



PUTUSAN

Nomor 387/Pdt.G/2021/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ROYANI, beralamat di Kp.Tarikolot RT.003 RW 006 Kel/Desa Nanggawer Mekar Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Berto Tumpal Harianja, S.H.,M.H., dkk, Advokat/Penasihat Hukum,berkantor di LAW FIRM "BTH & PARTNERS yang beralamat di Jalan H. Jairan No.25 A Kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Oktober 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Rabu, tanggal 17 November 2021 di bawah register Nomor 1291/SK.Pdt/2021/PN Cbi selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

DADANG, dahulu beralamat di Pasir Kuda RT.003 RW.004 Kel/Desa Pasir Kuda Kecamatan Ciomas Kabupaten Bogor, dan sekarang tidak diketahui lagi alamat ataupun keberadaannya yang pasti baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Kabupaten Bogor, beralamat di Jalan Raya Tegar Beriman, Cibinong, Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 17 November 2021 dalam Register Nomor 387/Pdt.G/2021/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 387/Pdt.G/2021/PN Cbi



DASAR DAN ALASAN GUGATAN

I. DASAR GUGATAN

Bahwa adapun Dasar Penggugat mengajukan Gugatan adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat melakukan Jual Beli sebagaimana dalam kwitansi pembayaran tanggal 18 Mei 2004, serta Tergugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik yang asli kepada Penggugat;

2. Bahwa Penggugat adalah pemilik dan sekaligus sebagai Pemegang Hak berupa 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik (SHM) atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Desa Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, seluas : 350 M2 (tiga ratus lima puluh tujuh meter persegi), sebagaimana disebutkan dalam **Sertifikat Hak Milik Nomor : 690 / Desa Nanggewer**, surat ukur Nomor : 6311/1983 seluas 350 M2 atas nama Tergugat

Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 283 RGB yang menyatakan “*Barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan, untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak orang lain haruslah membuktikan hak atau keadaan itu*”

Ketentuan pasal 23 UUPA yang menyatakan “*Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud pasal 19*”

Ketentuan pasal 19 UUPA menyatakan “*untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah*”

Ketentuan pasal 55 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan “***perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan Penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan***”

Mengacu pada ketentuan-ketentuan tersebut pendaftaran tanah dimaksud memberikan jaminan kepastian hukum untuk mendaftarkan tanah milik Penggugat, sehingga ada kepastian hukum serta tanggungjawab dari pemegang hak tersebut.

II. ALASAN GUGATAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun alasan-alasan gugatan Penggugat yang diajukan kepada pihak TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT adalah sebagai berikut:

1. Bahwa dahulu Tergugat memiliki satu bidang tanah darat yang terletak di Desa Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, seluas 350 M2 (Tiga ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 690/Nanggewer;
2. Bahwa pada tanggal 19 Mei 2004, Tergugat menjual kepada penggugat satu bidang tanah darat yang terletak di Desa Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, seluas 350 M2 (Tiga ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 690/Nanggewer;
3. Bahwa harga yang disepakati pada saat itu adalah sebesar Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), sebagaimana yang tercatat pada kwitansi pembayaran pada tanggal 19 Mei 2004 yang di tanda tangani diatas Materai oleh Tergugat.
4. Bahwa Tergugat telah menyerahkan satu buah Sertifikat Hak Milik Nomor 690/Nanggewer seluas 350 M2, yang terletak di di Desa Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
5. Bahwa satu bidang tanah darat yang terletak di Desa Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, seluas 350 M2 (Tiga ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 690/Nanggewer, saat ini dikuasai oleh Penggugat mulai tahun 2004 sampai dengan saat ini tahun 2021.
6. Bahwa SHM Nomor 690/Nanggewer seluas 350 M2 yang terletak di Desa Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, masih atas nama Tergugat, sedangkan Tergugat sendiri sudah tidak ada ditempat tinggalnya dan tidak diketahui keberadaannya sekarang;
7. Bahwa Penggugat sudah berusaha mencari Tergugat namun tidak diketahui juga tempat tinggalnya hingga kurang lebih 17 tahun, Penggugat terus mencari namun tidak ketemu juga;
8. Bahwa oleh karena Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, maka Penggugat kesulitan untuk mengurus proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 690/Nanggewer seluas 350 M2, di kantor Turut Tergugat;
9. Bahwa dalam hal Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dan yang menjadi Objek gugatan adalah benda tidak bergerak tersebut (Pasal 118 Ayat 3 HIR) dan didasari bukti-bukti otentik dan kuat, maka

Halaman 3 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 387/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

Pengadilan Negeri Cibinong adalah yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini;

10. Bahwa Penggugat mempunyai bukti dan dasar kuat atas satu bidang tanah darat SHM Nomor 690/Nanggewer seluas 350 M2 yang terletak di Desa Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor dan jalan satu-satunya untuk mengurus proses balik nama SHM pada kantor Turut Tergugat adalah dengan cara mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Cibinong;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, bersama ini dengan hormat Memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, Berkenan untuk menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini, selanjutnya memberikan Amar Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga bukti pembayaran (kuitansi) Jual Beli yang ditanda tangani oleh Tergugat diatas Materai, mengenai pembelian atas satu bidang tanah darat SHM Nomor 690/ Nanggewer yang terletak di Desa Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
3. Menyatakan bahwa Penggugat (ROYANI) merupakan satu-satunya pemilik yang sah atas satu bidang tanah darat SHM Nomor 690/Nanggewer yang terletak di D Desa Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
4. Menyatakan putusan ini dapat dipergunakan untuk proses balik nama SHM Nomor 690/Nanggewer atas nama DADANG kepada ROYANI yang terletak di Desa Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, di Kantor Badan Pertanahan setempat;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memproses balik nama kepemilikan atas satu bidang tanah darat SHM Nomor 690/Nanggewer yang terletak di Desa Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, yang semula bernama Tergugat (DADANG) dibalik nama menjadi nama PENGGUGAT (ROYANI);
6. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
7. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat menurut hukum yang berlaku;

Halaman 4 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor387/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

Atau apabila Pengadilan Negeri Cibinong melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 25 November 2021, tanggal 8 Desember 2021 dan tanggal 7 Januari 2022 untuk Tergugat, telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap Turut Tergugat telah pula dipanggil secara sah dan patut berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 19 November 2021, tanggal 8 Desember 2021 dan tanggal 31 Desember 2021 namun tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat;

Menimbang bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

- Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.690/Nanggewer Luas 350 M2 atas nama Dadang (Tergugat) terletak di Desa Nanggewer Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor, telah dicocokkan aslinya dan diberi tanda P-1;
- Fotokopi kuitansi pembayaran sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) atas bidang tanah SHM No.690/Nanggewer, dari Royani (Penggugat) kepada Dadang (Tergugat) pada tanggal 19 Mei 2004, telah dicocokkan aslinya dan diberi tanda P-2;
- Fotokopi Kartu Tanda Penduduk No.3201010206620002 atas nama Royani, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda P-3;
- Fotokopi Peta Situasi, tanpa asli diberi tanda P-4;

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

Halaman 5 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 387/Pdt.G/2021/PN Cbi

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. AHLUL

- Bahwa saksi mengetahui bila Penggugat telah membeli sebidang tanah dari Tergugat dengan luas ± 300 m (tiga ratus meter) pada tahun 2004;
- Bahwa harga pembelian tanah tersebut adalah Rp.70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dengan bukti kuitansi pembayaran;
- Bahwa Penggugat telah membayar lunas harga pembelian dan menerima sertipikat hak milik atas nama Tergugat dari Tergugat;
- Bahwa saat ini Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa sejak pembelian hingga sekarang, Penggugat yang menguasai tanah tersebut;

2. SAPUTRA JAYA

- Bahwa saksi adalah tetangga dari Penggugat sejak tahun 2007;
- Bahwa tanah yang dimaksud Penggugat masih berupa tanah kosong namun saat ini ditanami talas oleh Pak Ahlul;
- Bahwa setahu saksi tanah adalah milik Penggugat meskipun saat ini diolah oleh Pak Ahlul;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan kedua orang saksi tersebut Penggugat menyatakan keterangan para saksi tersebut adalah benar;

Menimbang, bahwa telah pula dilakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek perkara pada tanggal 18 Februari 2022;

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

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai keabsahan pembelian sebidang tanah dengan luas 350 meter persegi yang telah bersertifikat hak milik nomor 690/Nanggawer atas nama Dadang (tergugat) yang dilakukan oleh Penggugat pada tahun 2004 dan agar Penggugat diberikan izin untuk memproses balik nama sertipikat hak milik nomor 690 tersebut menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang bahwa bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat dan Turut Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan

Halaman 6 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 387/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-4 dan dua orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat, keterangan saksi-saksi dan pemeriksaan setempat serta memperhatikan dalil gugatan Penggugat, maka diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli tanah seluas 350 m² yang terletak di Desa Nanggwer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, seluas : 350 M2 (tiga ratus lima puluh tujuh meter persegi), sebagaimana disebutkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 690 / Desa Nanggwer, surat ukur Nomor : 6311/1983 seluas 350 M2 atas nama Tergugat;
- Bahwa kesepakatan harga pembelian tanah tersebut Rp.70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) sebagaimana tertera dalam kwitansi pembayaran tertanggal 19 Mei 2004;
- Bahwa setelah Penggugat melunasi uang pembelian tanah, Tergugat menyerahkan sertifikat hak milik atas nama Tergugat tersebut pada Penggugat;
- Bahwa sejak terjadinya pembelian tanah tersebut, Penggugat menguasai dan mengolah lahan tersebut hingga sekarang dan selama penguasaan tersebut tidak pernah ada pihak lain yang komplain ataupun mempermasalahkan penguasaan atas tanah tersebut oleh Penggugat;
- Bahwa jual beli tanah tersebut hanya dilakukan di bawah tangan, tidak dilakukan di hadapan notaris;

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

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim memahami bahwa perbuatan hukum peralihan hak untuk memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada orang lain dapat dilakukan dengan cara antara lain melalui dari proses jual beli, tukar menukar, hibah, waris serta pelaksanaan putusan Hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, yang tentunya peralihan hak milik

Halaman 7 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 387/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

atas tanah berdasarkan putusan pengadilan adalah berpindahnya hak milik atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain, karena adanya putusan pengadilan;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim merujuk kepada ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP tentang Pendaftaran Tanah), menegaskan 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;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan ayat (2) Peraturan Pemerintah tersebut menegaskan bahwa dalam keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi menurut kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 37 ayat (2) PP tentang Pendaftaran Tanah tersebut di atas, yang menyatakan bahwa balik nama sertifikat hak milik atas tanah dapat berdasarkan surat autentik yang dibuat oleh bukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal ini Majelis Hakim berpandangan bahwa putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, balik nama sertifikat dapat dilakukan setelah putusan tersebut *inkracht* atau telah berkekuatan hukum tetap dan putusan pengadilan tersebut dapat langsung dijadikan dasar balik nama tanpa harus melakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa masih melanjutkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim pun memahami bahwa perbuatan hukum peralihan hak untuk memindahkan hak atas tanah tersebut haruslah sesuai dengan PP tentang Pendaftaran Tanah tersebut sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 37 PP tentang Pendaftaran Tanah tersebut, peraturan ini menegaskan bahwa agar mendapatkan kepastian hukum terhadap jual beli tanpa adanya akta PPAT yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat adalah sah sebagai peralihan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim memahami dari sudut pandang hukum Agraria bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam

Halaman 8 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 387/Pdt.G/2021/PN Cbi



rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan. Hal ini, sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 3 PP tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan, antara lain memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar sehingga mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dalam hal ini pun Majelis Hakim memahami dari sudut pandang hukum Agraria bahwa jual beli mengadopsi hukum adat yaitu dilaksanakan secara terang dan tunai. Artinya, setelah adanya jual beli, hak atas tanah langsung beralih kepada pembeli;

Menimbang, bahwa dalam hal ini pun Majelis memahami pula bahwa lazim terdapat kebiasaan di masyarakat kita dalam jual beli tanah untuk melakukannya secara tertulis dalam kwitansi yang ditanda tangani sendiri oleh penjual serta turut tanda tangan saksi-saksi yang diperlukan;

Menimbang, bahwa untuk mewujudkan adanya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, sebagaimana diamanatkan oleh PP tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) telah menentukan setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT untuk dibuat akta peralihan hak tersebut, dimana pihak penjual atau pembeli harus menghadap PPAT;

Menimbang, bahwa dalam hal ini pun Majelis Hakim memahami pula bahwa putusan Pengadilan dapat dijadikan dasar untuk proses peralihan hak milik atas tanah;

Menimbang, bahwa dalam hal ini pun Majelis Hakim berpandangan bahwa perjanjian jual beli tanah tersebut sama halnya dengan perjanjian pada umumnya, oleh karenanya syarat sahnya perjanjian tersebut sama halnya dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dimana mensyaratkan untuk sahnya perjanjian adalah : 1. Adanya kata sepakat; 2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian; 3. Adanya obyek tertentu; dan 4. Adanya kausa yang halal;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan atas fakta-fakta tersebut di atas bahwa telah terjadi perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat. Dengan demikian, maka timbul suatu hubungan hukum antara dua pihak pembuatnya, dimana hubungan hukum adalah hubungan yang menimbulkan akibat hukum yang dijamin oleh hukum atau undang-undang;

Halaman 9 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 387/Pdt.G/2021/PN Cbi



Menimbang, bahwa dari fakta hukum yang terungkap yang diperoleh dari keterangan saksi-saksi dan bukti surat khususnya bukti surat P.1 dan P.2 dapatlah diketahui bahwa Tergugat telah melakukan perjanjian jual beli tanah dengan Penggugat pada tahun 2004 yang mana pembayaran harga tanah tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp.70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dan Tergugat menyerahkan sertipikat hak milik atas tanah miliknya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum yang terungkap dapatlah diketahui bahwa Dadang (Tergugat) adalah penjual sebagai orang atau pihak yang berhak dan sah menurut hukum untuk menjual tanah tersebut kepada pembeli (Penggugat). Dimana, prinsip utama peralihan jual beli tanah adanya hak yang melekat bagi pemilik. Artinya, seseorang memiliki kekuatan hukum sebagai pemilik hak atas tanah. Alas hak kepemilikan ini mengandung konsekuensi hukum, sehingga legalitas menjual jika subyek hukum sah sebagai pemilik hak dan jual beli melalui mekanisme yang di sepakati;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum yang terungkap dapatlah diketahui bahwa obyek tanah tersebut telah bersertifikat dan dalam hal ini keberadaan sertifikat hak atas tanah tersebut merupakan hasil dari proses pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), bahwa pendaftaran tanah meliputi beberapa rangkaian kegiatan yang diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta yang terungkap di persidangan bahwa penjual Dadang (Tergugat) sudah tidak diketahui tempat tinggal terakhirnya namun domisili terakhir sebagaimana dalam relas panggilan Tergugat, maka dalam hal ini Majelis Hakim berpandangan untuk memberikan kepastian hukum, dengan memperhatikan legal justice, moral justice dan social justice bahwa peralihan hak atas tanah yang dibeli oleh Penggugat sebagaimana terurai dalam SHM Nomor 690/Nanggewer, atas nama DADANG (Tergugat) yang dilandasi juga adanya bukti surat berupa kwitansi bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat telah sah menurut hukum (dilakukan secara terang dan telah dibayar harga tanah tersebut) dan telah sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHperdata, maka pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) setelah persyaratan administrasinya terpenuhi. Sehingga, petitum angka 2,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

angka 3, dan angka 4 beralasan untuk dikabulkan, oleh karena itu harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan sebelumnya proses balik nama adalah merupakan tindakan administrasi yang merupakan kewenangan dari Badan Pertanahan Negara, sehingga dengan sendirinya apabila syarat-syarat untuk membalik nama sertifikat hak milik telah terpenuhi maka BPN atau turut tergugat akan memproses permohonan Penggugat, sehingga dalam hal ini petitum angka 5 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6, mengenai pernyataan agar Tergugat dan Turut Tergugat tunduk pada putusan ini adalah merupakan hak dari Tergugat dan Turut Tergugat, dikarenakan sepanjang putusan a quo belum berkekuatan hukum tetap, maka tidak ada keharusan bagi Tergugat ataupun Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan a quo, sehingga petitum angka 6 harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, untuk petitum angka 7 sesuai dengan ketentuan hukum bahwa pihak yang kalah harus membayar biaya perkara ini. Dengan demikian, dikarenakan petitum pokok Penggugat telah dikabulkan maka petitum angka 7 tersebut beralasan untuk dikabulkan oleh karena itu harus lah dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan *verstek*

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

Memperhatikan Pasal 125 HIR, ketentuan 1320 KUHperdata, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *verstek*;

Halaman 11 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 387/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berharga bukti pembayaran (kuitansi) Jual Beli yang ditanda tangani oleh Tergugat diatas Materai, mengenai pembelian atas satu bidang tanah darat SHM Nomor 690/ Nanggewer yang terletak di Desa Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
4. Menyatakan bahwa Penggugat (ROYANI) merupakan satu-satunya pemilik yang sah atas satu bidang tanah darat SHM Nomor 690/Nanggewer yang terletak di D Desa Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
5. Menyatakan putusan ini dapat dipergunakan untuk proses balik nama SHM Nomor 690/Nanggewer atas nama DADANG kepada ROYANI yang terletak di Desa Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, di Kantor Badan Pertanahan setempat;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.4.675.000,00 (empat juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Kamis, tanggal 31 Maret 2022, oleh kami, Budi Rahayu Purnomo, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ruth Marina D Siregar, S.H., M.H. dan Erlinawati S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 378/Pdt.G/2021/ PN Cbi tanggal 17 November 2021, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 13 April 2022 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Haris Kaimudin, A.Md S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Hukum Penggugat tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

dto

dto

Ruth Marina D Siregar, S.H., M.H.

Budi Rahayu Purnomo, S.H.

dto

Halaman 12 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 387/Pdt.G/2021/PN Cbi



Erlinawati, S.H.

Panitera Pengganti,

dto

Haris Kaimudin, A.Md., S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp	30.000,00;
2. Pemberkasan / ATK	:	Rp	75.000,00;
3. Panggilan	:	Rp	3.500.000,00;
4. PNBP Panggilan.....	:	Rp	40.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat.....	:	Rp	1.000.000,00;
6. PNBP Pemeriksaan Tempat	:	Rp.	10.0000,00;
7. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
8. Meterai	:	Rp	10.000,00;
Jumlah	:	Rp.	4.675.000,00;

(empat juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)