



**P U T U S A N**

**Nomor23/Pdt.G/2021/PN Bnr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Banjarnegara yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatanantara:

ACHMAD HERU DWIATMONO, Umur/Tempat Tanggal lahir 51 Tahun/  
Banjarnegara, 03 Agustus 1969, Pendidikan  
SLTA, Pekerjaan Karyawan Swasta, Agama  
Islam, bertempat tinggal di Jalan Bojong Pulo,  
Rt. 09 Rw. 04, Kelurahan Rawa Buaya,  
Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat,  
Popinsi DKI Jakarta, selanjutnya disebut  
sebagai PENGUGAT;

**Melawan :**

HAJJAH SITI MARYAM ADIANA, Umur 89 Tahun/24 Maret 1932,  
Dahulu bertempat tinggal di Kelurahan  
Kutabanjarnegara, Kabupaten Banjarnegara,  
sekarang tidak diketahui dengan jelas tempat  
tinggalnya tetapi masih berada di wilayah  
Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut  
sebagai TERGUGAT ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 9  
September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Banjarnegara pada tanggal 14 September 2021 dengan Nomor Register  
23/Pdt.G/2021/PN Bnr telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah Warga Negara Republik Indonesia dan bertempat tinggal di Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;
- Bahwa Penggugat pada tanggal 12 Juli 2008, telah membeli sebidang tanah seharga Rp. 22.000.000,00 (dua puluh dua juta rupiah) dari Tergugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor. 2854 seluas 57 (lima puluh tujuh)

*Halaman 1 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Bnr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m2 yang terletak di Kelurahan Kutabanjarnegara, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : tanah milik Sutarno;  
Sebelah Barat : tanah milik Achmad Heru Dwiatmono;  
Sebelah selatan : tanah milik Hj. Siti Maryam;  
Sebelah Timur : tanah milik Hj. Siti Maryam;

- Bahwa pada waktu terjadi jual beli tanah tersebut, telah dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat dan Penggugat Surat Pernyataan Pengakuan Telah menjual Tanah kepada Pengugat, tertanggal 12 Juli 2008;
- Bahwa Surat Pernyataan Pengakuan Telah Menjual Tanah tersebut juga berfungsi juga sebagai Bukti Pelunasan jual beli tanah dengan harga Rp.22.000.000,00 (dua puluh dua juta rupiah);
- Bahwa Sertifikat Hak Milik nomor 2854 tersebut telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa sampai dengan sekarang Penggugat dan Tergugat belum melaksanakan jual beli di PPAT atas tanah sebagaimana pada Sertifikat Hak Milik Nomor. 2854 seluas 57 (lima puluh tujuh) m2 yang terletak di Kelurahan Kutabanjarnegara, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara, sehingga Penggugat belum dapat mengajukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik tersebut diatas;
- Bahwa untuk melakukan proses jual beli di PPAT atas tanah tersebut pada Sertifikat Hak Milik nomor. 2854 seluas 57 (lima puluh tujuh) m2 yang terletak di Kelurahan Kutabanjarnegara, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara tersebut, Penggugat sangat mengharapkan kehadiran Tergugat guna menandatangani Akta Jual Beli atas tanah sebagaimana pada Sertifikat Hak Milik no. 2854 seluas 57 (lima puluh tujuh) m2 yang terletak di Kelurahan Kutabanjarnegara, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara;
- Bahwa Penggugat telah berusaha menghubungi Tergugat namun Tergugat sudah tidak lagi ditemui dan dihubungi di tempat tinggalnya serta Tergugat tidak diketahui lagi alamatnya dan masyarakat juga tidak ada yang tahu dengan jelas keberadaan Tergugat;
- Bahwa Penggugat sudah mempunyai itikad baik dengan berusaha mencari Tergugat semaksimal mungkin, dimana ada informasi Penggugat mencoba mencarinya dari satu kota ke kota yang lain untuk menyelesaikan masalah balik nama tanah yang telah lunas pembayarannya, tetapi Penggugat tidak bisa menemukan Tergugat;

Halaman 2 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Bnr

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hingga gugatan ini diajukan Penggugat dan Tergugat belum melaksanakan jual beli di PPAT;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarnegara berkenan untuk menerima gugatan Penggugat selanjutnya memanggil para pihak dan memeriksa perkara tersebut serta memberikan putusan sebagai berikut:

## PRIMAIR.

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Pernyataan Pengakuan Telah Menjual Tanah tertanggal 12 Juli 2021 antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor. 2854 seluas 57 (lima puluh tujuh) m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Kutabanjarnegara, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara, dengan batas - batas sebagai berikut :  
Sebelah Utara : tanah milik Sutarno;  
Sebelah Barat : tanah milik Achmad Heru Dwiatmono;  
Sebelah selatan : tanah milik Hj. Siti Maryam;  
Sebelah Timur : tanah milik Hj. Siti Maryam;  
adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik;
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk melakukan transaksi Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang atas obyek sengkenta tersebut;
5. Menyatakan apabila Tergugat berhalangan maka Penggugat diberi ijin/kuasa untuk dan atas nama Tergugat untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna menandatangani Akta Jual Beli atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor. 2854 seluas 57 (lima puluh tujuh) m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Kutabanjarnegara, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara, dengan batas - batas sebagai berikut :  
Sebelah Utara : tanah milik Sutarno;  
Sebelah Barat : tanah milik Achmad Heru Dwiatmono;  
Sebelah selatan : tanah milik Hj. Siti Maryam;  
Sebelah Timur : tanah milik Hj. Siti Maryam;
6. Menghukum Tergugat untuk patuh dan taat atas putusan ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Halaman 3 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Bnr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan banding atau kasasi;

## SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan Negeri Banjarnegara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap sendiri, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tertanggal 15 September 2021 dan tertanggal 29 September 2021 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, maka dapat dianggap bahwa Tergugat telah melepaskan haknya untuk beracara di persidangan oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang bahwa selanjutnya dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa oleh karena pemeriksaan perkara *a quo* dilakukan tanpa hadirnya Tergugat, maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu tentang apakah gugatan Penggugat beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang bahwa untuk membuktikan apakah gugatan Penggugat beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, maka Penggugat telah mengajukan bukti sebagai berikut:

1. Bukti P.1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia NIK. 3173010308690019 atas nama ACHMAD HERU DWIATMONO, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya;
2. Bukti P.2. Foto copy Kartu Keluarga Nomor : 3173012101097349 atas nama Kepala Keluarga ACHMAD HERU DWIATMONO yang dikeluarkan oleh A.N KA. SUDIN DUKCAPIL JAKARTA BARAT KA.SEKTOR tertanggal 26-03-2021, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya;
3. Bukti P.3. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 2854 Kel.Kutabanjarnegara atas nama Pemegang Hak Hajjah Siti Maryam Adiana Rt.03 Rw,07 Kelurahan Kutabanjarnegara, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya;
4. Bukti P.4. Foto copy kwitansi jual beli tanah sertipikat hak milik no. 2854/ Kutabanjarnegara seluas 57 m2 tertanggal 12- 7-2008 yang ditanda-tanganni oleh Hj.Siti Maryam Adiana, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya;

Halaman 4 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Bnr

## 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

5. Bukti P.5. Foto copy Buku tabungan dari Bank Negara Indonesia (Persero) Kantor Cabang HARMONI No. Rekening 0387894019-IDR, atas nama Bpk. Achmad Heru Dwiatmono, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi SAPTO HARTONO;

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat dan siap memberikan keterangan ;
  - Bahwa yang Saksi ketahui dalam perkara ini yaitu antara Pengugat Achmad Heru Dwiatmono dengan Tergugat Hajjah Siti Maryam Adiana ada masalah jual beli tanah, dimana pada tanggal 12 Juli 2008 Penggugat Achmad Heru Dwiatmono telah membeli sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Kutabanjarnegara, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara seharga Rp. 22.000.000,-- (dua puluh dua juta rupiah) telah dibayar tunai kepada Hajjah Siti Maryam Adiana, namun pada saat Penggugat hendak balik nama sertifikat tersebut dari atas nama Hajjah Siti Maryam Adiana menjadi Achmad Heru Dwiatmono, penjual yaitu Tergugat tidak diketahui keberadaannya;
  - Bahwa letak tanah tersebut di Kelurahan Kutabanjarnegara, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara, karena tidak jauh dari rumah saksi;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah yang dibeli Pengugat Achmad Heru Dwiatmono tersebut dan batas-batas tanah tersebut sepengetahuan saksi adalah
- |         |   |                                     |
|---------|---|-------------------------------------|
| Utara   | : | Tanah miliknya Tarno (penjual Ayam) |
| Timur   | : | Tanah miliknya Bu Ilyas;            |
| Selatan | : | Selokan/Got;                        |
| Barat   | : | Sungai/Tanah miliknya Heru;         |
- Bahwa Tanah tersebut sekarang dikuasai oleh Bapaknya Achmad Heru Dwiatmono;

Menimbang bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut Penggugat membenarkannya;

2. Saksi PRAYITNO;

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat dan siap memberikan keterangan;
- Bahwa antara Pengugat Achmad Heru Dwiatmono dengan Tergugat Hajjah Siti Maryam Adiana ada masalah jual beli tanah, dimana pada tanggal 12 Juli 2008 Penggugat Achmad Heru Dwiatmono telah

Halaman 5 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Bnr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membeli sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Kutabanjarnegara, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara seharga Rp. 22.000.000,-- (dua puluh dua juta rupiah) telah dibayar tunai kepada Hajjah Siti Maryam Adiana

- Bahwa saat ini Penggugat hendak membalik nama sertifikat tanah tersebut dari atas nama Hajjah Siti Maryam Adiana menjadi Achmad Heru Dwiatmono, penjual yaitu Tergugat tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa letak tanah tersebut di Kelurahan Kutabanjarnegara, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara, karena tidak jauh dari rumah saksi;
- Bahwa tanah tersebut sejak dibeli oleh Achmad Heru Dwiatmono dan selanjutnya ditinggali oleh Ibunya Achmad Heru Dwiatmono tidak pernah ada sengketa yang diajukan oleh saudara-saudaranya Hajjah Siti Maryam Adiana, jadi tanah tersebut tidak pernah menjadi sengketa;
- Bahwa jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut ada kwitansi jual beli;

Menimbang bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut Penggugat membenarkannya;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh suatu gambaran yang pasti dari tanah objek sengketa tersebut, Majelis Hakim dengan dihadiri dan disaksikan oleh Penggugat serta pemerintah daerah setempat, telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap objek tanah yang terletak di Kelurahan Kutabanjarnegara, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara yang hasilnya telah digambar dan dicatat dalam Berita Acara Persidangan ;

Menimbang, bahwa Penggugat selanjutnya menyerahkan kesimpulannya di persidangan tertanggal 09 Desember 2021, terlampir dalam Berita Acara Persidangan *aquo* dan untuk mempersingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian dalam putusan ini;

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 adalah sebagaimana dalam surat gugatan;

Menimbang bahwa Tergugat meskipun telah dipanggil secara patut dan sah secara berturut-turut yaitu tertanggal 15 September 2021 dan tertanggal 29 September 2021, namun tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pula

Halaman 6 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Bnr



menunjuk wakilnya yang sah untuk mewakilinya hadir di persidangan, sedangkan ternyata ketidakhadirannya tanpa alasan yang sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan HIR (Herzien Indlandsch Reglement) yang merupakan acuan Hukum Acara Perdata khususnya dalam Pasal 125 ayat (1) menyebutkan sebagai berikut: “ *Jika si tergugat, walaupun dipanggil dengan patut tidak menghadap Pengadilan Negeri pada hari yang ditentukan itu, dan tidak menyuruh orang lain menghadap selaku wakilnya, maka tuntutan itu diterima, dengan keputusan tidak hadir, kecuali jika nyata kepada Pengadilan Negeri bahwa tuntutan itu melawan hak atau tidak beralasan*”;

Menimbang bahwa setelah mempelajari surat gugatan Penggugat, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa gugatan Penggugat bukanlah gugatan yang melawan hukum serta bukan pula gugatan yang tidak beralasan ;

Menimbang bahwa oleh karena ketidakhadiran Tergugat serta gugatan Penggugat bukan gugatan yang melawan hukum atau gugatan yang tidak beralasan, maka beralasan untuk dinyatakan bahwa Tergugat tidak hadir di persidangan serta terhadap perkara *aquo* diperiksa tanpa kehadiran Tergugat (*verstek*) ;

Menimbang bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan mengenai hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat pada tanggal 12 Juli 2008, telah membeli sebidang tanah seharga Rp. 22.000.000,00 (dua puluh dua juta rupiah) dari Tergugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor. 2854 seluas 57 (lima puluh tujuh) m2 yang terletak di Kelurahan Kutabanjarnegara, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara	: tanah milik Sutarno;
Sebelah Barat	: tanah milik Achmad Heru Dwiatmono;
Sebelah selatan	: tanah milik Hj. Siti Maryam;
Sebelah Timur	: tanah milik Hj. Siti Maryam;
- Bahwa pada waktu terjadi jual beli tanah tersebut, telah dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat dan Penggugat Surat Pernyataan Pengakuan Telah menjual Tanah kepada Pengugat juga berfungsi juga sebagai Bukti Pelunasan jual beli tanah;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik nomor 2854 tersebut telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat, namun sampai dengan sekarang Penggugat dan Tergugat belum melaksanakan jual beli di PPAT atas tanah, dan Penggugat telah berusaha menghubungi Tergugat namun Tergugat sudah tidak lagi ditemui dan dihubungi di tempat tinggalnya serta Tergugat tidak

Halaman 7 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Bnr



diketahui lagi alamatnya dan masyarakat juga tidak ada yang tahu dengan jelas keberadaan Tergugat sehingga Penggugat belum dapat mengajukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik tersebut diatas;

Menimbang bahwa setelah mempelajari surat gugatandapatlah ditarik kesimpulan bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah:

- 1) Apakah telah terjadi jual beli tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor. 2854 seluas 57 (lima puluh tujuh) m2 yang terletak di Kelurahan Kutabanjarnegara atas nama pemegang hak Hajjah Siti Maryam Adianaantara Penggugat dan Tergugat?;
- 2) Apakah jual beli tersebut sah secara hukum sehingga Penggugat berhak atas tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor. 2854?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai gugatan Penggugat tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini ada karena adanya Gugatan Penggugat, maka sesuai hukum yaitu Pasal 1865 KUHPdata menentukan beban pembuktian dibebankan kepada siapa yang mengajukan sesuatu hak (gugatan), dan oleh karena yang mengajukan sesuatu hak (gugatan) adalah Penggugat maka beban pembuktian dibebankan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah melakukan pembuktian dengan mengajukan alat bukti, selanjutnya akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai bukti surat yang diajukan pihak Penggugat yang semuanya dalam bentuk foto copy, sesuai ketentuan pasal 1889 KUHPdata bahwa nilai alat bukti surat salinan pertama (grosse pertama) adalah sama dengan nilai alat bukti surat aslinya ;

Menimbang, bahwa alat bukti surat yang diajukan pihak Penggugat adalah dalam bentuk foto copy yang sudah disesuaikan dengan aslinya serta bermeterai cukup, sehingga alat bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai alat bukti keterangan saksi, pada prinsipnya dalam hukum acara perdata semua orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum (*rechtsbekwaamheid*) dapat menjadi saksi.

Menimbang, bahwa Sesuai ketentuan pasal 145 HIR orang yang belum berusia 15 tahun dan yang tidak sehat akalnya yang tidak diperbolehkan menjadi saksi ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1911 KUHPerdara, tiap saksi diwajibkan menurut cara agamanya, bersumpah atau berjanji bahwa ia akan menerangkan apa yang sebenarnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka mengenai saksi-saksi yang diajukan oleh pihak Penggugat telah memenuhi persyaratan sebagai saksi, sehingga keterangan para saksi tersebut dapat pula dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai gugatan Penggugat tersebut sebagai berikut ;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tentang adanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, yang mana Tergugat selaku penjual sedangkan Penggugat selaku pembeli atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor. 2854 seluas 57 (lima puluh tujuh) m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Kutabanjarnegara atas nama pemegang hak Hajjah Siti Maryam Adiana, maka Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda P.1. berupa foto copy Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia NIK. 3173010308690019 atas nama ACHMAD HERU DWIATMONO, bukti surat tertanda P.2. berupa foto copy Kartu Keluarga Nomor : 3173012101097349 atas nama Kepala Keluarga ACHMAD HERU DWIATMONO yang dikeluarkan oleh A.N KA. SUDIN DUKAPIL JAKARTA BARAT KA.SEKTOR tertanggal 26-03-2021, bukti surat tertanda P.3. berupa foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 2854 Kel.Kutabanjarnegara atas nama Pemegang Hak Hajjah Siti Maryam Adiana Rt.03 Rw.07 Kelurahan Kutabanjarnegara, bukti surat tertanda P.4.

berupa foto copy kwitansi jual beli tanah sertipikat hak milik no. 2854/ Kutabanjarnegara seluas 57 m<sup>2</sup> tertanggal 12- 7-2008 yang ditanda-tanganni oleh Hj.Siti Maryam Adiana, bukti surat tertanda P.5. berupa foto copy Buku tabungan dari Bank Negara Indonesia (Persero) Kantor Cabang HARMONI No. Rekening 0387894019-IDR, atas nama Bpk. Achmad Heru Dwiatmono, yang mana bukti-bukti surat tersebuttelah pula dikuatkan dengan keterangan 2 (dua) orang saksi yang diajukan Penggugat yaitu Saksi Sapto Hartono dan Saksi Prayitnoyang pada pokoknya di persidangan menerangkan bahwakedua saksi tersebut mengetahui bahwa Tergugat telah menjual sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor. 2854 kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan bukti saksi tersebut maka didapatkanlah fakta bahwa benar Tergugat pada tanggal 12-7-2008 telah menjual sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor. 2854 kepada Penggugat sejumlah Rp.22.000.000.00 (dua puluh dua juta rupiah);

Halaman 9 dari 15Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Bnr

#### 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 dengan demikian maka mengenai adanya jual beli atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor. 2854 antara Penggugat dengan Tergugat tersebut dapat dibuktikan, namun penggugat haruslah membuktikan terlebih dahulu apakah jual beli tersebut sah secara hukum;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan mengenai hal tersebut Penggugat mengajukan bukti surat Tertanda P.3. berupa foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 2854 Kel.Kutabanjarnegara atas nama Pemegang Hak Hajjah Siti Maryam Adiana Rt.03 Rw,07 Kelurahan Kutabanjarnegara dan bukti surat tertanda P.4. berupa foto copy kwitansi jual beli tanah sertipikat hak milik no. 2854/ Kutabanjarnegara seluas 57 m2 tertanggal 12- 7-2008 yang ditanda-tanganni oleh Hj.Siti Maryam Adiana, yang mana bukti-bukti surat tersebuttelah pula dikuatkan dengan keterangan 2 (dua) orang saksi yang diajukan Penggugat yaitu Saksi Sapto Hartono dan Saksi Prayitno yang pada pokoknya di persidangan menerangkan bahwakedua saksi tersebut mengetahui bahwa Tergugat telah menjual sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor. 2854 kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan Penggugat tersebut maka didapatkanlah fakta bahwa pada tanggal 12-7-2008Hajjah Siti Maryam Adiana (Tergugat) dan Achmad Heru Dwiatmono (Penggugat) telah melakukan perbuatan hukum yakni jual beli atas sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 2854/ Kutabanjarnegara seharga Rp.22.000.000.00 (dua puluh dua juta rupiah), selanjutnya Tergugat telah menyerahkan tanah beserta Sertifikat Hak Milik Hak Milik Nomor. 2854/ Kutabanjarnegara kepada Penggugat sehingga Penggugat menguasai tanah tersebutsejak tahun 2008 sampai dengansekarang, dan tidak pernah ada keberatan dari pihak lain terhadap penguasaan Penggugat atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 12.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang kaidah hukumnya yaitu “*untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti*”,

Menimbang, bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara yang dimaksud dengan perjanjian jual beli adalah “suatu perjanjian timbal-balik, dimana pihak yang satu (penjual) berjanji akan menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain (pembeli) akan membayar harga yang telah dijanjikan”. Oleh karena Jual beli tersebut merupakan suatu bentuk perjanjian maka apabila

Halaman 10 dari 15Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Bnr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merujuk pada ketentuan Pasal 1320 KUHPdata syarat sahnya suatu perjanjian itu sendiri yakni sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, selain itu telah ditegaskan mengenai suatu perjanjian haruslah dilakukan berdasarkan itidak baik (Vide.Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan beritikad baik sendiri di dalam aturan perundang-undangan tidak memberikan petunjuk yang jelas tentang yang dimaksud beritikad baik, namun apabila merujuk pada Putusan Makamah Agung No.112 K/Sip/1955 dan No.3447 K/Sip/1956 maka didapat kaidah hukum bahwa dimaksud pembeli beritikad baik adalah pembeli yang sekali-kali tidak menduga bahwa orang yang menjual suatu benda bukan satu-satunya orang yang berhak, dan dalam perkembangannya yang dimaksud pembeli beritikad baik adalah ketika jual beli tanah dapat dibuktikan secara sah melalui bukti-bukti otentik mengenai kepemilikan tanah sebelumnya (Vide. Putusan Mahkamah Agung No.765 PK/Pdt/2009, No.710 PK/Pdt/2011, No.561 K/Pdt/2012, No.1090 K/Pdt/2013);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 1474 KUHPdata mengatur bahwa merupakan kewajiban bagi penjual yakni menyerahkan barangnya dan menanggung barang yang dijual, selanjutnya penanggungan yang dimaksud dalam Pasal tersebut adalah penjual wajib menjamin pembeli untuk dapat memiliki barang itu dengan aman dan tentram, serta bertanggung jawab terhadap cacat yang tersembunyi yang dapat dijadikan alasan untuk pembatalan pembelian (Vide.Pasal 1491 KUHPdata)

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berkesimpulan jual beli tanah yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Hak Milik Nomor. 2854/ Kutabanjarnegaradengan bukti transaksi berupa kwitansi merupakan jual beli yang sah karena telah memenuhi ketentuan Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUHPdata;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan-pertimbangan dan kesimpulan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil Gugatannya, sehingga selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 1 (satu) nanti akan dikabulkan atau tidak setelah keseluruhan petitum gugatan penggugat dipertimbangkan;

Halaman 11 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Bnr

#### 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 terhadap Petitum angka 2 (dua) oleh karena selama persidangan Penggugat tidak mengajukan sebagai bukti berupa Surat Pernyataan Pengakuan Telah Menjual Tanah tertanggal 12 Juli 2021 antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor. 2854 seluas 57 (lima puluh tujuh) m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Kutabanjarnegara, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara, sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas adalah tidak beralasan terhadap petitum tersebut untuk dikabulkan oleh karenanya petitum angka 2 (dua) tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 3 (tiga) oleh karena Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya tentang jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut sah menurut hukum, maka dengan demikian petitum angka 3 (tiga) sudah sepatutnya untuk dikabulkan dengan koreksi mengenai redaksional, yaitu mencantumkan objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor. 2854 seluas 57 (lima puluh tujuh) m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Kutabanjarnegara, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 4 (empat) dan angka 5 (lima) oleh karena mengenai hal yang sama yaitu mengenai kehadiran Tergugat selaku pihak penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT maka akan dipertimbangkan secara bersama-sama yaitu, oleh karena Penggugat dapat membuktikan Penggugat telah membeli tanah objek sengketa secara sah dari Tergugat dan jual beli tersebut hendak dilakukan oleh Tergugat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan memerlukan kehadiran Tergugat selaku penjual, namun berdasarkan fakta di persidangan yaitu Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya/tempat tinggalnya, maka dengan demikian petitum angka 4 (empat) dan angka 5 (lima) sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 6 (enam), oleh karena dalam pertimbangan petitum sebelumnya mengenai pokok perkara telah dikabulkan dan bersifat *condemnatoir* atau penghukuman terhadap Tergugat, maka tidak perlu menghukum lagi kepada Tergugat untuk patuh dan taat terhadap putusan ini, sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas adalah tidak beralasan terhadap petitum tersebut untuk dikabulkan oleh karenanya petitum angka 6 (enam) tersebut harus ditolak;

Menimbang, terhadap petitum gugatan angka 8 (delapan), berdasarkan SEMA No.3 tahun 2000 dan SEMA No. 4 tahun 2001 dihubungkan dengan



gugatan Penggugat maka Majelis berpendapat tuntutan Penggugat agar dijatuhkan putusan serta merta "*uitvoerbaar bij vooraad*" tidaklah memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam SEMA tersebut, sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas adalah tidak beralasan terhadap petitum tersebut untuk dikabulkan oleh karenanya petitum angka 8 (delapan) tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat hanya dapat membuktikan sebagian dalil gugatannya, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat hanya dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dikabulkan sebagian mengenai hal-hal yang merupakan pokok perkara sehingga sudah sepatutnya Tergugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan, dengan demikian petitum angka 7 (tujuh) sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Mengingat ketentuan dalam Pasal 125 HIR (Herzien Indlandsch Reglement), Pasal 1457, 1320 dan 338 KUHPerdara dan ketentuan lain dalam peraturan yang berkaitan ;

#### **M E N G A D I L I**

1. Menyatakan bahwa Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut untuk hadir di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak hadir ataupun tidak mengirimkan wakil/kuasanya untuk hadir di persidangan;
2. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian secara Verstek;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik terhadap sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor. 2854 seluas 57 (lima puluh tujuh) m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Kutabanjarnegara, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara;
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk melakukan transaksi Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang atas obyek sengketa tersebut;
5. Menyatakan apabila Tergugat berhalangan maka Penggugat diberi ijin/kuasa untuk dan atas nama Tergugat untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna menandatangani Akta Jual Beli atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor. 2854 seluas 57 (lima puluh tujuh) m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Kutabanjarnegara, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara, dengan batas - batas sebagai berikut :

Halaman 13 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Bnr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : tanah milik Sutarno;
- Sebelah Barat : tanah milik Achmad Heru Dwiatmono;
- Sebelah selatan : tanah milik Hj. Siti Maryam;
- Sebelah Timur : tanah milik Hj. Siti Maryam;

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

7. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.365.000.00 (satu juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarnegara, pada hari Selasa, tanggal 28 Desember 2021, oleh kami, ROSANA IRAWATI, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, TOMI SUGIANTO, S.H., dan ARIEF WIBOWO, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banjarnegara Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Bnr tanggal 14 September 2021, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 30 Desember 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu MARYOTO, S.H., Panitera Pengganti dengan dihadiri Penggugat, tanpa dihadiri Tergugat ataupun kuasanya;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua,

TOMI SUGIANTO, S.H

ROSANA IRAWATI, S.H.,M.H

ARIEF WIBOWO, S.H.,M.H

Panitera Pengganti

MARYOTO, S.H

## Perincian biaya:

- Biaya Pendaftaran : Rp30.000,00
- Biaya Proses ATK : Rp50.000,00
- Biaya Panggilan : Rp150.000,00

Halaman 14 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN Bnr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PNPB Panggilan	:	Rp10.000,00
- Biaya PS	:	Rp1.075.000,00
- PNPB PS	:	Rp10.000,00
- Biaya Sumpah Saksi	:	Rp20.000,00
- Materai Putusan	:	Rp10.000,00
- Redaksi Putusan	:	<u>Rp10.000,00</u>
Jumlah		Rp1.365.000( satu juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah)