Tergugat) belum terlaksana sedangkan Tergugat saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar telah terjadi transaksi jual beli atas tanah yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini antara Penggugat dan Tergugat?

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka berdasarkan Pasal 163 HIR, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy surat perjanjian tertanggal 17-04-1992 (diberi tanda P-1);
2. Foto copy kuitansi pembayaran tertanggal 17-04-1992 dan tertanggal 25-08-1992 (diberi tanda P-2);
3. Foto copy Akta Jual Beli (diberi tanda P-3);
4. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 289 atas nama Hansa Markoan (diberi tanda P-4);
5. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB tahun pajak 2013 (diberi tanda P-5A);
6. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB tahun pajak 2015 (diberi tanda P-5B);
7. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB tahun pajak 2017 (diberi tanda P-5C);
8. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB tahun pajak 2018 (diberi tanda P-5D);

Halaman 5 dari 12 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2020/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

9. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB tahun pajak 2020 (diberi tanda P-5E);
10. Foto copy Surat Pembayaran Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun pajak 2010 dan tahun 2019 (diberi tanda P-6);
11. Foto copy print out Nomor Objek Pajak dari tahun 2006 sampai dengan tahun 2020 (diberi tanda P-7);
12. Foto copy Surat Keterangan Tanah Nomor 593.3/162/Ditag tertanggal 4 Maret 2020 (diberi tanda P-8);
13. Foto copy Surat Keterangan Nomor 474/155/Pem/III/2020 tertanggal 3 Maret 2020 (diberi tanda P-9);

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi masing-masing sebagai berikut:

1. Nasuta Barnas, yang pada pokoknya menerangkan:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
  - Bahwa Saksi saat ini Penggugat mengajukan gugatan mengenai pengesahan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat agar Penggugat dapat mengurus balik nama Sertipikat tanah yang telah dibeli dari Tergugat ke atas nama Penggugat akan tetapi saat ini Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;
  - Bahwa Saksi mengetahui terjadinya jual beli tanah darat antara Penggugat dan Tergugat adalah di tahun 1992, dimana saat itu Saksi masih menjabat sebagai Kepala Desa Patimban;
  - Bahwa tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat telah bersertipikat hak milik atas nama Tergugat, Hansah Markoan;
  - Bahwa Saksi mengetahui pembayaran tanah tersebut dilakukan 2 (kali) dalam kurun waktu 1 (satu) tahun dan telah lunas dibayar;
  - Bahwa Saksi mengetahui objek tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat terletak di Desa Patimban dengan batas-batas, utara dengan laut jawa, timur dengan jalan desa, sebelah selatan dan barat dengan tanah milik Rahmat Hartono;
  - Bahwa Saksi membenarkan tanda tangan Saksi, Penggugat dan Tergugat dalam Akta Jual Beli (bukti P-3);
  - Bahwa Saksi membenarkan tanda tangan Tergugat dalam Kwitansi (bukti P-2);
  - Bahwa Saksi mengenali sertipikat tanah milik no. 289 atas nama Hansah Markoan (bukti P-4);
2. Parjo, yang pada pokoknya menerangkan:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
  - Bahwa Saksi pada tahun 1989 pernah bekerja ditempat Tergugat;

Halaman 6 dari 12 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Sng



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa Saksi saat ini Penggugat mengajukan gugatan mengenai pengesahan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat agar Penggugat dapat mengurus balik nama Sertipikat tanah yang telah dibeli dari Tergugat ke atas nama Penggugat akan tetapi saat ini Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa Saksi mengetahui terjadinya jual beli tanah darat antara Penggugat dan Tergugat adalah di tahun 1992, dimana saat itu Saksi yang mengantarkan Hansa Markoan ke kantor desa Patimban, lalu disana terjadi transaksi jual beli tersebut;
- Bahwa tanah milik Tergugat yang dijual kepada Penggugat telah bersertipikat hak milik;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti sertipikat tanah yang ditunjukkan dipersidangan atas nama Hansah Markoan yang dijual tersebut;
- Bahwa Saksi membenarkan tanda tangan Tergugat dalam Surat Perjanjian dengan Penggugat yang disaksikan Sdr. Dana Sekdes Patimban (bukti P-1);
- Bahwa Saksi mengetahui pembayaran tanah tersebut dilakukan 2 (kali) dalam kurun waktu 1 (satu) tahun dan telah lunas dibayar;
- Bahwa Saksi membenarkan tanda tangan Tergugat dalam bukti kwitansi (bukti P-2);
- Bahwa Saksi juga membenarkan tanda tangan Tergugat dalam bukti Akta Jual Beli (P-3);
- Bahwa Saksi mengetahui objek tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat terletak di Desa Patimban dengan batas-batas, utara dengan laut jawa, timur dengan jalan desa, sebelah selatan dan barat dengan tanah milik Rahmat Hartono;
- Bahwa Tergugat sudah tidak tinggal lagi di Patimban dan Saksi tidak tahu lagi dimana Tergugat berada;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat (*descente*) diatas objek gugatan, dimana pada batas-batas yang disebutkan dalam gugatan, yaitu untuk batas utara yang semula dengan Laut Jawa sekarang menjadi tanah timbul, lalu di sebelah selatan yang semula berbatasan dengan tanah Rahmat Hartono sekarang menjadi jalan desa, sedangkan sebelah timur dengan jalan desa dan sebelah barat dengan tanah Rahmat Hartono;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain Majelis Hakim berpendapat bahwa dari bukti P-1 berupa Surat Perjanjian yang isinya mengenai pembelian tanah milik Tergugat oleh Penggugat dengan harga

Halaman 7 dari 12 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Sng



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah disepakati kedua belah pihak, dan bukti P-2 berupa kwitansi pelunasan pembelian tanah tersebut, serta dari keterangan saksi-saksi dipersidangan yang menyaksikan transaksi jual beli tanah tersebut maka telah cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyakini bahwa benar telah terjadi transaksi jual beli atas tanah yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini antara Penggugat dan Tergugat tersebut (vide Pasal 1458 KUH Perdata);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah transaksi jual beli atas objek gugatan tersebut secara hukum dapat dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat?;

Menimbang, bahwa syarat untuk sahnya suatu perjanjian adalah apabila dipenuhinya syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang menurut penilaian Majelis Hakim syarat-syarat tersebut telah terpenuhi dan oleh karenanya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat haruslah dinyatakan sah menurut hukum (vide bukti P-1 jo. Pasal 1457 KUH Perdata);

Menimbang, bahwa selain itu dengan adanya fakta bahwa sejak pembayaran tanah yang menjadi objek gugatan oleh Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 17 bulan April tahun 1992 atau lebih dari 20 tahun, Penggugat secara nyata telah menguasai objek gugatan maka secara hukum Penggugat diakui sebagai pemilik tanah yang sah (vide Pasal 1459 KUH Perdata jo. 1963 KUH Perdata);

Menimbang, bahwa meskipun demikian secara administrasi pertanahan berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (**"PP 24/1997"**) disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah in casu melalui jual beli hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah);

Menimbang, bahwa dalam hal ini setelah Majelis Hakim memperhatikan bukti P-3 berupa draft Akta Jual Beli (AJB) yang telah ditandatangani oleh Tergugat dan Penggugat selaku Penjual dan Pembeli dan oleh Kepala Desa dan Sekretaris Desa sebagai saksi-saksi, namun belum ada tanda tangan dari PPAT in casu PPATS/Camat Pusanegara, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Pertama, bahwa telah ada itikad baik dari pihak Penjual dan Pembeli untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) berkaitan dengan pendaftaran peralihan hak dimaksud ke pihak Turut Tergugat in casu Kantor Pertanahan Kabupaten Subang;

Halaman 8 dari 12 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2020/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

Kedua, bahwa dilihat dari sisi kekuatan buktinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 maka AJB tersebut menjadi tidak sempurna, karena tidak ada tanda tangan dari PPAT-nya;

Ketiga, bahwa Majelis Hakim tidak mendapatkan fakta hukum apa yang menjadi dasar alasan AJB tersebut tidak ditandatangani oleh PPAT, apakah semata-mata karena kelalaian ataukah karena ada penolakan dari PPAT yang bersangkutan (bdk. Pasal 39 PP 24/1997);

Keempat, bahwa akibat dari tidak selesainya AJB tersebut secara sempurna tidaklah mengakibatkan jual beli antara Penggugat dan Tergugat menjadi tidak sah, hal tersebut merujuk pada Putusan MA No. 123/K/Sip/1971, yang menyebutkan bahwa pendaftaran tanah hanyalah perbuatan administrasi belaka, artinya bahwa pendaftaran bukan merupakan syarat sahnya atau menentukan saat berpindahnya hak atas tanah dalam jual beli;

Kelima, bahwa Majelis Hakim merujuk pada Pasal 37 ayat 2 PP dan Pasal 55 ayat (1) PP 24/1997 dimana pada pokoknya disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah yang tidak dibuat dihadapan PPAT juga tetap dapat didaftarkan sepanjang dapat dibuktikan kebenarannya, dan selain daripada hal tersebut, putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar juga menjadi dasar yang wajib untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya;

Menimbang, bahwa dari pendapat Majelis Hakim tersebut, diatas dihubungkan dengan bukti-bukti P-1, P-2, P-3, P-4 dan keterangan saksi-saksi sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, maka Majelis Hakim berketetapan bahwa surat-surat bukti tersebut termasuk Akta Jual Beli (AJB) yang telah ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat tersebut adalah sah menurut hukum dan mengikat (vide Pasal 1875 KUH Perdata jo. Pasal 1871 KUH Perdata);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, diperkuat lagi dengan bukti P-5A, P-5B, P-5C, P-5D, P-5E, P-6, P-7, P-8, maka telah cukup alasan dan dasar bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa objek gugatan yang terletak di Desa Patimban Kecamatan Pusakanegara luas 2.340 M2 sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 289 yang dibukukan dan disertipikatkan pada tanggal 19 Nopember 1988 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Subang, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Laut Jawa;
- Sebelah Timur : Jalan Desa;

Halaman 9 dari 12 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Sng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Rahmat Hartono;
- Sebelah Barat : Rahmat Hartono;

adalah sah milik dari Penggugat H. Sukarim;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka petitum Penggugat angka 2 dan angka 3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 4 berupa perintah kepada Turut Tergugat untuk menerbitkan Sertipikat Pengganti dari Sertipikat Hak Milik Nomor 289 An. Hansa Markoan, untuk kemudian mengalihkan hak kepemilikannya dari An. Hansa Markoan menjadi An. H. Sukarim, akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa merujuk pada Pasal 57 PP 24/1997 maka tidak jelas atau pun tersirat dalam pemeriksaan dipersidangan apa dasar alasan permohonan sertipikat pengganti, apakah karena rusak, hilang, ataupun karena masih menggunakan blangko sertipikat yang sudah tidak digunakan lagi, akan tetapi lepas dari itu, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut tidak mengesampingkan fakta bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah yang disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 289 An. Hansa Markoan, sehingga berdasarkan Pasal 55 PP 24/1997, Turut Tergugat mempunyai kewajiban untuk mencatat peralihan hak tersebut dari Tergugat (Hansa Markoan) kepada Penggugat (H. Sukarim);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka petitum angka 4 beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian dengan menyatakan bahwa dalam hal ini Turut Tergugat harus tunduk dan patuh pada putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat maupun Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek;

Memperhatikan, Pasal 37, Pasal 39, Pasal 55, Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1320, Pasal 1320, Pasal 1457, Pasal 1458, Pasal 1459, Pasal 1963, Pasal 1871, Pasal 1875 KUH Perdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 10 dari 12 Putusan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Sng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan sah secara hukum serta mempunyai kekuatan hukum mengikat, transaksi jual beli antara Hansa Markoan (Tergugat) dengan H. Sukarim (Penggugat) atas objek tanah sebagaimana tertera dalam Sertipikat Hak Milik No. 289 dari An. Hansa Markoan, luas 2.340 M2, yang terletak di Desa Patimban Kecamatan Pusakanegara Kabupaten Subang, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Laut Jawa;
  - Sebelah Timur : Jalan Desa;
  - Sebelah Selatan : Rahmat Hartono;
  - Sebelah Barat : Rahmat Hartono;
4. Menyatakan objek gugatan yang terletak di Desa Patimban Kecamatan Pusakanegara, luas 2.340 M2, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 289 yang dibukukan dan disertipatkan pada tanggal 19 Nopember 1988 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Subang, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Laut Jawa;
  - Sebelah Timur : Jalan Desa;
  - Sebelah Selatan : Rahmat Hartono;
  - Sebelah Barat : Rahmat Hartono;adalah sah milik dari Penggugat H. Sukarim;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.596.000,00 (satu juta lima ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang, pada hari Selasa, tanggal 6 Mei 2020, oleh kami, R. Hendral, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Aliya Yustitia Sagala, S.H., dan Subiar Teguh Wijaya, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Subang Nomor 15/Pdt.G/2020/PN.Sng tanggal 6 Maret 2020, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ayip Sucipto, S.H., Panitera Pengganti, dan Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Aliya Yustitia Sagala, S.H.

R. Hendral, S.H., M.H.

Subiar Teguh Wijaya, S.H.

Panitera Pengganti,

Ayip Sucipto, S.H.

## Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	: Rp	30.000,-
2. Biaya Proses	: Rp	100.000,-
3. PNBP Panggilan P	: Rp	10.000,-
4. PNBP Panggilan T	: Rp	20.000,-
5. Panggilan	: Rp	320.000,-
6. PS	: Rp	1.100.000,-
7. Redaksi	: Rp	10.000,-
8. Materai	: Rp	6.000,-
Jumlah	: Rp	1.596.000,-
(satu juta lima ratus sembilan puluh enam ribu rupiah)		

### 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)