



**PUTUSAN**  
**Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Cms**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**TUSLI SUTISNA**, bertempat tinggal di Dusun Karang benda Rt/Rw 001/003, Desa Karang benda, Kecamatan Parigi, Kab Pangandaran, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada : Anang Fitriana, S.H., Cpl dan Arif Hendriana, S.H., Advokat pada kantor hukum *F&Co Law Office*, yang beralamat Jl. Station No. 76 Kabupaten Ciamis, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Januari 2019, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 24/SK/2019/PN.Cms, tanggal 21 Februari 2018, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;  
Lawan:

- 1. YUDISON NUR ARIYANTO**, Bertempat tinggal di BSD Blok B 3/8 SEKT 1-1 Rt 02/02 kelurahan Rawamekar jaya Kecamatan Serpong I Kota Tangerang selatan dan sekarang tidak di ketahui alamat dan tempat tinggalnya di wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. SHERLY**, Bertempat tinggal di BSD Blok B 3/8 SEKT 1-1 Rt 02/02 kelurahan Rawamekar jaya Kecamatan Serpong I Kota Tangerang selatan dan sekarang tidak di ketahui alamat dan tempat tinggalnya di wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
- 3. NENENG SUMARNINGSIH S.H., M.Kn**, Berkedudukan di Jalan Raya Cijulan Ds. Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;
- 4. KEPALA KANTOR PERTANAHAN PANGANDARAN**, Berkedudukan di Jalan Raya Sidamulih No. 138 Cikembulan Kabupaten Pangandaran, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;



Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara;  
Setelah mendengar Penggugat;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Februari 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis pada tanggal 21 Februari 2019 dalam Register Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Cms, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, sekitar tanggal 20 juli 2017 Penggugat mengadakan transaksi jual beli dibawah tangan dengan para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) atas sebidang tanah darat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 286 / Desa Cijulang, Surat Ukur tertanggal 11.02.1998 dengan No. 00001/1998, seluas 920 m2 tertulis atas nama **YUDISON NUR ARIYANTO** (Tergugat I) setempat terletak dan di kenal di Blok Cikiara Rt/Rw 009/004 Desa Cijulang Kecamatan Cijulang Kabupaten Pangandaran; yang batas batasnya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : tanah abdul jalil
- Sebelah Timur : tanah dedi hamid
- Sebelah Selatan : jalan raya cijulang
- Sebelah Barat : selokan;

Selanjutnya tanah sebagaimana tersebut diatas mohon disebut dengan **OBYEK SENGKETA**;

2. Bahwa, transaksi jual beli terhadap Obyek sengketa tersebut secara senyatanya benar-benar telah terjadi, dimana telah dilakukan pembayaran tunai oleh Penggugat yang diberikan kepada Tergugat I sebagaimana hasil kesepakatan dan telah pula dilakukan penyerahan (levering) atas Obyek sengketa tersebut; oleh karenanya telah sesuai jual beli a quo dan telah memenuhi ketentuan pasal 1457 KUH Perdata, serta hukum Adat sesuai yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI terkait syarat - syarat untuk sahnya jual beli yaitu diperlukan adanya 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi; yaitu Syarat tunai : artinya pihak pembeli menyerahkan uangnya kepada pihak penjual dengan serentak di ikuti pihak penjual menyerahkan tanah yang di jualnya tersebut kepada pembeli (contante handeling); dan adanya Syarat terang; artinya pelaksanaan syarat pertama tersebut di lakukan dihadapan para saksi;
3. Bahwa harga kesepakatan atas Obyek sengketa tersebut adalah sebesar Rp. 150.000.000,- (terhitung; seratus lima puluh juta rupiah) dan telah



dibayarkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat pada hari itu juga tanggal 20 juli 2017, untuk selanjutnya dituangkan dalam Kwitansi yang sah untuk itu; dan bersamaan telah pula diterima oleh Penggugat dari Para Tergugat penyerahan berupa dokumen sertifikat hak Milik No. 286 / Desa Cijulang, Surat Ukur tertanggal 11.02.1998 dengan No. 00001/1998, seluas 920 m2 tertulis atas nama YUDISON NUR ARIYANTO (Tergugat I) setempat terletak dan di kenal di Blok Cikiara Rt/Rw 009/004 Desa Cijulang Kecamatan Cijulang Kabupaten Pangandaran, dan berupa dokumen Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT) tahun 2016 atas nama wajib pajak Yudison Nur arianto (tergugat I) dan Penggugat langsung menguasai secara de facto atas objek sengketa a quo sampai saat ini;

4. Bahwa selanjutnya, selang beberapa hari setelahnya transaksi jual beli tersebut antara Penggugat dengan Tergugat; Penggugat mendatangi Turut Tergugat I yaitu selaku Notaris dan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkedudukan di Pangandaran untuk selanjutnya meminta bantuan jasa profesionalnya terkait maksud Penggugat untuk membuatkan Akta Jual beli antara Penggugat dengan para tergugat tersebut dan membalik namakan Setripikat Hak milik No. 286 / Desa Cijulang, Surat Ukur tertanggal 11.02.1998 dengan No. 00001/1998, seluas 920 m2 tertulis atas nama YUDISON NUR ARIYANTO menjadi nama Penggugat;
5. Bahwa, Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik sadar akan tanggung jawabnya untuk membayar pajak yang muncul atas transaksi jual beli objek sengketa aquo; oleh karena nya melalui Turut Tergugat I; Penggugat pada tanggal 26.07.2017 membayar dan atau menyetor pajak BPHTB kepada Negara atas transaksinya tersebut sebesar Rp. 4.500.000,- (terhitung; empat juta lima ratus ribu rupiah) dan telah pula di validasi oleh Badan pengelolaan Keuangan daerah; serta Tergugat I telah pula menyetor pajak Penghasilan yang muncul dari transaksi jual beli objek sengketa a quo kepada Negara melalui bank BJB pada tanggal 28.07.2017 sebesar Rp. 3.750.000,- (terhitung; tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
6. Bahwa, setelahnya penggugat menempuh hal hal yang telah di maksud didalam uraian diatas; melalui Turut Tergugat I, telah didapatkan kenyataan hukum bahwa pada waktu akan diproses penandatanganan akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagai dasar balik nama sertifikat Hak Milik No. 286 / Desa Cijulang, Surat Ukur tertanggal



11.02.1998 dengan No. 00001/1998, seluas 920 m2 tertulis atas nama YUDISON NUR ARIYANTO agar beralih nama menjadi nama Penggugat, telah ternyata Para Tergugat sudah tidak ada di rumahnya / tempat tinggalnya tersebut tanpa ada kabar dan keterangan lainnya baik dari para tetangganya dan atau keterangan dari pemerintahan setempat ketua Rukun Tetangga (RT) dan Ketua Rukun Warga (RW) di tempat tinggalnya para tergugat sebagaimana kartu tanda pengenalan (KTP) para Tergugat;

7. Selanjutnya Penggugat berupaya semaksimal mungkin sampai saat di ajukannya gugatan ini ke Pengadilan Negeri Ciamis untuk menemukan tempat tinggal yang baru dari para tergugat, tetapi tetap tidak pernah ketemu; sehingga Penggugat merasa khawatir untuk dikemudian hari Objek sengketa tersebut tidak bisa di balik namakan kepada atas nama Penggugat sebagai pembeli objek sengketa yang beritikad baik tersebut;
8. Bahwa karena sebagaimana ketentuan dalam Jual beli terhadap barang tidak bergerak yang bersifat "Contante Handelling" dimana pembayaran Lunas diikuti dengan penyerahan Barang telah terjadi dan pada saat ini Penggugatlah yang telah menguasai terhadap Obyek sengketa; maka haruslah disahkan jual beli terhadap Obyek sengketa dan dinyatakan bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang undang;
9. Bahwa, berdasarkan azas hukum dalam hal ini seorang Penggugat mempunyai kebebasan seleluasnya dalam menentukan dan menarik pihak didalam sebuah gugatannya; dengan ini penggugat berkepentingan dalam menarik pihak Turut Tergugat II sebagai pejabat Pendaftaran tanah yang berwenang untuk menerbitkan sertipikat bukti hak atas tanah sesuai ketentuan yang berlaku untuk bisa membalik namakan sertipikat Hak Milik No. 286 / Desa Cijulang, Surat Ukur tertanggal 11.02.1998 dengan No. 00001/1998, seluas 920 m2 tertulis atas nama YUDISON NUR ARIYANTO agar beralih nama menjadi nama Penggugat sebagaimana telah diatur pula didalam dasar hukumnya yaitu pasal 55 ayat (1) dan pasal 55 ayat (2) PP no. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu yang pada pokoknya menyatakan :
  - (1) *Panitera Pengadilan Wajib memberitahukan kepada kepala kantor pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan ketua pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah di daftar atau satuan rumah susun untuk di*



*catat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya;*

- (2) *pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan ketua pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada kepala kantor pertanahan;*

Serta secara teknis telah di atur pula terkait pendaftaran tanah atas perintah pengadilan didalam pasal 125 putusan Menteri Negara Agraria / kepala Badan Pertanahan Nasional No : 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997;

10. Bahwa untuk menjamin dipenuhinya tuntutan Penggugat di kemudian hari, dan untuk kelancaran persidangan perkara ini mohon kepada yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Ciamis berkenan meletakkan sita jaminan terhadap Obyek sengketa aquo;
11. Bahwa, gugatan a-quo didukung oleh alat bukti yang sah menurut hukum, sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, oleh karenanya patut untuk dikabulkan disertai dengan putusan serta merta (*Uit voerbar bij voeraad*).

Bahwa berdasarkan alasan-alasan fakta fakta hukum sebagaimana yang terurai diatas, maka Penggugat mohon dengan hormat, sudilah agar kiranya Pengadilan Negeri Ciamis berkenan memeriksa dan memutuskan sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA:**

**PRIMAIR:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap Obyek sengketa : yaitu sebidang tanah darat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 286 / Desa Cijulang, Surat Ukur tertanggal 11.02.1998 dengan No. 00001/1998, seluas 920 m<sup>2</sup> tertulis atas nama YUDISON NUR ARIYANTO setempat terletak dan di kenal di Blok Cikiara Rt/Rw 009/004 Desa Cijulang Kecamatan Cijulang Kabupaten Pangandaran; yang batas batasnya adalah sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : tanah abdul jalil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : tanah dedi hamid
  - Sebelah Selatan : jalan raya cijulang
  - Sebelah Barat : selokan;
3. Menyatakan secara hukum bahwa jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat terhadap obyek sengketa adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan secara hukum Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah darat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 286 / Desa Cijulang, Surat Ukur tertanggal 11.02.1998 dengan No. 00001/1998, seluas 920 m2 tertulis atas nama YUDISON NUR ARIYANTO setempat terletak dan di kenal di Blok Cikiara Rt/Rw 009/004 Desa Cijulang Kecamatan Cijulang Kabupaten Pangandaran; yang batas batasnya adalah sebagai berikut :
- Sebelah Utara : tanah abdul jalil
  - Sebelah Timur : tanah dedi hamid
  - Sebelah Selatan : jalan raya cijulang
  - Sebelah Barat : selokan;
5. Menghukum kepada Turut Tergugat II untuk bisa mencatatkan perubahan data pendaftaran tanah atas sertipikat Hak Milik No. 286 / Desa Cijulang, Surat Ukur tertanggal 11.02.1998 dengan No. 00001/1998, seluas 920 m2 tertulis atas nama YUDISON NUR ARIYANTO agar beralih nama menjadi nama TUSLI SUTISNA (Penggugat);
6. Meyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan secara serta merta terlebih dahulu (*"Uitvoerbaar bij voorrad"*) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;
7. Menghukum kepada Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
8. Menghukum kepada semua pihak (Para Tergugat dan Para Turut Tergugat) untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.

## SUBSIDAIR :

Menjatuhkan Putusan yang seadil-adilnya (*naar geode justitie rechtsdoen*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi para Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan relas panggilan kepada Tergugat I

Halaman 6 dari 17 Putusan Nomor : 6/Pdt.G/2019/PN. Cms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Tergugat II Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Cms tanggal 25 Februari 2019 dan relas panggilan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Cms tanggal 15 Maret 2019 melalui relas delegasi Pengadilan Negeri Tangerang dan Panggilan Umum serta Panggilan melalui Koran Radar Tasikmalaya tanggal 22 Maret 2019 dan 24 April 2019, dan relas panggilan kepada Turut Tergugat I Nomor 6/Pdt.G/2019/PN tanggal 27 Februari 2019 dan tanggal 8 Maret 2019 dan tanggal 22 Maret 2019 serta Panggilan Umum, dan relas panggilan kepada Turut Tergugat II Nomor 6/Pdt.G/2019/PN tanggal 27 Februari 2019 dan tanggal 8 Maret 2019 dan tanggal 22 Maret 2019 serta Panggilan Umum Mereka telah dipanggil dengan patut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir di depan persidangan maka Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II harus dinyatakan tidak hadir dan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yaitu dengan membacakan surat gugatan penggugat yang isinya tetap diteguhkannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasa hukumnya di muka sidang telah mengajukan/menyerahkan bukti surat-surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-8, dimana bukti surat penggugat tersebut selengkapya terurai dalam Berita Acara Persidangan.

Menimbang, bahwa setelah surat-surat bukti, Penggugat melalui kuasa hukumnya mengajukan saksi-saksi di persidangan yakni sebanyak 3 (tiga) orang yaitu saksi Drs. Gunawan, saksi Yanyan Witarsa, dan saksi Anang dimana saksi-saksi tersebut setelah bersumpah menurut cara agamanya pada pokoknya memberikan keterangan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan.

Menimbang, bahwa dengan ketidakhadiran Para Tergugat dalam persidangan sehingga tidak diajukan jawaban oleh Para Tergugat dan Penggugat tidak mengajukan replik dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak menyerahkan kesimpulan dan tidak mengajukan sesuatu hal lagi;

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

Halaman 7 dari 17 Putusan Nomor : 6/Pdt.G/2019/PN. Cms

#### 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 akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

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

Menimbang, bahwa meskipun perkara a quo akan diputus dengan verstek tetapi Penggugat tetap berkewajiban untuk membuktikan bahwa dalil gugatannya beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat didalam gugatannya mendalilkan bahwa sekitar tanggal 20 juli 2017 Penggugat mengadakan transaksi jual beli dibawah tangan dengan para Tergugat (*Tergugat I dan Tergugat II*) atas sebidang tanah darat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 286 / Desa Cijulang, Surat Ukur tertanggal 11.02.1998 dengan No. 00001/1998, seluas 920 m<sup>2</sup> tertulis atas nama YUDISON NUR ARIYANTO (*Tergugat I*) setempat terletak dan di kenal di Blok Cikiara RT/RW 009/004 Desa Cijulang Kecamatan Cijulang Kabupaten Pangandaran yang batas batasnya adalah:

- Sebelah Utara : tanah Abdul Jalil
- Sebelah Timur : tanah Dedi Hamid
- Sebelah Selatan : jalan raya Cijulang
- Sebelah Barat : selokan;

Bahwa, transaksi jual beli terhadap Obyek sengketa tersebut secara senyatanya benar-benar telah terjadi, dimana telah dilakukan pembayaran tunai oleh Penggugat yang diberikan kepada Tergugat I sebagaimana hasil kesepakatan dan telah pula dilakukan penyerahan (*levering*) atas Obyek sengketa tersebut dengan harga kesepakatan atas Obyek sengketa tersebut adalah sebesar Rp. 150.000.000,- (*terhitung; seratus lima puluh juta rupiah*) dan telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat pada hari itu juga



tanggal 20 juli 2017 dan Penggugat pada tanggal 26 Juli 2017 membayar dan atau menyetor pajak BPHTB kepada Negara atas transaksinya tersebut sebesar Rp. 4.500.000,- (*terhitung; empat juta lima ratus ribu rupiah*) dan telah pula di validasi oleh Badan pengelolaan Keuangan daerah; serta Tergugat I telah pula menyetor pajak Penghasilan yang muncul dari transaksi jual beli objek sengketa a quo kepada Negara melalui bank BJB pada tanggal 28 Juli 2017 sebesar Rp. 3.750.000,- (*terhitung; tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah*) namun selanjutnya bahwa pada waktu akan diproses penandatanganan akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagai dasar balik nama sertifikat Hak Milik No. 286 / Desa Cijulang, Surat Ukur tertanggal 11.02.1998 dengan No. 00001/1998, seluas 920 m<sup>2</sup> tertulis atas nama YUDISON NUR ARIYANTO agar beralih nama menjadi nama Penggugat, Para Tergugat sudah tidak ada di rumahnya / tempat tinggalnya tersebut tanpa ada kabar dan keterangan lainnya baik dari para tetangganya dan atau keterangan dari pemerintahan setempat ketua Rukun Tetangga (RT) dan Ketua Rukun Warga (RW) di tempat tinggalnya para tergugat sebagaimana kartu tanda pengenal (KTP) para Tergugat sehingga Penggugat mengajukan gugatannya di Pengadilan untuk penyelesaian perkara tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan dan dalil-dalil pokok gugatan Penggugat, maka menurut Majelis yang menjadi pokok persoalan adalah:

- Apakah telah terjadi perjanjian jual beli sebidang tanah antara Penggugat dan Para Tergugat sebagaimana didalilkan oleh Penggugat?
- Apakah dapat dilakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 286 / Desa Cijulang yang dimaksud dalam perkara *aquo*?

Menimbang, bahwa terhadap pokok persoalan tersebut di atas, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat yakni sekitar tanggal 20 juli 2017 Penggugat mengadakan transaksi jual beli dibawah tangan dengan para Tergugat (*Tergugat I dan Tergugat II*) atas sebidang tanah darat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 286 / Desa Cijulang, Surat Ukur tertanggal 11.02.1998 dengan No. 00001/1998, seluas 920 m<sup>2</sup> tertulis atas nama YUDISON NUR ARIYANTO (*Tergugat I*) setempat terletak dan di kenal di Blok Cikiara RT/RW 009/004 Desa Cijulang Kecamatan Cijulang Kabupaten Pangandaran dihubungkan dengan bukti P-1 berupa Tanda terima Pembayaran /kwitansi tertanggal 20 Juli 2017 yang ditandatangani oleh YUDISON NUR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ARIYANTO (Tergugat I) dan saksi dalam kwitansi yakni saksi 1 atas nama A. Yuslih dan saksi 2 atas nama Anang yang menunjukkan bahwa terjadi Jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa saksi Anang menerangkan bahwa Saksi Anang merupakan Perangkat Desa Cijulang yang dalam transaksi antara Penggugat dan Tergugat berkedudukan sebagai saksi dan ikut menandatangani kwitansi sebagaimana bukti P-1 dan bahwa objek tanah tersebut terletak Blok Cikiara RT/RW 009/004 Desa Cijulang, Kecamatan Cijulang Kabupaten Pangandaran sebelumnya dimiliki oleh Tergugat I dan pada tahun 2017 Tergugat I menjual objek tanah tersebut kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa keterangan saksi Anang sebagai saksi yang melihat/menyaksikan langsung terjadinya akad jual beli tanah objek sengketa serta bertandatangan di kwitansi sebagaimana ditunjukkan bukti P-1 dihubungkan dengan keterangan saksi Drs. Gunawan, saksi Yanyan Witorsa sebagai Perangkat Desa yang turut menyaksikan dan menerangkan telah terjadinya akad jual beli antara Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa alat bukti saksi dalam pembuktian perkara perdata diakui kedudukannya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 164 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) tentang lima jenis alat bukti yakni surat/tulisan, saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah;

Menimbang, bahwa keterangan saksi yang dapat dijadikan sebagai alat bukti yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat adalah keterangan saksi yang berasal dari dua atau lebih saksi yang saling bersesuaian, atau keterangan saksi yang terdapat hubungan/bersesuaian dengan alat bukti lainnya seorang saksi saja tidak dapat dikatakan sebagai saksi (*unus testis nullus testis*) seperti yang diterangkan pada Pasal 169 HIR, dan 1905 KUH Perdata, "*keterangan dari seorang saksi saja, dengan tidak ada suatu alat bukti yang lain, di dalam hukum tidak dapat dipercaya*";

Menimbang, bahwa keterangan Para Saksi yang saling bersesuaian dan terdapat hubungan dengan bukti P-1, Majelis berpendapat bahwa benar telah terjadi perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dengan objek sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 286/Desa Cijulang;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya suatu Perjanjian yakni:

*Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:*

Halaman 10 dari 17 Putusan Nomor : 6/Pdt.G/2019/PN. Cms



1. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,*
2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,*
3. *Suatu hal tertentu,*
4. *Suatu sebab yang halal;*

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tidak dipersyaratkan perjanjian dibuat dalam bentuk tertulis jika dihubungkan dengan perkara *aquo* yang tidak ditunjukkan dengan bukti perjanjian jual beli tertulis atau akta jual beli tetapi hanya dengan kwitansi pembayaran sebagaimana ditunjukkan bukti P-1 maka majelis berpendapat bahwa apabila perjanjian tersebut telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian maka perjanjian tersebut sah menurut hukum sekalipun tidak dituangkan dalam bentuk tertulis;

Menimbang, bahwa atas perjanjian tersebut Majelis berpendapat syarat-syarat perjanjian telah terpenuhi yakni pertama, "Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya" dengan dihubungkan dengan bukti P-1 dan keterangan saksi-saksi yang menerangkan bahwa telah terjadi kesepakatan/akad jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dengan objek sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 286/Desa Cijulang, kedua, "kecakapan untuk membuat suatu perikatan" dengan dihubungkan dengan bukti P-7 dan P-8 berupa identitas para pihak yang melakukan perjanjian menunjukkan bahwa para pihak tersebut telah cakap untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana dimaksudkan Pasal 330 dan Pasal 1330 KUHPerdata yakni telah berusia 21 Tahun dan tidak dibawah pengampuan, ketiga, "suatu hal tertentu" dengan dihubungkan dengan bukti P-2 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 286/Desa Cijulang, bukti P-3 Surat pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2016 dengan No. NOP : 32.19.020.005.016-0175.0 tertulis atas nama wajib pajak Yudison Nur Aprianto, bukti P-4 berupa Surat Tanda terima Setoran (STTS) BJB Pangandaran tertanggal 13.07.2017 tertulis atas nama wajib pajak Yudison Nur Aprianto yang mana bukti-bukti tersebut menunjukkan objek perjanjian jual beli yang dimaksud yang ikut diserahkan pada waktu terjadinya akad jual-beli, keempat, "Suatu sebab yang halal" dengan dihubungkan bukti P-1 berupa kwitansi jual-beli dan keterangan saksi-saksi yang menerangkan telah terjadinya jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dengan bukti kepemilikan yang sah atas objek berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 286/Desa Cijulang dengan nilai jual Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) olehnya itu patut disangka bahwa tidak ada



unsur penipuan dalam jual-beli tersebut dan sebab yang halal dianggap terpenuhi;

Menimbang, bahwa karena dipenuhinya syarat-syarat perjanjian tersebut maka Majelis berpendapat jual-beli antara Penggugat dengan Para Tergugat terhadap objek sengketa adalah sah menurut hukum olehnya itu petitum pada angka ke-3 cukup beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa setelah terjadinya perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat tersebut, Penggugat sebagai pihak yang menerima pengalihan hak atas tanah dari Para Tergugat kemudian melakukan pembayaran pajak Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan sebagaimana ditunjukkan bukti P-5 berupa Surat Setoran pajak Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan (SSPD - BPHTB) tertanggal 26 Juli 2017 atas nama wajib pajak TUSLISUTISNA (Penggugat) dan Pajak Penghasilan sebagaimana ditunjukkan bukti P-6 berupa Bukti penerimaan Negara atas Pajak Penghasilan atas nama wajib pajak YUDISON NUR APRIYANTO tertanggal 28 Juli .2017 di kantor BJB KAS Cijulang Pangandaran dengan objek sebidang tanah darat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 286 / Desa Cijulang;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat mengenai sita jaminan terhadap Obyek sengketa yaitu sebidang tanah darat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 286 / Desa Cijulang, Surat Ukur tertanggal 11.02.1998 dengan No. 00001/1998, seluas 920 m2 Majelis berpendapat bahwa tujuan diletakkannya sita jaminan sebagaimana dimaksud pasal 227 HIR adalah untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata karena dikhawatirkan apabila selama belum dijatuhkan putusan oleh Majelis hakim atau selama putusan belum dijalankan salah satu pihak dapat menggelapkan atau mengalihkan barangnya sehingga objek yang akan dieksekusi tidak ada, olehnya itu dengan memperhatikan telah diserahkan dan dikuasanya bukti kepemilikan atas objek sengketa (bukti P-1) oleh Penggugat maka tidak dikhawatirkan ada pengalihan atas objek sengketa sehingga petitum Penggugat pada angka ke-2 tidak beralasan sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah darat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 286 / Desa Cijulang, Surat Ukur tertanggal 11.02.1998 dengan No. 00001/1998, seluas 920 m2 tertulis atas nama YUDISON NUR ARIYANTO, Majelis berpendapat bahwa menurut ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang



Pendaftaran Tanah, Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan yang dalam hal ini Sertipikat Hak Milik No. 286 / Desa Cijulang, tertulis atas nama pemegang hak YUDISON NUR ARIYANTO (Tergugat I) yang berarti secara *de jure* YUDISON NUR ARIYANTO adalah masih pemilik hak atas tanah objek sengketa, namun dengan adanya perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat yang sah menurut hukum dengan objek sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 286 / Desa Cijulang dan telah diserahkannya sertipikat tersebut kepada Penggugat yang berarti bahwa Para Tergugat telah memberikan haknya atas tanah objek sengketa kepada Penggugat maka secara *de facto* Penggugat adalah pemilik atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 584 KUHPerdara yakni Hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan lewat waktu, dengan pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu, maka demi menjamin kepastian hukum atas perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat dengan objek sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 286/Desa Cijulang perlu dinyatakan sah menurut hukum Penggugat sebagai pemilik tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 286 / Desa Cijulang, olehnya itu petitum pada angka ke-4 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat agar Turut Tergugat II dihukum untuk bisa mencatatkan perubahan data pendaftaran tanah atas sertipikat Hak Milik No. 286 / Desa Cijulang, Surat Ukur tertanggal 11.02.1998 dengan No. 00001/1998, seluas 920 m2 tertulis atas nama YUDISON NUR ARIYANTO agar beralih nama menjadi nama TUSLI SUTISNA (Penggugat) Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan sahnya perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat dengan objek sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 286/Desa Cijulang yang kemudian berarti pula Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa, maka dengan demikian Turut Tergugat II haruslah menerima dan mencatatkan perubahan data pendaftaran tanah atas sertipikat Hak Milik No. 286 / Desa Cijulang, Surat Ukur tertanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11.02.1998 dengan No. 00001/1998, seluas 920 m<sup>2</sup> tertulis atas nama YUDISON NUR ARIYANTO agar beralih nama menjadi nama TUSLI SUTISNA (Penggugat) olehnya itu petitum pada angka ke-5 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat agar putusan perkara ini dapat dijalankan secara serta merta terlebih dahulu (*"Uitvoerbaar bij voorraad"*) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi, Majelis Hakim mempertimbangkan ketentuan Pasal 180 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement (*"HIR"*), dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*"Uitvoerbaar bij voorraad"*) dan Provisionil, para Hakim tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
- b. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gonogini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
- g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memandang perkara *aquo* tidak termasuk dalam salah satu alasan dikabulkannya putusan serta merta sebagaimana ditentukan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*"Uitvoerbaar bij voorraad"*) dan Provisionil serta tidak adanya urgensi dikabulkannya putusan serta merta dalam perkara ini, olehnya itu petitum pada angka-6 haruslah ditolak;

Halaman 14 dari 17 Putusan Nomor : 6/Pdt.G/2019/PN. Cms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa petitum Penggugat agar Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa putusan hakim memiliki kekuatan hukum dan dapat dipaksakan pelaksanaannya berdasarkan undang-undang dengan demikian tanpa disebutkan sekalipun agar Para Pihak untuk tunduk dan patuh pada putusan pada dasarnya Para Pihak memanglah harus tunduk dan patuh pada putusan jika putusan itu telah berkekuatan hukum tetap olehnya itu petitum ke-8 Penggugat tidak perlu disebutkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa karena gugatan penggugat dikabulkan sebagian maka haruslah dinyatakan gugatan Penggugat ditolak selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 125 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat dengan objek tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 286/Desa Cijulang, Surat Ukur tertanggal 11.02.1998 dengan No. 00001/1998, seluas 920 m2 tertulis atas nama YUDISON NUR ARIYANTO adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah darat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 286/Desa Cijulang, Surat Ukur tertanggal 11.02.1998 dengan No. 00001/1998, seluas 920 m2 tertulis atas nama YUDISON NUR ARIYANTO;
5. Memerintahkan kepada pejabat yang berwenang untuk mencatatkan perubahan data pendaftaran tanah atas sertipikat Hak Milik No. 286 / Desa Cijulang, Surat Ukur tertanggal 11 Februari 1998 dengan No. 00001/1998, seluas 920 m2 tertulis atas nama

Halaman 15 dari 17 Putusan Nomor : 6/Pdt.G/2019/PN. Cms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

YUDISON NUR ARIYANTO agar beralih nama menjadi nama TUSLI SUTISNA (Penggugat);

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.674.000,- (dua juta enam ratus tujuh puluh empat ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis, pada hari Kamis, tanggal 25 Juli 2019, oleh kami, David Panggabean, S.H. sebagai Hakim Ketua, Lanora Siregar, S.H., dan A. Nisa Sukma Amelia, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Cms tanggal 21 Februari 2019, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Siti Paridah, S.H, Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Lanora Siregar, S.H.

David Panggabean, S.H.

A. Nisa Sukma Amelia, S.H.

Panitera Pengganti,

Siti Paridah, S.H.

Perincian biaya :

- |                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| 1. Pendaftaran     | : Rp. 30.000,-    |
| 2. Proses          | : Rp. 75.000,-    |
| 3. Biaya Panggilan | : Rp. 2.553.000,- |
| 4. Materai         | : Rp. 6.000,-     |
| 5. Redaksi         | : Rp. 10.000,-    |

Halaman 16 dari 17 Putusan Nomor : 6/Pdt.G/2019/PN. Cms

**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

- Jumlah : Rp.2.674.000,- (dua juta enam ratus tujuh puluh empat ribu rupiah)