



PUTUSAN

Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**Sukimin**, NIK 3273200610640001, Tempat tanggal lahir : Sragen, 06-04-1964, Laki-laki, Agama Islam, WNI, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jln. Indramayu 8, No. 4, RT. 002, RW. 004, Kel. Antapani Kidul, Kec. Antapani, Kota Bandung ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1.Jajat Sudrajat, S.H., 2.Hendi Haryadi, SH. Advokat, yang berkantor di Jl. Riungasih Nomor 215 RT.02 RW.11 KelurahanTuguraja Kecamatan Cihideung Kota Tasikmalaya Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Februari 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya tanggal 28 Juli 2024 dengan Nomor 137/SK/HK/PN TSM;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

**Lawan**

1. **Ny. Nia Dania**. Alamat : Jln. Rebab, 13A, RT. 001, RW. 006, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya. Sekarang **tidak diketahui tempat tinggalnya secara pasti**.

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

2. **Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tasikmalaya**, berkedudukan di Perum Bumi Resik Indah, Jl. Boulevard No.1, Kelurahan Sukamanah, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, Jawa Barat ;

Dalam hal ini diwakili oleh 1.Muhamad Syukri,A.Ptnh, 2.Komariyah, SH.,MSi., 3.Mohammad AlgifarriSukmaya, SH., 4.Suci Dewi Mulyasari,S.H. yang beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya, di Jalan Boulevard No. 1 Perum Bumi Resik Indah, Kota Tasikmalaya, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27

*Hal.1 dari 27 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya tanggal 4 Juni 2024 Nomor: 230/SK/HK/PN TSM, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

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 1 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya pada tanggal 5 Maret 2024 dalam Register Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa, pada tanggal 19 Mei 2010 Penggugat telah membeli dari Tergugat sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Jln. Rebab, 13A, RT. 001, RW. 006, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, luas 120 M2, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995, atas nama Pemegang Hak Ny. Nia Dania (Tergugat), dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Tanah Milik Popo Hendra;
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Popo Hendra;
  - Sebelah Timur : Jalan;
  - Sebelah Barat : Tanah Milik Popo Hendra;
2. Bahwa, jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut dituangkan dalam Surat Jual Beli Tanah, tanggal 19 Mei 2010 yang dibuat secara dibawah tangan;
3. Bahwa karena ketidaktahuandan/ataukelalaianPenggugatdalamhal jual beli tanah yang sudah ada sertifikatnya tidak melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hanya dilakukan berdasarkan kesepakatan yang

*Hal.2 dari 27 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm*

### 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

dituangkan dalam surat jual beli tanah dengan penyerahan Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995 yang menjadi objek jual beli tersebut;

4. Bahwa, setelah Penggugat membayar uang harga jual beli tanah kepada Tergugat sebagaimana terbukti dalam Kwitansi tanggal 19 Mei 2010, dan Tergugat menerima uang harga jual beli tanah dari Penggugat, selanjutnya Tergugat menyerahkan dokumen Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995 atas nama Pemegang Hak Ny. Nia Dania (Tergugat) kepada Penggugat, dan sejak ditandatanganinya surat jual beli tersebut Penggugat telah menguasai tanah objek jual beli sampai sekarang tanpa ada pihak lain yang keberatan;
5. Bahwa, Penggugat bermaksud untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995 dari atas nama Pemegang Hak Ny. Nia Dania (Tergugat) kepada atas nama Sukimin (Penggugat), namun hal tersebut tidak bisa dilaksanakan karena jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dibuat secara dibawah tangan, sedangkan untuk permohonan balik nama mewajibkan adanya peralihan hak atas tanah tersebut dibuat dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
6. Bahwa, Penggugat telah berupaya menghubungi Tergugat untuk membuat Akta Jual Beli secara otentik namun sekarang Tergugat tidak dapat dihubungi dan tidak diketahui tempat tinggal secara pasti;
7. Bahwa, jual beli antara Penggugat dengan Penggugat atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995 telah memenuhi syarat dan secara sah menurut hukum, yang mana Penggugat telah membayar harga sesuai kesepakatan, dan Tergugat telah menyerahkan tanah objek jual beli kepada Penggugat untuk dikuasai, ditempati dan dimiliki;

*Hal.3 dari 27 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm*

#### 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

8. Bahwa, karena jual beli antara Tergugat dengan Penggugat telah memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan secara sah menurut hukum maka tanah bangunan objek jual beli sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995 sah menjadi milik Penggugat, dan Penggugat harus diberikan hak dan kuasa untuk membuat, menandatangani, mengurus peralihan hak atas tanah bangunan objek jual beli, dan melakukan baliknama Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995 dari atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tasikmalaya (Turut Tergugat) atau instansi yang berwenang lainnya;
9. Bahwa, untuk keperluan peralihan hak dan baliknama Sertifikat Hak Milik No. 345/Cilembang dari atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat maka Penggugat sanggup untuk membayar pajak dan biaya-biaya yang diperlukan untuk peralihan hak dan baliknama Sertifikat Hak Milik No. 345/Cilembang;
10. Bahwa, karena untuk keperluan peralihan hak dan baliknama Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995 melibatkan Turut Tergugat maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan dalam amar putusan agar Turut Tergugat tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Kelas I A Tasikmalaya berkenan untuk menerima gugatan Penggugat dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut ;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jln. Rebab, 13A, RT. 001, RW. 006, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, luas 120 M2,

*Hal.4 dari 27 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm*

#### 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

sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995, atas nama Pemegang Hak Ny. Nia Dania sebagaimana tertuang dalam Surat Jual Beli Tanah, tanggal 19 Mei 2010 antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual adalah sah menurut hukum;

3. Menyatakan sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jln. Rebab, 13A, RT. 001, RW. 006, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, luas 120 M2, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995 adalah milik Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat berhak dan diberikan kuasa untuk bertindak atas nama Tergugat dalam mengurus, membuat dan menandatangani segala dokumen-dokumen peralihan hak dan baliknama Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995 dari atasnama Ny. Nia Dania (Tergugat) menjadi atas nama Sukimin (Penggugat);
5. Memerintahkan Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tasikmalaya) untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995 dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biayaperkara.

## ATAU :

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir diwakili kuasa hukumnya, Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut pada hari Rabu tanggal 6 Maret 2024, Selasa, 2

*Hal.5 dari 27 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm*

### 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

April 2024, dan Jumat 3 Mei 2024 dan juga tidak menghadirkan wakilnya yang sah dipersidangan dan Turut Tergugat hadir diwakili kuasa hukumnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Arif Hadi Saputra, SH.MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Tasikmalaya sebagai Mediator

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Juni 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa kepada Tergugat dan Turut Tergugat dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan Jawaban tertanggal 15 Juli 2024 pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

### 1. Dalil Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*

Penggugat dalam gugatannya yang di daftarkan ke Pengadilan Negeri Klas I A Tasikmalaya dibawah Register perkara Nomor: 16/Pdt.G/2024/PN.Tsm, menyatakan pada pokoknya bahwa Tergugat telah menjual kepada Penggugat tanah berikut bangunan yang diatasnya sebagaimana dalam SHM Nomor 1203/Desa Sambongjaya atas nama NY. NIA DANIA yang pada tanggal 19 Mei 2010 (*Vide*: halaman 2 Posita Poin 2). Namun, Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan secara jelas dan terang terkait dengan Jual Beli tersebut antara Tergugat dan Penggugat. Berapa harga Jual Beli tersebut

*Hal.6 dari 27 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm*

#### 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)



terjadi? Apa dokumen yang menjadi dasar Jual Beli tersebut? Dimana Jual Beli tersebut terjadi (*locus*)?

Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan" Cetakan ke 9 halaman 448 menjelaskan pengertian *obscuur libel* yang berarti surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*)

Oleh karena itu, Dalil Penggugat di atas adalah kabur (*obscuur libel*), karena tidak menjelaskan secara jelas dan terang berapa, apa, dan dimana Tergugat melakukan Jual Beli tanah tersebut kepada Penggugat. Hal ini penting karena dalam Buku Tanah SHM Nomor 1203/dahulu Desa Sambongjaya, **Tidak Ada Peralihan Melalui Jual Beli Antara Tergugat dengan Penggugat.**

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat. Selanjutnya Turut Tergugat juga mohon agar apa-apa yang telah dikemukakan pada bagian eksepsi, mohon dianggap telah dikemukakan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;

2. Bahwa, Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat halaman 3 posita poin 8 yang menyatakan :

*"8. Bahwa, karena jual beli antara Tergugat dengan Penggugat telah memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan secara sah menurut hukum maka tanah bangunan objek jual beli sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 1203/ Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995 sah menjadi milik Penggugat, dan Penggugat harus diberikan hak dan*

*Hal.7 dari 27 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm*



*kuasa untuk membuat, menandatangani, mengurus peralihan hak atas tanah bangunan objek jual beli, dan melakukan baliknama Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995 dari atas nama Tergugat menjadi Penggugat kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tasikmalaya (Turut Tergugat atau instansi berwenang lainnya;”*

Selain itu, kami juga menolak petitum poin 2,4 dan 5 dalam halaman 3 dan 4 gugatan Penggugat yang menyatakan

*“2. Menyatakan jual beli sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jln. Rebab, 13A, RT. 001, RW. 006, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, luas 120 M2, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995, atas nama Pemegang Hak Ny. Nia Dania sebagaimana tertuang dalam Surat Jual Beli Tanah, 19 Mei 2010 antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual adalah sah menurut hukum;”*

*“4. Menyatakan Penggugat berhak dan diberikan kuasa untuk bertindak atas nama Tergugat dalam mengurus, membuat, dan menandatangani segala dukumen-dokumen peralihan hak dan baliknama Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995, atasnama Ny. Nia Dania (Tergugat) menjadi atas nama Sukimin (Penggugat);”*

*“5. Memerintahkan Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tasikmalaya) untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995, atasnama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;”*

3. Bahwa kami tidak dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah melalui jual beli, apabila tidak dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat

*Hal.8 dari 27 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sesuai dengan amanat Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) yang secara limitatif mengatur bahwa **“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”**;

4. Bahwa berdasarkan perundangan-undangan tersebut, pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli, **hanya dapat** didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Hal ini sesuai dengan Pasal 95 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang pada pokoknya menyatakan Akta tanah yang dibuat oleh PPAT dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah;
5. Bahwa oleh karena itu, sudah selayaknya Posita dan Petitum Penggugat terkait dengan Pengesahan Jual Beli dan Pengurusan Peralihan Hak serta baliknama Hak Milik Nomor : 345/Cilembang ditolak oleh Majelis Hakim;
6. Bahwa berdasarkan catatan pada Buku Tanah Hak Milik No : 1203/ dahulu Desa Sambongjaya tercatat atas nama **NY. NIA DANIA** Luas 120 m<sup>2</sup> terletak di Blok Sukagenah dahulu Desa Sambongjaya Kecamatan Kawalu Kabupaten Tasikmalaya;
7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Turut Tergugat telah melaksanakan ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo PMNA/KBPN No.3 tahun 1997 tentang

*Hal.9 dari 27 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm*

#### 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

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas, kami Turut Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memeriksa dan untuk selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan/atau setidaknya menolak dalil Penggugat yang dinyatakan ditolak oleh Turut Tergugat.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Demikian kami sampaikan, atas perkenan Yang Mulia Majelis Hakim memutus dengan Amar sebagaimana tersebut di atas, atau **Ex Aequo Et Bono**, apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon keputusan yang seadil-adilnya,

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Turut Tergugat tersebut pihak Penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis melalui e-court pada tanggal 25 Juli 2024 begitu juga dengan Turut Tergugat telah mengajukan Dupliknya secara tertulis melalui e-court pada tanggal 30 Juli 2024;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi surat jual beli tanah atas nama NIA DANIA dan SUKIMIN tanggal 19 Mei 2010, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak milik milik Nomor 1203 atas nama NIA DANIA, diberi tanda P-2;

*Hal.10 dari 27 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm*

#### 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

3. Fotokopi SPPT Alamat Jl. Rebab 13 A RT 001 RW 06 Sambongjaya Kota Tasikmalaya tanggal 6 Maret 2023, diberi tanda P-3;

4. Fotokopi Kwitansi An Sukimin tanggal 19 Mei 2010, diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **WALSEMAN EFFENDY SIMANJUNTAK**, dibawah sumpah di persidangan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, karena saksi pernah bersama bekerja bersama dengan Penggugat;
  - Bahwa saksi mengetahui ada perkara jual beli tanah berikut rumahnya;
  - Bahwa saksi mengetahui jual beli tanah rumah tersebut terjadi sekira tanggal 20 Mei tahun 2010 di rumah Tergugat yang beralamat di Sambongpari Kota Tasikmalaya;
  - Bahwa saksi mengetahui yang membeli tanah berikut rumah tersebut adalah Penggugat bernama SUKIMIN sedangkan yang menjualnya adalah Tergugat NIA DANIA ;
  - Bahwa tempat tinggal Penggugat adalah di Bandung ;
  - Bahwa tempat tinggal Tergugat saat ini saksi tidak mengetahui ;
  - Bahwa saksi melihat dan menyaksikan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat ;
  - Bahwa saksi mengetahui Tergugat menjual tanah bangunan kepada Penggugat dengan harga Rp47.500.000,00 ( Empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah ) ;
  - Bahwa saksi melihat dan mengetahui ketika Penggugat menyerahkan uang kepada Tergugat yang diterima oleh Tergugat sendiri;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah bangunan yang dijual kepada Penggugat;

*Hal.11 dari 27 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah bangunan yang dijual kepada Penggugat;
- Bahwa jual beli Penggugat dengan Tergugat tidak dilaksanakan dihadapan Notaris akan tetapi jual beli dibawah tangan ;
- Bahwa benar dibuatkan kwitansi pada hari itu juga ketika transaksi;
- Bahwa benar dibuatkan surat perjanjian jual beli ;
- Bahwa saksi mengenali terhadap bukti Surat perjanjian jual beli tanah, bukti surat P-1 dan Kwitansi P-4 ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah tersebut sudah bersertifikat atau belum, akan tetapi ketika transaksi jual beli terjadi Tergugat menyerahkan Dokumen kepada Penggugat ;
- Bahwa ketika jual beli terjadi Penggugat bersama saksi dan saksi ADAM dan ada pihak lain dari Tergugat yang menandatangani dalam surat perjanjian jual beli ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapakah yang menguasai tanah dan bangunan tersebut saat ini;
- Bahwa yang membuat kwitansi dan surat perjanjian adalah Tergugat dan Penggugat ;
- Bahwa benar surat perjanjian sudah ada ketika jual beli terjadi ;
- Bahwa transaksi jual beli terjadi dirumah Tergugat yang beralamat di Sambongpari Kota Tasikmalaya;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tanah tersebut ketika diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat, akan tetapi saksi tidak mengetahui isi dalam sertifikat tersebut;
- Bahwa pada saat itu saksi diajak oleh Penggugat diminta untuk menyaksikan jual beli antara Tergugat dengan Penggugat ;
- Bahwa ketika jual beli terjadi tidak ada pembicaraan dari Tergugat kepada Penggugat bahwa tanah tersebut tidak sedang diagunkan atau sedang disengketakan ;

*Hal. 12 dari 27 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar ketika transaksi jual beli terjadi ada saksi yang menyaksikan yang tertulis dalam surat perjanjian;
  - Bahwa yang membuat surat perjanjian jual beli adalah Tergugat/ Penjual;
  - Bahwa ketika jual beli terjadi tidak ada pembicaraan dari Tergugat kepada Penggugat bahwa tanah tersebut tidak sedang diagunkan atau sedang disengketakan ;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui transaksi tidak dilakukan dihadapan dan atau Notaris ;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah yang dijual kepada Penggugat ;
  - Bahwa saksi pernah melihat dari Dokumen kepemilikan tanah tersebut ketika diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat akan tetapi saksi tidak mengetahui isi dari dokumen sertifikat tersebut ;
  - Bahwa alasan saksi mengetahui transaksi jual beli tersebut karena pada saat itu saksi diajak oleh Penggugat untuk mengantar Penggugat dengan agenda transaksi jual beli ;
2. **M ADAM HANAFIAH, S.E.**, dibawah sumpah di persidangan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, karena saksi pernah bersama bekerja bersama dengan Penggugat;
  - Bahwa saksi mengetahui ada perkara jual beli tanah berikut rumahnya;
  - Bahwa saksi mengetahui jual beli tanah rumah tersebut terjadi sekira tanggal 20 Mei tahun 2010 di rumah Tergugat yang beralamat di Sambongpari Kota Tasikmalaya;
  - Bahwa saksi mengetahui yang membeli tanah berikut rumah tersebut adalah Penggugat bernama SUKIMIN sedangkan yang menjualnya adalah Tergugat NIA DANIA ;
  - Bahwa tempat tinggal Penggugat adalah di Bandung ;
  - Bahwa tempat tinggal Tergugat saat ini saksi tidak mengetahui ;

*Hal.13 dari 27 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi melihat dan menyaksikan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat ;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat menjual tanah bangunan kepada Penggugat dengan harga Rp47.500.000,00 ( Empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah ) ;
- Bahwa saksi melihat dan mengetahui ketika Penggugat menyerahkan uang kepada Tergugat yang diterima oleh Tergugat sendiri;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah bangunan yang dijual kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah bangunan yang dijual kepada Penggugat;
- Bahwa jual beli Penggugat dengan Tergugat tidak dilaksanakan dihadapan Notaris akan tetapi jual beli dibawah tangan ;
- Bahwa benar dibuatkan kwitansi pada hari itu juga ketika transaksi;
- Bahwa benar dibuatkan surat perjanjian jual beli ;
- Bahwa saksi mengenali terhadap bukti Surat perjanjian jual beli tanah, bukti surat P-1 dan Kwitansi P-4 ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah tersebut sudah bersertifikat atau belum, akan tetapi ketika transaksi jual beli terjadi Tergugat menyerahkan Dokumen kepada Penggugat ;
- Bahwa ketika jual beli terjadi Penggugat bersama saksi dan saksi ADAM dan ada pihak lain dari Tergugat yang menandatangani dalam surat perjanjian jual beli ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapakah yang menguasai tanah dan bangunan tersebut saat ini;
- Bahwa yang membuat kwitansi dan surat perjanjian adalah Tergugat dan Penggugat ;
- Bahwa benar surat perjanjian sudah ada ketika jual beli terjadi ;
- Bahwa transaksi jual beli terjadi dirumah Tergugat yang beralamat di sambongpari Kota Tasikmalaya;

*Hal. 14 dari 27 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tanah tersebut ketika diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat, akan tetapi saksi tidak mengetahui isi dalam sertifikat tersebut;
- Bahwa pada saat itu saksi diajak oleh Penggugat diminta untuk menyaksikan jual beli antara Tergugat dengan Penggugat ;
- Bahwa ketika jual beli terjadi tidak ada pembicaraan dari Tergugat kepada Penggugat bahwa tanah tersebut tidak sedang diagunkan atau sedang disengketakan ;
- Bahwa benar ketika transaksi jual beli terjadi ada saksi yang menyaksikan yang tertulis dalam surat perjanjian;
- Bahwa yang membuat surat perjanjian jual beli adalah Tergugat/ Penjual;
- Bahwa ketika jual beli terjadi tidak ada pembicaraan dari Tergugat kepada Penggugat bahwa tanah tersebut tidak sedang diagunkan atau sedang disengketakan ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui transaksi tidak dilakukan dihadapan dan atau Notaris ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah yang dijual kepada Penggugat ;
- Bahwa saksi pernah melihat dari Dokumen kepemilikan tanah tersebut ketika diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat akan tetapi saksi tidak mengetahui isi dari dokumen sertifikat tersebut ;
- Bahwa alasan saksi mengetahui transaksi jual beli tersebut karena pada saat itu saksi diajak oleh Penggugat untuk mengantar Penggugat dengan agenda transaksi jual beli ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat sudah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir dan juga tidak menghadirkan wakilnya yang sah dipersidangan maka Majelis Hakim berpendapat pihak Tergugat sudah dianggap melepaskan haknya untuk membela kepentingannya dipengadilan ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk memperkuat pembuktiannya telah mengajukan bukti surat berupa :

*Hal. 15 dari 27 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm*

#### 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

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik SHM No.1203 Luas 120 m2 Desa Sambongjaya Kecamatan Kawalu (Sekarang Kecamatan Mangkubumi), atas nama NY Nia Dania, diberi tanda TT-1 ;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa baik Penggugat dan Turut Tergugat dipersidangan telah mengajukan Kesimpulan melalui *e-court* pada tanggal 10 September 2024;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam Putusan ini, maka segala sesuatunya yang terjadi dipersidangan sebagaimana terurai dalam Berita Acara Persidangan pemeriksaan perkara ini, untuk singkatnya dianggap telah termasuk dan dipertimbangkan dalam Putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan bahwa mereka tidak akan mengajukan sesuatu apapun lagi dalam perkara ini, kecuali mohon Putusan ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa TurutTergugat dalam surat jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. **DALIL GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL** yaitu :

- Penggugat dalam gugatannya yang di daftarkan ke Pengadilan Negeri Klas I A Tasikmalaya dibawah Register perkara Nomor: 16/Pdt.G/2024/PN.Tsm, menyatakan pada pokoknya bahwa Tergugat telah menjual kepada Penggugat tanah berikut bangunan yang diatasnya sebagaimana dalam SHM Nomor 1203/Desa Sambongjaya atas nama NY. NIA DANIA yang pada tanggal 19 Mei 2010 (*Vide*: halaman 2 Posita Poin 2). Namun, Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan secara jelas dan terang terkait dengan Jual Beli tersebut

*Hal. 16 dari 27 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm*



antara Tergugat dan Penggugat. Berapa harga Jual Beli tersebut terjadi? Apa dokumen yang menjadi dasar Jual Beli tersebut? Dimana Jual Beli tersebut terjadi (*locus*)?

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mencermati dan mempelajari Eksepsi Turut Tergugat, Replik Penggugat atas Eksepsi Turut Tergugat tersebut, selanjutnya berpendapat bahwa pada pokoknya Eksepsi Turut Tergugat tersebut tidak mempermasalahkan mengenai kewenangan Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara (kompetensi), baik kompetensi absolut maupun kompetensi relatif, akan tetapi eksepsi Turut Tergugat di atas sudah menyangkut mengenai pembahasan materi pokok perkara yang mana hal tersebut notabene harus dibuktikan lebih lanjut dipersidangan dan harus diperiksa dan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkaranya, maka oleh karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 136 HIR / 162 RBg jo. Putusan MA No.935 K/Sip/1985, mengenai eksepsi Turut Tergugat tersebut harus dikesampingkan dan ditolak ;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama gugatan penggugat, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat telah membeli tanah Tergugat sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Jln. Rebab, 13A, RT. 001, RW. 006, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, luas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995, atas nama Pemegang Hak Ny. Nia Dania (Tergugat) pada tanggal 19 Mei 2010 dengan harga Rp. 47.500.000,- (empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dengan cara membayar lunas;

Menimbang, bahwa jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut dituangkan dalam Surat Jual Beli Tanah tanggal 19 Mei 2010 secara

*Hal.17 dari 27 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibawah tangan, dan Penggugat menghubungi Tergugat untuk membuat Akta Jual Beli secara otentik tetapi Tergugat sampai dengan sekarang tidak diketahui alamatnya, sehingga proses pengurusan perubahan atau balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995, atas nama Pemegang Hak Ny. Nia Dania memerlukan akta otentik dengan Tergugat selaku penjual dan sebagai pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Badan Pertanahan Nasional, akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah obyek perkara secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas obyek perkara;

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

1. Bahwa obyek sengketa dalam perkara *aquo* adalah sebuah tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang nyata telah mempunyai Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995, atas nama Pemegang Hak Ny. Nia Dania yang terletak di Jln. Rebab, 13A, RT. 001, RW. 006, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, luas 120 M2;
2. Bahwa jual beli tanah dan bangunan No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995, atas nama Pemegang Hak Ny. Nia Dania dengan Penggugat tersebut tidak dibuatkan akta jual beli di Notaris hanya berupa surat jual beli tanah dibawah tangan;
3. Bahwa saat ini Penggugat mau membalik nama menjadi atas nama Penggugat tidak bisa karena tidak ada akta otentik sedangkan Tergugat sampai dengan sekarang tidak diketahui alamatnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat disangkal oleh Turut Tergugat, maka sesuai asas *audi et alteram partem* atau asas kedudukan *prosesuil* yang sama bagi kedua belah pihak yang berperkara, sesuai ketentuan Pasal 163 HIR / Pasal 1865 KUH Perdata, maka kedua belah pihak dalam perkara *aquo* harus membuktikan dalilnya masing-masing, dimana pihak

*Hal. 18 dari 27 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm*

#### 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

Penggugat harus membuktikan dalil gugatannya sedangkan pihak Turut Tergugat harus membuktikan sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-4 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi WALSEMAN EFFENDY SIMANJUNTAK dan Saksi M ADAM HANAFIAH, S.E ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti-bukti yang diberi tanda TT-I dan TT-2;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, sepanjang ada relevansinya dengan materi pokok yang berkaitan dengan perkara *aquo* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal di atas maka menurut Majelis yang dipermasalahkan Penggugat dan yang menjadi inti pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah:

1. Apakah benar telah terjadi jual beli terhadap objek sengketa dari penjual (Tergugat ) kepada pembeli (Penggugat)?;
2. Apakah objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995, atas nama Pemegang Hak Ny. Nia Dania yang terletak di Jln. Rebab, 13A, RT. 001, RW. 006, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, luas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) adalah benar milik penggugat dan belum dilakukan peralihan hak/dibaliknama?;

Menimbang, bahwa mengenai **inti pokok permasalahan pertama**, tentang benar tidaknya telah terjadi jual beli terhadap objek sengketa daripenjual (Tergugat I) kepada pembeli (Penggugat);

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan objek sengketa adalah milik dari Penggugat hasil membeli dari Tergugat ;

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

*Hal. 19 dari 27 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm*

#### 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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-4 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Walseman Effendy Simanjutak dan Saksi M Adam Hanafiah, S.E.;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995, yang terletak di Jln. Rebab, 13A, RT. 001, RW. 006, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, luas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Pemegang Hak Ny. Nia Dania sehingga dari bukti ini diperoleh fakta bahwa obyek sengketa semula adalah milik dari Tergugat ;

Menimbang, bahwa dari bukti P-4 berupa kwitansi pembayaran dari Penggugat yang menyatakan telah membayar lunas kepada Tergugat terhadap pembelian sebidang tanah dan bangunan seluas 120 m2 (seratus dua puluh meter persegi) SHM No 1203 tertanggal 19 Mei 2010, dengan total yang telah dibayar oleh Penggugat dan diterima oleh Tergugat adalah sejumlah Rp 47.500.000,- (Empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dari fakta diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi karena telah melunasi seluruh kewajiban pembayaran untuk pembelian sebidang tanah dan bangunan yang telah nyata dalam Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995, yang terletak di Jln. Rebab, 13A, RT. 001, RW. 006, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, luas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Pemegang Hak Ny. Nia Dania dan hal ini bila dihubungkan dengan bukti P-2 berupa Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya tersebut masih tertulis atas nama Tergugat dan sebagaimana bukti P-3 berupa SPPT Alamat Jl. Rebab 13 A RT 001 RW 06 Sambongjaya Kota Tasikmalaya tanggal 6 Maret 2023 menerangkan bahwa sejak tanah dan bangunan tersebut dibeli oleh Penggugat pajak PBB sudah dibayar oleh Penggugat sampai dengan sekarang, sebagaimana keterangan saksi-saksi dari Penggugat ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti TT-1 tersebut menunjukkan jika yang tercatat sebagai pemilik

*Hal.20 dari 27 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm*

#### 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

tanah yang terletak yang terletak di Jln. Rebab, 13A, RT. 001, RW. 006, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, luas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) tersebut adalah Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim berpendapat:

1. Bahwa Tergugat awalnya adalah pemilik tanah dan bangunan tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995, yang terletak di Jln. Rebab, 13A, RT. 001, RW. 006, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, luas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Pemegang Hak Ny. Nia Dania;
2. Bahwa pada tanggal 19 Mei 2010, objek sengketa yang merupakan tanah Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995, yang terletak di Jln. Rebab, 13A, RT. 001, RW. 006, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, luas 120 M2 (Seratus dua puluh meter persegi), telah dijual oleh Ny. Nia Dania (Tergugat) kepada Sukimin (Penggugat) ditandai dengan pembayaran uang pembelian tanah sejumlah Rp 47.500.000,- (Empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
3. Bahwa jual beli atas objek sengketa antara Tergugat kepada Penggugat tersebut tidak/belum dibuatkan akta jual beli dan tidak/belum dilakukan pendaftaran hak baru dan/atau peralihan hak dari sertipikat tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dengan demikian secara yuridis sejak tanggal 19 Mei 2010 yaitu berdasarkan kwitansi pembayaran (Bukti P-4), Penggugat adalah pembeli tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995, yang terletak di Jln. Rebab, 13A, RT. 001, RW. 006, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, luas 120 M2 (Seratus dua puluh meter persegi) atas nama Tergugat, dimana jika dikaitkan dengan hasil **Pemeriksaan Setempat**, sesuai dengan alamat tersebut di Jln. Rebab, 13A, RT. 001, RW.

*Hal.21 dari 27 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

006, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya dan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Berbatasan dengan tanah dahuku milik Popo Hendra;
- Selatan : Ada rumah berbatasan dengan tanah dahulu milik Popo Hendra;
- Timur : Berbatasa dengan jalan;
- Barat : Ada rumah berbatasan dengan tanah dahulu mili Popo Hendra;

Dan diatas objek sengketa berupa tanah kosong (Bekas rumah/berdiri puing tanpa atap) bangunan rumah;

Menimbang, bahwa pada saat Pemeriksaan Setempat hadir juga saksi Indra Permana yaitu saksi pada saat proses jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tersebut, dan pada pokoknya membenarkan batas-batas tanah tersebut sebagaimana Bukti surat P-1;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, **inti pokok permasalahan pertama** telah terjawab yakni benar telah terjadi jual beli terhadap tanah objek sengketa yaitu tanah dan bangunan SHM Nomor 345/Cilembang dari penjual Ny Nia Dania (Tergugat ) kepada pembeli Sukimin (Penggugat);

Menimbang, bahwa karena objek sengketa adalah milik Penggugat maka segala surat-surat terkait jual beli tanah dimaksud adalah sah menurut hukum sehingga **Petitem angka 2** tentang menyatakan jual beli sebidang tanah berikut bangunan yang berada diatasnya yang terletakdi Jln. Rebab, 13A, RT. 001, RW. 006, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, luas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995, atas nama Pemegang Hak Ny. Nia Dania sebagaimana tertuang dalam Surat Jual Beli Tanah, tanggal 19 Mei 2010 antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual (Bukti P-1) adalah sah menurut hukum, oleh karenanya patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa **Petitem angka 3** yang menyatakan sebidang tanah berikut bangunan yang berada diatasnya yang terletak di Jln. Rebab, 13A, RT. 001, RW. 006, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota

*Hal.22 dari 27 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm*

#### 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

Tasikmalaya, luas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995 adalah milik Penggugat, oleh karena Petitum angka 2 dikabulkan maka untuk Petitum angka 3 juga patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan **inti pokok permasalahan kedua** yakni tentang apakah objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995, yang terletak di Jln. Rebab, 13A, RT. 001, RW. 006, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, luas 120 M2 (Seratus dua puluh meter persegi) atas nama Tergugat adalah benar milik penggugat dan belum dilakukan peralihan hak/dibalik nama?;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, dari persesuaian antara bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Penggugat maupun dengan surat yang diajukan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat, menunjukkan hal sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat awalnya adalah pemilik tanah dan bangunan tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995, yang terletak di Jln. Rebab, 13A, RT. 001, RW. 006, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, luas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Pemegang Hak Ny. Nia Dania;
2. Bahwa pada tanggal 19 Mei 2010 dari surat jual beli tanah (vide bukti P-1), Penggugat telah lunas membayar kepada Tergugat sehingga secara sah menjadi pemilik dari objek sengketa berupa tanah dan bangunan terletak di Jln. Rebab, 13A, RT. 001, RW. 006, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995 dengan luas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi);

Menimbang, bahwa dari fakta di atas menunjukkan benar objek sengketa terletak di Jln. Rebab, 13A, RT. 001, RW. 006, Kel. Sambongjaya,

*Hal.23 dari 27 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, luas 120 M2 sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995 dengan luas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Pemegang Hak Ny. Nia Dania;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara aquo Penggugat dapat membuktikan jika Penggugat memiliki alas hak yang sah mengenai kepemilikan objek sengketa yang awalnya adalah pemilik tanah dan bangunan tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995, yang terletak di Jln. Rebab, 13A, RT. 001, RW. 006, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, luas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Pemegang Hak Ny. Nia Dania, maka ada kewajiban hukum dari Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak tanah objek sengketa, dari semula tercatat milik atas nama Tergugat (Ny Nia Dania) menjadi atas nama Penggugat (Sukimin);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka Penggugat telah dapat membuktikan jika Penggugat adalah pemilik dari obyek sengketa sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995, yang terletak di Jln. Rebab, 13A, RT. 001, RW. 006, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, luas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut maka **Petitum angka 4** yang Menyatakan Penggugat berhak dan diberikan kuasa untuk bertindak atas nama Tergugat dalam mengurus, membuat dan menandatangani segala dukumen-dokumen peralihan hak dan baliknama Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995 dari atas nama Ny. Nia Dania (Tergugat) menjadi atas nama Sukimin (Penggugat), dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena Penggugat adalah pemilik objek sengketa maka yang pernah tercatat sebagai pemilik awal objek sengketa yakni Tergugat dan pihak Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasioanal) Kota Tasikmalaya sebagai pencatat peralihan hak atas tanah, dengan demikian **Petitum angka 5**

*Hal.24 dari 27 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm*

#### 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

mengenai Memerintahkan Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional /BPN Kota Tasikmalaya) untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995 dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat dan **Petitum angka 6** mengenai menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini, patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dan TurutTergugat berada di pihak yang kalah, maka Turut Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawahini;

Memperhatikan KUHPerdara, H.I.R, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, dan ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara tersebut ;

## MENGADILI

### Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi dari Turut Tergugat ditolak;

### Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli sebidang tanah berikut bangunan yang berada diatasnya yang terletak di Jln. Rebab, 13A, RT. 001, RW. 006, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, luas 120 M2, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995, atas nama Pemegang Hak Ny. Nia Dania sebagaimana tertuang dalam Surat Jual Beli Tanah, tanggal 19 Mei 2010 antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual adalah sah menurut hukum;

*Hal.25 dari 27 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jln. Rebab, 13A, RT. 001, RW. 006, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, luas 120 M2, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995 adalah milik Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat berhak dan diberikan kuasa untuk bertindak atas nama Tergugat dalam mengurus, membuat dan menandatangani segala dokumen-dokumen peralihan hak dan baliknama Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995 dari atas nama Ny. Nia Dania (Tergugat) menjadi atas nama Sukimin (Penggugat);
5. Memerintahkan Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tasikmalaya) untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1203/Desa Sambongjaya, Gambar Situasi tanggal 13-11-1995, No. 3281/1995 dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.674.500,00 (Satu juta enam ratus tujuh puluh empat lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya, pada hari Jumat, tanggal 20 September 2024, oleh Dewi Rindaryati, S.H, M.H. sebagai Hakim Ketua, Arif Hadi Saputra, S.H, M.H dan Bunga Lilly, S.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin tanggal 30 September 2024 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis tersebut, dibantu oleh Cecep Jalil, S.H, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tasikmalaya dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Infomasi Pengadilan Negeri Tasikmalaya pada hari itu juga.;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Arif Hadi Saputra, S.H, M.H.

Dewi Rindaryati, S.H, MH

*Hal.26 dari 27 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm*



Bunga Lilly, S.H.

Panitera Pengganti,

Cecep Jalil, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	Rp 30.000,00
2. Proses.....	Rp 50.000,00
3. PNBP (PGL) .....	Rp 20.000,00
4. Panggilan.....	Rp 794.500,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp 750.000,00
6. Redaksi.....	Rp 10.000,00
7. Materai.....	<u>Rp 10.000,00</u>
Jumlah.....	Rp 1.674.500,00

(Satu juta enam ratus tujuh puluh empat lima ratus rupiah);

Hal.27 dari 27 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Tsm

**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)