



P U T U S A N

Nomor: 118/Pdt.G/2021/PN Kwg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MUHAMMAD RIPIN, NIK: 3215142802690001, jenis kelamin laki-laki, lahir di Padang tanggal 12 Desember 1969, agama Islam, pekerjaan Pedagang, beralamat di Dusun Cikalong 03, RT 001/RW, Kel/Desa Cikalongsari, Kecamatan Jatisari, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada AHMAD FIKRI, S.H. dan DARUS HAYINA UMAMI, S.H., Penasihat Hukum pada kantor hukum Ahmad Fikri & Partners yang beralamat di Jl. Pasundan No. 35, Karawang Barat, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;
Lawan

MUHAMAD SATTA WIGENASANTANA, yang bertempat tinggal terakhir di Dusun Cikalong 03, RT 001/RW 006, Kel/Desa Cikalongsari, Kecamatan Jatisari, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Dan

BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KARAWANG, beralamat di Jl. Jenderal Ahmad Yani No. 68, Nagasari, Kecamatan Karawang Barat, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada BUDI SAPUTRO, S.IP., S.H., M.H., JOHAN BANGUN P. SIREGAR, S.S.T., DIAN PRATAMA, S.H., MUHAMAD ALANDA K., S.S. dan LARASWATI, S.T., masing-masing adalah PNS dan pegawai pemerintah non PNS pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 November 2021, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Halaman 1 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 118/Pdt.G/2021/PN Kwg



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 4 November 2021 dalam Register Nomor 118/Pdt.G/2021/PN Kwg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 13 juli 2001 antara Penggugat dengan Tergugat telah melangsungkan hubungan hukum proses jual beli dan/atau peralihan hak atas sebidang tanah darat berikut dengan segala yang berada di atasnya seluas 423m² dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor: 00520 atas nama MUHAMAD SATTA WIGENASANTANA dalam hal ini ialah Tergugat dengan harga jual sebesar Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah);
2. Bahwa obyek sebidang tanah darat seluas 423m² dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor: 00520 atas nama MUHAMAD SATTA WIGENASANTANA yang terletak di Desa Balonggandu, Kecamatan Jatisari, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat dengan batas-batas patok besi sesuai di sertifikat;
3. Bahwa pada saat proses jual beli dan atau peralihan hak terhadap sebidang tanah darat seluas 423m² dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor: 00520 atas nama MUHAMAD SATTA WIGENASANTANA yang terletak di Desa Balonggandu, Kecamatan Jatisari, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas kesepakatan kedua belah pihak yang dituangkan pada Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 13 Juli 2001;
4. Bahwa sejak dilakukannya proses jual beli dan atau peralihan hak terhadap sebidang tanah darat antara Penggugat dengan Tergugat, obyek sebidang tanah darat tersebut sampai saat ini dikuasai untuk dipergunakan seluruhnya oleh Penggugat selaku Pembeli;
5. Bahwa setelah dilakukannya proses jual beli sebidang tanah darat tersebut Penggugat tidak langsung melakukan pengurusan untuk merubah nama didalam Sertifikat Hak Milik obyek sebidang tanah darat tersebut;
6. Bahwa saat ini Penggugat akan melakukan proses permohonan perubahan dan/atau balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik obyek sebidang tanah darat seluas 423m² dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor: 00520 atas

Halaman 2 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 118/Pdt.G/2021/PN Kwg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama MUHAMAD SATTA WIGENASANTANA yang terletak di Desa Balonggandu, Kecamatan Jatisari, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat;

7. Bahwa karena Tergugat telah berpindah tempat tinggal yang tidak diketahui oleh Penggugat keberadaannya sehingga Penggugat mengalami kesulitan dalam pengurusan perubahan dana tau balik nama Sertifikat Hak Milik Obyek Sebidang Tanah Darat tersebut;
8. Bahwa Penggugat bersedia untuk menanggung biaya yang timbul didalam Gugat ini sesuai dengan hukum;

Berdasarkan seluruh alasan-alasan tersebut diatas, dengan ini Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Karawang atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang yang memeriksa berkenan untuk menetapkan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat ;
2. Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 13 Juli 2001;
3. Menetapkan sebidang tanah darat seluas 423m² dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor: 00520 atas nama MUHAMAD SATTA WIGENASANTANA yang terletak di Desa Balonggandu, Kecamatan Jatisari, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat telah menjadi kepunyaan saudara MUHAMMAD RIPIN;
4. Menyatakan Penggugat adalah sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas sebidang tanah darat seluas 423m² dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 00520 atas nama MUHAMAD SATTA WIGENASANTANA yang terletak di Desa Balonggandu, Kecamatan Jatisari, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat;
5. Menyatakan putusan perkara *a quo* serta merta dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi (*uit voerbaar bij voorad*);
6. Membebaskan biaya perkara yang timbul menurut hukum;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Turut Tergugat masing-masing datang menghadap kuasanya, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 8 November 2021 dan 16 November 2021 serta pemanggilan melalui koran Rakyat Merdeka masing-masing pada tanggal 30 November 2021 dan 6 Januari 2022 telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan tidak ternyata

Halaman 3 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 118/Pdt.G/2021/PN Kwg



bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga proses pemeriksaan terhadap Turut Tergugat yang hadir dengan Penggugat dilanjutkan secara kontradiktior sedangkan bagi Tergugat yang tidak hadir, pemeriksaan berlaku baginya tanpa bantahan terhadap dalil Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016, tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk MELDA LOLYTA SIHITE, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Karawang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 31 Januari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa sebelum menyampaikan jawaban dalam perkara ini, terlebih dahulu Turut Tergugat membantah dan menolak semua dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa Turut Tergugat sebagai instansi yang diantara tugasnya adalah melakukan permohonan pencatatan baik pendaftaran sertifikat pertama kali, pencatatan peralihan hak atas tanah berdasarkan bukti peralihan hak yang sah menurut ketentuan perundang-undangan maupun pencatatan blokir/informasi mengenai hak tanggungan/jaminan hutang, pada prinsipnya Turut Tergugat akan taat dan patuh terhadap putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sepanjang putusan tersebut amarnya memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan sesuatu yang berhubungan dengan tugas pokok dan fungsi yang dimaksud;
3. Bahwa untuk memperjelas tentang objek perkara berikut ini Turut Tergugat sampaikan riwayat tanah sebagai berikut: Bahwa sertifikat hak milik nomor 00520 Desa Balonggandu luas 423m² atas nama MUHAMMAD SATTA terbit tanggal 26-10-1998 berasal dari pengakuan hak bekas tanah milik adat C.5074 P.136;

Menimbang bahwa di persidangan Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan Replik terhadap Jawaban dari Turut Tergugat tersebut;

Halaman 4 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 118/Pdt.G/2021/PN Kwg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kuitansi pembelian tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00520 senilai Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah), tanggal 13 Juli 2001, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli Tanah terhadap bidang tanah SHM 00520 seharga Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) tanggal 13 Juli 2001, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 00520 Desa Balonggandu, atas nama pemegang Hak Muhamad Satta Wigenasantana, tanggal 26 Oktober 1998, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-3;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang telah disumpah terlebih dahulu, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. SAMSUL BAHRI

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat tapi tidak kenal Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat punya tanah tapi Saksi mengetahui transaksi penjualan tanah;
- Bahwa lupa kapan tepatnya terjadi transaksi tanah namun seingat saksi terjadi pada tahun 2001;
- Bahwa nilai transaksinya Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah);
- Bahwa lokasi tanah tersebut terletak di Balonggandu, Kecamatan Jatisari, Kabupaten Karawang;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat saat pembayaran transaksi jual beli di rumah penjual tanah di Cikampek;
- Bahwa penjualan tanah tersebut disaksikan para saksi dan anaknya Pak M. Ripin;
- Bahwa Saksi tinggal dekat lokasi tanah yang dijual;
- Bahwa saat melakukan transaksi jual beli tanah pihak Tergugat didampingi 2 (dua) orang tapi tidak tahu Istri/anaknya;

Halaman 5 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 118/Pdt.G/2021/PN Kwg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah terjadi transaksi jual beli tanah tersebut selanjutnya Tergugat menyerahkan sertifikat dan menerima uang Rp. 85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Saksi mau diajak Penggugat untuk transaksi jual beli tanah karena Saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi diajak saat transaksi tanah saja tetapi saksi tidak melihat lokasi tanahnya;

2. MARSIDUN

- Bahwa Saksi tinggal dekat tanah sengketa;
- Bahwa pada saat transaksi tanah tersebut tidak ada dihadiri oleh aparat desa;
- Bahwa transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan di rumah saksi pada tahun 2001;
- Bahwa saat transaksi harga tanah kisaran Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah);
- Bahwa tanah dalam transaksi tersebut adalah kavling untuk pegawai Dinas Pertanian;
- Bahwa Saksi kenal dengan Muhamad Satta sebelum pensiun;
- Bahwa saat transaksi jual beli tanah tersebut di atas tanah tersebut belum ada bangunan dan masih kosong, hanya berupa gundukan seperti pondasi untuk jualan sayur;
- Bahwa transaksi jual beli tanah tersebut terjadi di rumah Saksi karena Pak Muhamad Satta yang datang ke rumah saksi untuk bertemu Pak Muhammad Ripin;
- Bahwa saat ini tidak ada masalah terhadap tanah tersebut;
- Bahwa Pak Muhammad Ripin bisa membeli tanah Pak Muhamad Satta karena Saksi yang menawari Pak Muhammad Ripin sebidang tanah tetapi minatnya saat itu yang di dekat jalan;
- Bahwa setelah membeli tanah tersebut Penggugat meninggalkan tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat membangun tanah tersebut sekitar tahun 2015;
- Bahwa Saksi juga beli tanah di lokasi tanah tersebut;
- Bahwa yang dilakukan saksi setelah membeli tanah saksi adalah saksi langsung ke Notaris;
- Bahwa Pak Muhammad Ripin tidak langsung ke Notaris setelah beli tanah tersebut karena bilanganya nanti saja, gampang Tergugat masih aktif di kantor pertanian;

Halaman 6 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 118/Pdt.G/2021/PN Kwg

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 00520 Desa Balonggandu, atas nama pemegang Hak Muhamad Satta Wigenasantana, tanggal 26 Oktober 1998, bermaterai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti (TT-1);

Menimbang, bahwa di persidangan Kuasa Turut Tergugat menyatakan tidak akan mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan kejelasan dan kepastian atas keberadaan tanah sengketa, maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa pada tanggal 11 Maret 2022, dan memang benar objek sengketa itu ada dan telah dibuatkan denah lokasi sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, juga ternyata keberadaannya bersesuaian dengan yang ada dalam surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan kesimpulan yang diserahkan di depan persidangan pada tanggal 24 Maret 2021, sedangkan Kuasa Turut Tergugat tidak hadir pada saat persidangan sehingga Majelis Hakim menganggap Turut Tergugat telah melepaskan haknya untuk mengajukan kesimpulan, sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah menyatakan jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00520 antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan Penggugat dinyatakan sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 13 juli 2001 Penggugat telah membeli dari Tergugat berupa sebidang tanah darat di Desa Balonggandu seluas 423m² (empat

Halaman 7 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 118/Pdt.G/2021/PN Kwg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus dua puluh tiga meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00520 atas nama MUHAMAD SATTA WIGENASANTANA berikut dengan segala yang berada di atasnya dengan harga jual sebesar Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) yang dituangkan pada Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tanggal 13 Juli 2001;

2. Bahwa sejak Penggugat membeli tanah tersebut sampai saat ini tanah tersebut dikuasai untuk dipergunakan seluruhnya oleh Penggugat namun Penggugat tidak langsung melakukan pengurusan balik nama di dalam sertifikat hak milik atas tanah tersebut;
3. Bahwa oleh karena Tergugat telah berpindah tempat tinggal dan keberadaannya tidak diketahui lagi oleh Penggugat sehingga Penggugat mengalami kesulitan dalam pengurusan balik nama sertifikat hak milik atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut di atas pada pokoknya disangkal kebenarannya oleh Turut Tergugat, yaitu:

Bahwa Turut Tergugat sebagai instansi yang di antara tugasnya adalah melakukan permohonan pencatatan baik pendaftaran sertifikat pertama kali, pencatatan peralihan hak atas tanah berdasarkan bukti peralihan hak yang sah menurut ketentuan perundang-undangan maupun pencatatan blokir/informasi mengenai hak tanggungan/jaminan hutang, pada prinsipnya Turut Tergugat akan taat dan patuh terhadap putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sepanjang putusan tersebut amarnya memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan sesuatu yang berhubungan dengan tugas pokok dan fungsi yang dimaksud

Menimbang, bahwa dengan disangkalnya dalil gugatan Penggugat oleh Turut Tergugat, maka pihak Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya itu;

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

1. Bahwa tanah sengketa berupa sebidang tanah darat seluas 423m² dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor: 00520 atas nama MUHAMAD SATTA WIGENASANTANA yang terletak di Desa Balonggandu, Kecamatan Jatisari, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat maupun sangkalan Turut Tergugat tersebut di atas, dapatlah disimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah:

Halaman 8 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 118/Pdt.G/2021/PN Kwg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Apakah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00520 adalah sah ?
2. Apakah Penggugat dapat dinyatakan pemilik yang sah atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00520?

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan mengenai apakah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00520 adalah sah, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa pada tanggal 13 juli 2001 Penggugat telah membeli dari Tergugat berupa sebidang tanah darat di Desa Balonggandu seluas 423m² (empat ratus dua puluh tiga meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00520 atas nama Tergugat MUHAMAD SATTA WIGENASANTANA berikut dengan segala yang berada di atasnya dengan harga jual sebesar Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) yang dituangkan pada Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tanggal 13 Juli 2001

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil tersebut Penggugat mengajukan bukti surat P-1 berupa kuitansi pembelian tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00520 senilai Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) tanggal 13 Juli 2001, bukti surat P-2 berupa Surat Pernyataan Jual Beli Tanah terhadap bidang tanah SHM 00520 seharga Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) tanggal 13 Juli 2001 dan bukti surat P-3 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 00520 Desa Balonggandu atas nama Muhamad Satta Wigenasantana, serta Penggugat mengajukan saksi SAMSUL BAHRI dan Saksi MARSIDUN yang menerangkan bahwa saksi pernah memenuhi permintaan Penggugat untuk menjadi saksi dalam transaksi jual beli tanah pada tahun 2001 di mana Penggugat telah membeli sebidang tanah dari Tergugat seharga Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) yang terletak di Balonggandu, Kecamatan Jatisari, Kabupaten Karawang dan Tergugat menyerahkan sertifikat hak milik atas tanah tersebut kepada Penggugat dan hingga saat ini tidak pernah ada masalah mengenai kepemilikan tanah tersebut. Selanjutnya saksi MARSIDUN juga menerangkan bahwa transaksi tersebut dilangsungkan di rumah saksi MARSIDUN namun Penggugat menunda untuk membuat akta notariil atas perjanjian dengan Tergugat tersebut di hadapan notaris karena beranggapan Tergugat yang masih aktif bertugas di kantor dinas pertanian akan mudah ditemui namun ternyata Tergugat sudah tidak berdinasi lagi dan tidak diketahui keberadaannya;

Halaman 9 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 118/Pdt.G/2021/PN Kwg

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata disebutkan bahwa syarat sahnya suatu perjanjian yaitu;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Kuitansi pembelian tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00520 senilai Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) tanggal 13 Juli 2001, bukti P-2 berupa Surat Pernyataan Jual Beli Tanah terhadap bidang tanah SHM 00520 seharga Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) tanggal 13 Juli 2001 dan bukti P-3 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 00520 Desa Balonggandu, atas nama Tergugat, dengan didukung dengan keterangan saksi SAMSUL BAHRI dan Saksi MARSIDUN dapat diperoleh fakta bahwa pada tanggal 13 Juli 2001 telah terjadi kesepakatan jual beli di antara Penggugat dan Tergugat di mana Penggugat selaku pembeli dan tergugat selaku penjual atas sebidang tanah berikut segala yang ada di atasnya sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00520 atas nama Tergugat dengan harga yang disepakati sejumlah Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti surat TT-1 yang diajukan oleh Turut Tergugat berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor 00520 Desa Balonggandu tanggal 26 Oktober 1998 atas nama pemegang hak Tergugat MUHAMAD SATTA WIGENASANTANA bersesuaian dengan bukti surat P-3 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 00520 Desa Balonggandu, atas nama pemegang hak Tergugat MUHAMAD SATTA WIGENASANTANA;

Menimbang bahwa Pasal 1329 KUH Perdata menyebutkan: "Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu", selanjutnya Pasal 1330 KUH Perdata mengatur bahwa yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah anak yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampuan dan/atau perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu;

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat adalah orang yang tidak termasuk dalam golongan yang tercantum dalam Pasal 1330 KUH Perdata tersebut sehingga Penggugat dan Tergugat adalah cakap untuk membuat suatu perikatan;



Menimbang, bahwa perjanjian antara Penggugat dan Tergugat adalah mengenai perjanjian jual beli atas sebidang tanah berikut segala yang ada di atasnya sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00520 atas nama Tergugat dengan harga yang disepakati sejumlah Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) dan hal tersebut bukanlah sesuatu yang dilarang oleh undang-undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban umum;

Menimbang, bahwa Pasal 1457 KUH Perdata mengatur bahwa: "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan", selanjutnya Pasal 1458 KUH Perdata mengatur bahwa: "Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka perjanjian yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat mengenai jual beli sebidang tanah yang telah bersertifikat tersebut sekalipun dilakukan di bawah tangan adalah sah dan perjanjian tersebut mengikat bagi Penggugat dan Tergugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: "Suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya", sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap petitum gugatan angka 2 yang meminta untuk menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 13 Juli 2001 adalah beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai apakah Penggugat dapat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00520, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 20 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Dasar Agraria mengatur:

- ayat (1): Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah;
- ayat (2): Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa Pasal 1868 KUH Perdata berbunyi: "Suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 00520 Desa Balonggandu tanggal 26 Oktober 1998 atas nama pemegang hak Tergugat MUHAMAD SATTA WIGENASANTANA (bukti P-3) adalah merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat di mana segala keterangan yang tertuang di dalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan penanda tangan kepada pejabat yang membuatnya, oleh karena itu segala keterangan yang diberikan penanda tangan dalam akta otentik dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor 00520 tersebut adalah merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, sehingga dengan demikian Tergugat sebagai pemegang hak milik atas tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00520 Desa Balonggandu adalah pihak yang berwenang untuk mengalihkan hak milik atas tanah tersebut kepada pihak lain sehingga peralihan hak atas tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00520 Desa Balonggandudari Tergugat kepada Penggugat atas dasar jual beli adalah sah dan Penggugat adalah sebagai pemegang hak milik yang sah atas tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00520 Desa Balonggandu tersebut, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap petitum gugatan angka 3 dan angka 4 adalah beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 5 yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan putusan perkara *a quo* serta merta dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi (*uit voerbaar bij voorad*), Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah memperhatikan keseluruhan syarat dan ketentuan yang mengatur tuntutan tersebut yaitu Pasal 180 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, dihubungkan dengan pokok perkara *a quo*, ternyata tidak dapat dibuktikan adanya urgensi dan atau kepentingan khusus yang bersifat mendesak dan penting untuk dapat dikabulkannya tuntutan tersebut, sehingga oleh karena itu petitum gugatan angka 5 tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum gugatan angka 1 dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil sangkalan yang diajukan oleh Turut Tergugat guna untuk menanggapi Gugatan dari Penggugat, sepanjang

Halaman 12 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 118/Pdt.G/2021/PN Kwg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil-dalil sangkalan tersebut tidak didukung dengan alat bukti yang mencukupi serta tidak pula memiliki cukup alasan untuk dikabulkan, maka Majelis Hakim berpendapat dalil-dalil sangkalan dimaksud haruslah pula dikesampingkan dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya untuk sebagian, maka sudah tepat dan adil menurut hukum apabila Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dimana gugatan pokok dikabulkan dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara, sehingga dengan demikian petitum gugatan angka 6 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Memperhatikan Pasal 1320 KUH Perdata, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Dasar Agraria, ketentuan perundang-undangan yang berlaku khususnya pasal-pasal dalam HIR, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum jo. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Undang-undang nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 13 Juli 2001;
3. Menetapkan sebidang tanah darat seluas 423m² dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor: 00520 atas nama MUHAMAD SATTA WIGENASANTANA yang terletak di Desa Balonggandu, Kecamatan Jatisari, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat telah menjadi kepunyaan saudara MUHAMMAD RIPIN;
4. Menyatakan Penggugat adalah sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas sebidang tanah darat seluas 423m² dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor: 00520 atas nama MUHAMAD SATTA WIGENASANTANA yang terletak di Desa Balonggandu, Kecamatan Jatisari, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat;

Halaman 13 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 118/Pdt.G/2021/PN Kwg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.5.985.000,00 (lima juta sembilan ratus delapan puluh lima ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang, pada hari Kamis, tanggal 24 Maret 2022, oleh kami, Hj. SITI YURISTIYA AKUAN, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, RAMA WIJAYA PUTRA, S.H., M.H. dan HANDY REFORMEN KACARIBU, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Karawang Nomor: 118/Pdt.G/2021/PN Kwg, tanggal 4 November 2021, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 12 April 2022 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh FRANCISKA YUDITH ICHWANDANI, S.H., M.H. dan HANDY REFORMEN KACARIBU, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Karawang Nomor: 118/Pdt.G/2021/PN Kwg, tanggal 12 April 2022, dibantu oleh HOKKI AMAN SIDABALOK, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Karawang dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

FRANCISKA YUDITH ICHWANDANI, S.H., M.H.

Hj. SITI YURISTIYA AKUAN, S.H., M.H.

HANDY REFORMEN KACARIBU, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI :

HOKKI AMAN SIDABALOK, S.H., M.H.

Halaman 14 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 118/Pdt.G/2021/PN Kwg



DAFTAR PERINCIAN BIAYA :

▪ Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
▪ Biaya Pemberkasan/ATK	: Rp. 75.000,00
▪ Biaya Panggilan	: Rp.4.450.000,00
▪ Biaya pemeriksaan setempat	: Rp.1.370.000,00
▪ Biaya Redaksi	: Rp. 10.000,00
▪ Biaya Meterai	: Rp. 10.000,00
▪ <u>Biaya PNBP</u>	: Rp. 40.000,00

JUMLAH : Rp.5.985.000,00

(lima juta sembilan ratus delapan puluh lima ribu rupiah)