



PUTUSAN

Nomor 80/Pdt.G/2021/PN Bلب

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

CUCUN SULASTRI, Warga Negara Indonesia, lahir di Bandung, 03 September 1969, Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jl. Kiara Sari Permai VIII No.02 Komple, RT.008/RW.001, Kel/Desa Margasari, Kec. Buah Batu, Kota Bandung. NIK 647 4024 3096 90002 Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **RANGGA BAYU MALELA, SH., MH., HARRY FRANSISKUS HASUGIAN, SH.**, Para Advokat dan Konsultan Hukum Pada Kantor Hukum **RFA LAW FIRM** berdomisili di Ruko Buah Batu Square B-03, Jl. Raya Bojongsoang, Bandung, Jawa Barat (40287), Telp. 0877-2261-1700 / 0813-1302-1822 - Email : rfa.lawfirma@gmail.com

LAWAN

1. **Sdri. NADHIROH MASRURI**, Warga Negara Indonesia, lahir di Surakarta tanggal 31 Januari 1944, Pensiunan, NIK. 32731371014 4 0001, dahulu beralamat di Jl. Rebab No.10, RT.001/RW.002, Kel/Desa Turangga, Kec. Lengkong, Kota Bandung (**Bukti KTP P-2**) sekarang tidak diketahui keberadaannya diseluruh wilayah Indonesia. Sebagai **Tergugat.**
2. **Badan Pertanahan Nasional (BPN)/ Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung** yang berkedudukan di Komplek Perkantoran PEMDA, Jl. Raya Soreang Cincin No.KM.17, Pamekaran, Soreang, Kabupaten Bandung. Sebagai..... **Turut Tergugat.**

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar keterangan para saksi dan bukti surat Penggugat;
Setelah memperhatikan hasil pemeriksaan setempat yang telah dilakukan;



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Maret 2021 yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA pada tanggal 22 Maret 2021 dalam register Nomor 80/Pdt.G./2021/PN Blb. telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

A. TERKAIT KOMPETENSI PENGADILAN NEGERI KELAS IA BALE BANDUNG

1. Bahwa perkara *aquo* adalah perkara yang berhubungan dengan jual beli antara Penggugat dan Tergugat beserta segala akibat hukumnya hal mana merupakan Perkara Perdata sehingga dengan demikian selaras dengan Pasal 50 UU No. 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah dengan Perubahan Pertama dengan UU No. 8 Tahun 2004 dan Perubahan kedua dengan UU No.49 Tahun 2009, maka Pengadilan Negerilah yang berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *aquo*.
2. Bahwa adapun obyek perkara dalam Gugatan *Aquo* adalah sebidang tanah seluas 795 M2 (Tujuh Ratus sembilan Puluh Meter Persegi) terletak di Blok Sadangpugur, Desa Cinunuk, Kec. Cileunyi, Kabupaten Bandung sebagaimana SHM No.584/Desa Cinunuk. Sehingga dengan demikian jelaslah kiranya obyek *aquo* terletak dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Kelas IA Bale Bandung.
3. Bahwa sesuai dengan asas *Forum Rei Sitae* sebagaimana diatur dalam Pasal 118 Ayat (3) HIR Jo Pasal 142 Ayat (5) HIR Gugatan yang pada pokoknya menentukan Gugatan tentang benda tetap (tidak bergerak) diajukan ke Pengadilan Negeri letak obyek terkait, maka benarliah kiranya Gugatan *Aquo* diajukan ke Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Bale Bandung untuk selanjutnya memeriksa, mengadili/memutus gugatan *aquo* sesuai ketentuan hukum (materil dan formil) yang berlaku.

B. HUBUNGAN HUKUM PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT DAN OBYEK GUGATAN.

4. Bahwa pada tahun 2011 antara Pengugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah seluas 795 M2 (Tujuh Ratus sembilan Puluh Meter Persegi) terletak di Blok Sadangpugur, Desa Cinunuk, Kec. Cileunyi, Kabupaten Bandung sebagaimana SHM No.584/Desa Cinunuk atas nama Nadhiroh Masruri (Tergugat), Gambar Situasi No.10219/1988 tanggal 22 Oktober 1988 (**Bukti P-3**) {selanjutnya **disebut Obyek**}, dalam hal ini Penggugat adalah Pembeli dan Tergugat adalah Penjual selaku Pemilik.



5. Bahwa sebagai tindak lanjut atas kesepakatan tersebut maka pada bulan April 2011, Penggugat telah membayar keseluruhan harga yang telah disepakati atas obyek tanah dimaksud kepada Tergugat sebesar Rp.150.000.000.- (Seratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana Kwitansi tertanggal 30 April 2011. Kwitansi mana merupakan bukti yang sah penerimaan Tergugat atas pelunasan harga pembelian obyek dimaksud oleh Penggugat.
6. Bahwa setelah pembayaran dimaksud, Tergugat kemudian memberikan SHM No.584/Desa Cinunuk atas nama Tergugat kepada Penggugat demikian pula dengan obyek tanah tersebut penguasaan dan pengelolaannya telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat dan hingga saat ini berada dalam Penguasaan Penggugat.
- C. ASPEK HUKUM PERALIHAN HAK KEPADA PENGGUGAT
7. Bahwa sejak pembayaran dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat dan Penerimaan SHM No.584/Desa Cinunuk beserta Penguasaan obyek oleh Penggugat, Penggugat dan Tergugat belum melaksanakan Peralihan Hak (jual beli) dihadapan PPAT yang disebabkan oleh ketidak siapan biaya-biaya yang timbul. Namun sejak tahun 2013 Pengugat kemudian memiliki kesiapan dana untuk menanggung keseluruhan biaya yang timbul dan sejak saat itu Penggugat mencoba menemui Tergugat untuk melaksanakan peralihan hak (jual beli) dihadapan PPAT namun Penggugat tidak dapat menemui Tergugat dan hingga kini tidak diketahui keberadaannya.
8. Bahwa dengan kondisi demikian, Penggugat hingga kini tidak dapat melakukan proses balik nama atas obyek dimaksud beserta proses peralihan lainnya. Sehingga untuk itu membutuhkan Putusan Pengadilan guna menjadi landasan hukum kepastian hak-hak Penggugat dengan pengesahan jual beli dan beserta segala akibat hukumnya.
- D. KEADILAN, PERLINDUNGAN DAN KEPASTIAN HUKUM BAGI PENGGUGAT
9. Bahwa Penggugat selaku Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan keadilan, perlindungan hukum dan kepastian hukum atas hak-hak terhadap obyek yang telah dibelinya. Hal tersebut telah menjadi baku didalam hukum Indonesia baik melalui ketentuan Undang-Undang, Yurisprudensi, dan Doktrin yang secara singkat kami uraikan sebagai berikut :
 - a. Pasal 1341 KUHPerdara yang pada pokoknya memberikan perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang memperoleh obyek dengan itikad baik.



b. Yurisprudensi MARI No.1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1980 Jo Yurisprudensi Yurisprudensi MARI No.25 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang pada pokoknya menyatakan “Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi secara hukum dan jual beli yang bersangkutan dianggap sah”.

c. Pendapat **Prof Subekti** dalam bukunya tentang pembeli yang beritikad baik menyatakan “bahwa sepanjang mengenai tanah dan rumah ini berlaku asas perlindungan hukum Pembeli yang beritikad baik”

10. Bahwa dengan demikian jelaslah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini demi hukum dan keadilan “*ide daas recht*” harus memberikan keadilan, perlindungan dan kepastian hukum dengan menyatakan telah sahnya jual beli dimaksud dan sebagai akibat hukumnya Penggugat haruslah dinyatakan sebagai pemilik atas obyek aquo.

11. Bahwa demikian pula guna menjamin proses administrasi peralihan hak dimaksud, patutlah kiranya Penggugat diberikan kuasa untuk menjual baik terhadap dirinya maupun terhadap pihak lain atas obyek dimaksud guna pengurusan peralihan ke ke PPAT untuk selanjutnya diproses pada Turut Tergugat .

12. Bahwa oleh karena Turut Tergugat merupakan institusi negara yang berwenang untuk mencatatkan kepemilikan atas obyek tanah dan bangunan beserta segala peralihannya, maka patutlah kiranya agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *aquo* memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatatkan kepemilikan Tergugat atas obyek aquo serta melakukan tindakan lain guna memastikan kepemilikan Penggugat atas obyek Aquo dan agar tunduk terhadap putusan perkara ini.

E. PETITUM

Bahwa berdasarkan keseluruhan hal tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk memutuskan :

I. PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Kwitansi Penerimaan uang senilai Rp.150.000.000.- (seratus lima puluh juta) yang diterima Tergugat dari Penggugat untuk Pelunasan Sebidang Tanah Seluas seluas 795 M2 (Tujuh Ratus sembilan Puluh Meter Persegi) SHM No.584/Desa Cinunuk tanggal 30 April 2011 senilai Rp.150.000.000.- (seratus lima puluh juta) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan jual beli yang terjadi antara Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat selaku Penjual atas sebidang tanah seluas 795 M2 (Tujuh Ratus sembilan Puluh Meter Persegi) terletak di Blok Sadangpugur, Desa Cinunuk, Kec. Cileunyi, Kabupaten Bandung sebagaimana SHM No.584/Desa Cinunuk atas nama Nadhiroh Masruri (Tergugat), Gambar Situasi No.10219/1988 tanggal 22 Oktober 1988 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
 4. Menyatakan sah penerimaan sertifikat dan Penguasaan tanah oleh Penggugat atas seluas 795 M2 (Tujuh Ratus sembilan Puluh Meter Persegi) terletak di Blok Sadangpugur, Desa Cinunuk, Kec. Cileunyi, Kabupaten Bandung sebagaimana SHM No.584/Desa Cinunuk atas nama Nadhiroh Masruri (Tergugat), Gambar Situasi No.10219/1988 tanggal 22 Oktober 1988;
 5. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sebidang tanah seluas 795 M2 (Tujuh Ratus sembilan Puluh Meter Persegi) terletak di Blok Sadangpugur, Desa Cinunuk, Kec. Cileunyi, Kabupaten Bandung sebagaimana SHM No.584/Desa Cinunuk atas nama Nadhiroh Masruri (Tergugat), Gambar Situasi No.10219/1988 tanggal 22 Oktober 1988;
 6. Menyatakan Penggugat memiliki kuasa untuk menjual baik terhadap dirinya sendiri maupun terhadap pihak lain untuk proses peralihan hak atas sebidang tanah seluas 795 M2 (Tujuh Ratus sembilan Puluh Meter Persegi) terletak di Blok Sadangpugur, Desa Cinunuk, Kec. Cileunyi, Kabupaten Bandung sebagaimana SHM No.584/Desa Cinunuk atas nama Nadhiroh Masruri (Tergugat), Gambar Situasi No.10219/1988 tanggal 22 Oktober 1988 dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) terkait;
 7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatatkan kepemilikan Penggugat atas sebidang tanah seluas 795 M2 (Tujuh Ratus sembilan Puluh Meter Persegi) terletak di Blok Sadangpugur, Desa Cinunuk, Kec. Cileunyi, Kabupaten Bandung sebagaimana SHM No.584/Desa Cinunuk atas nama Nadhiroh Masruri (Tergugat), Gambar Situasi No.10219/1988 tanggal 22 Oktober 1988 serta melakukan tindakan administrasi lainnya guna kepastian hak-hak Penggugat;
 8. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk terhadap Putusan Perkara Aquo;
 9. Menghukum Tergugat untuk membayar Perkara yang timbul;
- II. SUBSIDAIR

Halaman 5 dari 16 halaman Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN Blb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Pengadilan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata *a quo* berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan, Para Penggugat telah datang menghadap kuasanya **RANGGA BAYU MALELA, SH., MH., HARRY FRANSISKUS HASUGIAN, SH.**, Para Advokat dan Konsultan Hukum Pada Kantor Hukum **RFA LAW FIRM** berdomisili di Ruko Buah Batu Square B-03, Jl. Raya Bojongsoang, Bandung, Jawa Barat (40287), Telp. 0877-2261-1700 / 0813-1302-1822 - Email : rfa.lawfirma@gmail.com, sedangkan **Tergugat** tidak pernah datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang pada tanggal 1 April 2021 untuk sidang pada tanggal 28 April 2021, risalah panggilan sidang umum pada tanggal 17 Mei 2021 untuk sidang pada tanggal 7 Juni 2021 dan risalah panggilan sidang umum pada tanggal 16 Juni 2021 untuk sidang pada tanggal 12 Juli 2021,, sedangkan **Turut Tergugat** juga tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 24 Maret 2021 untuk sidang pada tanggal 26 April 2021, tanggal 3 Juni 2021 untuk sidang tanggal 7 Juni 2021 dan tanggal 9 Juni 2021 untuk sidang tanggal 12 Juli 2021, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak mempergunakan haknya untuk membela dan mempertahankan kepentingannya sehingga persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat telah tidak hadir, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relas panggilan sidang sebagaimana tersebut di atas, maka selanjutnya gugatan Penggugat berdasatkan Pasal 125 ayat (1) HIR akan Majelis Hakim periksa dan putus tanpa kehadiran pihak Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, dimana gugatan dalam perkara aquo akan diperiksa dan diputus tanpa kehadiran dari Tergugat dan Turut Tergugat (*Verstek*), maka berdasarkan Pasal 4 angka 2 huruf b Perma No. 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, sengketa dalam perkara aquo dikecualikan terhadap upaya mediasi bagi para pihak sebelum diperiksa pokok perkaranya, sehingga dengan demikian, Majelis Hakim meneruskan pemeriksaan perkara aquo dengan pembacaan surat gugatan Penggugat tertanggal 18 Agustus 2019 dan atas pembacaan gugatan tersebut, Penggugat menyatakan terdapat perubahan gugatan yang telah didaftarkan

Halaman 6 dari 16 halaman Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN Blb.



sebelumnya yakni perubahan kesalahan penulisan luas bidang tanah obyek sengketa yang tertulis dalam huruf 795 M2 (tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) menjadi 795 M2 (tujuh ratus sembilan puluh lima meter persegi);

Menimbang, bahwa terhadap adanya perubahan surat gugatan sebagaimana tersebut diatas, maka Majelis Hakim bersikap dan menilai perubahan yang dimaksud hanyalah tentang penulisan huruf luasan obyek tanah sengketa yang dalam gugatan awal tidak tercantum kata lima sedangkan dalam perubahan gugatan telah diperbaiki dengan menyebutkan kata lima untuk menyebutkan luasan tanah obyek sengketa sebagaimana tertulis dalam bentuk angka, sehingga terhadap perubahan gugatan sebagaimana tersebut a quo, Majelis Hakim menyatakan perubahan surat gugatan tersebut dapat diterima karena perubahan a quo hanyalah berupa kekurangan pengetikan dalam penyebutan luas tanah obyek sengketa yang dapat dikategorikan sebagai kesalahan pengetikan yang tidak merubah secara signifikan terhadap gugatan awal yang ada yang merubah posita dan petitum atau merugikan pihak Tergugat atau Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah disesuaikan dengan aslinya dan bematerai cukup, yaitu berupa:

- 1) Fotocopy KTP No. 6474024309690002 atas nama Cucun Sulastri, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-1;
- 2) Fotocopy Surat Keterangan /Pengantar No. 18/SKP/Rt.08/VII-2021, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-2;
- 3) Fotocopy KTP No. 3273137101440001 atas nama Nadhiroh Masruri, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-3;
- 4) Fotocopy Kartu Keluarga No. 3273130309102919, Nama Kepala Keluarga Nadhiroh Masruri tertanggal 23 – 02 – 2021 selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-4;
- 5) Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 584 atas nama Ir. Nadhiroh Masrusi, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-5;
- 6) Fotocopy Kuitasi atas nama Cucun Sulastri tertanggal 30 April 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa foto copy surat bukti tersebut diatas telah diberi materai secukupnya, dan telah pula disesuaikan dengan aslinya, sehingga merupakan alat bukti yang dapat diterima dan sah dalam perkara ini yang selanjutnya dapat dipergunakan untuk mempertimbangkan segala sesuatunya dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Sidang Pemeriksaan Setempat atas rumah obyek sengketa dalam perkara aquo pada tanggal 2 Agustus 2021 dengan hasil pemeriksaan setempat sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Sidang No : 80/Pdt.G/2021/PN.Blb. tanggal 2 Agustus 2021 dengan agenda Pemeriksaan Setempat atas obyek sengketa berupa tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi telah memberikan keterangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi UJU, telah memberikan keterangan di bawah sumpah ;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan juga dengan Tergugat serta Turut Tergugat, tetapi tidak ada hubungan keluarga atau pekerjaan dengan Penggugat, Tergugat serta Turut Tergugat;
- Bahwa saksi tahu tanah obyek sengketa dalam perkara ini dan permasalahannya yakni tentang jual beli tanah sawah antara Penggugat dengan Tergugat yang terjadi tahun 2012 seluas 795m² yang berada diblok Sadangugur, Desa Cinunuk, Kec. Cileunyi, Kab. Bandung dengan SHM No. 584/Desa Cinunuk;
- Bahwa hubungan saksi dengan tanah obyek sengketa adalah sebagai orang kepercayaan dari pemilik tanah yakni Penggugat;
- Bahwa saksi tahu Cucun Sulastri (Penggugat) membeli tanah setelah saksi keluar dari kerja pada tahun 1996, tetapi tidak tahu tahun berapa tepatnya Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat;
- Bahwa saksi tahu Penggugat telah membeli tanah dari Tergugat;
- Bahwa setelah Penggugat membeli tanah obyek sengketa dari Tergugat, maka saksi diberikan kepercayaan untuk menggarap dan hasilnya buat saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu surat sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat) ada mengurus surat-surat tanah tersebut ke Desa;

2. Saksi UJU JUNAEDI telah memberi keterangan dibawah sumpah ;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan juga dengan Tergugat serta Turut Tergugat, tetapi tidak ada hubungan keluarga atau pekerjaan dengan Penggugat, Tergugat serta Turut Tergugat;
- Bahwa saksi bersama dengan orang tua Penggugat yang menggarap tanah Penggugat;
- Bahwa saksi mulai menggarap tanah milik Penggugat tersebut sejak tahun 2011 lalu hingga saat ini;

Halaman 8 dari 16 halaman Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN Blb.

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)



- Bahwa saksi Uju tidak pernah menggarap tanah Penggugat, akan tetapi mengambil hasil panennya;
- Bahwa saksi menggarap tanah obyek sengketa tersebut disuruh oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti P-4 ;-

3. Saksi **SAHDI** memberi keterangan tidak di sumpah ;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan juga dengan Tergugat serta Turut Tergugat, tetapi ada hubungan keluarga atau pekerjaan dengan Penggugat yakni sebagai bapak Penggugat;
- Bahwa saksi tahu tanah obyek sengketa yang saksi garap adalah milik Penggugat;
- Bahwa saat menggarap tidak pernah ada yang mengganggu atau menyatakan tanah tersebut adalah milik orang lain;
- Bahwa saksi tahu tanah yang di garap oleh saksi bersama-sama dengan saksi Uju Junaedi adalah tanah milik Penggugat atau anak saksi;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat dan terakhir bertemu setelah jual beli tanah obyek sengketa selesai antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tahu Penggugat telah membeli tanah obyek sengketa dari Tergugat dari Lurah;
- Bahwa saksi tahu jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat sebesar Rp. 150.000,000 dengan luas tanah 60 tumbak atau sekitar 795m²;
- Bahwa tanah obyek sengketa tersebut sudah di bayar lunas oleh Penggugat dan saksi tahu jual beli sudah dibayar lunas melihat sendiri pada saat di rumah Lurah;
- Bahwa saksi tahu tanah obyek sengketa belum dibaliknama sertifikatnya;
- Bahwa jual beli dihadapan lurah hanya pakai surat-surat Kwitansi aja;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan bukti-bukti lain dan tidak pula mengajukan kesimpulan, sehingga Majelis Hakim menilai pemeriksaan terhadap perkara ini telah dianggap selesai dan selanjutnya Penggugat mohon Putusan kepada Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan dipersidangan dianggap telah termuat dalam putusan ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap serta tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya sekalipun telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak datangnya Tergugat dan Turut Tergugat tidak ternyata disebabkan oleh karena suatu halangan atau alasan yang sah, maka Majelis Hakim menganggap dan berpendapat bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak mempertahankan haknya atas gugatan tersebut dan berdasarkan Pasal 125 HIR telah cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk memutus perkara dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Penggugat telah mendalilkan Penggugat telah membeli tanah obyek sengketa pada tahun 2011 yang lalu dari Tergugat dan sejak dibeli telah dipercayakan kepada bapak Penggugat serta saksi Uju Junaedi untuk menggarapnya dan sejak dibeli dari Tergugat sertifikat tanah obyek sengketa belum pernah dibaliknama kenama Penggugat serta Penggugat sejak selesainya jual beli tanah obyek sengketa a quo tidak pernah bertemu dengan Tergugat lagi hingga saat ini atau domisili dari Tergugat saat ini sudah tidak lagi diketahui keberadaannya oleh Penggugat, sehingga Penggugat sebagai pemilik terakhir yang akan membaliknama sertifikat tanah aquo merasa kesulitan untuk pengurusan balik namanya;

Menimbang, bahwa karena Penggugat dalam gugatannya menyatakan telah mendalilkan sesuatu dalam gugatannya, maka menurut hemat Majelis Hakim berdasarkan asas proporsional dalam beban pembuktian yang mendasarkan pada Pasal 1865 KUH Perdata yang berbunyi "Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut";

Menimbang, bahwa berdasarkan kewajiban pembuktian yang ditentukan dalam Pasal 1865 KUH Perdata dimana setiap orang yang mendalilkan adanya suatu perbuatan hukum maka terhadap dirinya diwajibkan membuktikannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan kewajiban pembuktian tersebut di atas, maka Majelis Hakim memandang perlu bagi Penggugat untuk dibebani pembuktian atas semua dalil-dalil gugatannya tersebut;



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat telah dinyatakan tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, maka terhadap kesempatan untuk membuktikan dalil-dalil bantahan atas gugatan Penggugat tersebut di atas, menurut Majelis Hakim telah Tergugat dan Turut Tergugat lepaskan serta selanjutnya mengakui semua dalil-dalil yang telah diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa pertimbangan di atas sebagaimana dimaksud oleh M. YAHYA HARAHAP, SH. "bahwa keingkarannya Tergugat menghadiri persidangan, dianggap sebagai fakta yang membuktikan bahwa Tergugat mengakui kebenaran dalil Penggugat" (Vide M. YAHYAH HARAHAP, SH., Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, hal. 503)

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa lebih lanjut apakah dalil-dalil yang menjadi posita dalam gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas merupakan alasan yang sah berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku untuk dapat dikabulkan, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan memeriksa formalitas dari gugatan Penggugat, khususnya mengenai tempat diajukannya gugatan aquo dan baru kemudian memeriksa apakah petitum Penggugat dapat untuk dikabulkan atau tidak;

Menimbang, bahwa oleh karena inti pokok dari gugatan Penggugat adalah tentang Penggugat telah membeli tanah obyek sengketa milik Tergugat pada tahun 2011 lalu seluas 795 m² (tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Blok Sadangpugur, Desa Cinunuk, Kec. Cileunyi, Kabupaten Bandung sebagaimana SHM No.584/Desa Cinunuk, maka Majelis Hakim menilai gugatan Penggugat yang diajukan ke Pengadilan Negeri Bale Bandung dapat diterima untuk diperiksa dan diadili karena obyek sengketa dalam perkara aquo berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bale Bandung (asas *forum rei sitae*);

Menimbang, bahwa dalam bukti P-5 berupa Sertifikat Hak Milik No. 584 atas nama Ir. Nadhiroh Masrusi (Tergugat) dan oleh karena bukti P-5 merupakan sertifikat hak milik sebagaimana tersebut di atas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut tentang apakah sertifikat a quo telah memenuhi persyaratan sebagai suatu akta otentik yakni akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya dan tidak ada persangkaan cacat formil maupun matriel dalam akta otentik aquo yang dapat dibuktikan oleh alat bukti lainnya, sehingga nilai pembuktian dari kedua akta otentik aquo adalah sempurna dan mengikat kepada semua pihak termasuk Majelis Hakim sebagai akta otentik yang telah memenuhi syarat formil dan



matriel yang kekuatan pembuktiannya sempurna dan mengikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 1870 Jo Pasal 1871 KUH Perdata serta Yurisprudensi MARI No. 3917 K/Pdt/1986 tanggal 20 Desember 1988 dan dengan tidak terbantahkan oleh bukti lainnya yang sepadan, maka akta otentik tersebut telah memenuhi syarat minimum pembuktian dalam pengertian akta tersebut sudah cukup membuktikan suatu hak meskipun tidak terdapat alat bukti lainnya (M. YAHYA HARAHAP, SH, Hukum Acara Perdata, hal. 545-546);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim melihat dan membaca sertifikat hak milik a quo sebagaimana terdapat dalam bukti P-5, dimana sertifikat tanah a quo dibuat, ditanda-tangani dan dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang yakni oleh Badan Pertanahan Nasional Kab. Bandung (BPN) dan tidak ada bukti lainnya yang dapat menyangkal kebenaran isi dari sertifikat hak milik tersebut secara formil dan materil, maka Majelis Hakim menilai sertifikat hak milik a quo (bukti P-5) dapat disebut sebagai akta otentik menurut hukum dan selanjutnya siapapun juga terikat dengan nilai pembuktian dari kedua akta notariil aquo sepanjang tidak ada bukti lawan yang menyangkal kebenaran dari kedua akta notariil aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Sahdi dan Uju Junaedi yang pada pokoknya telah menerangkan bahwa para saksi mengetahui tanah sengketa adalah milik Penggugat yang telah dibeli pada tahun 2011 yang lalu dari Tergugat seharga Rp 150.000.000,- dan sejak dibeli dipercayakan kepada para saksi a quo untuk menggarapnya hingga saat ini dan sertifikat tanah obyek sengketa sejak dibeli oleh Penggugat belum pernah dibaliknama, dan setelah selesai proses jual beli tanah obyek sengketa a quo, domisili Tergugat tidak diketahui lagi, sehingga Penggugat merasa kesulitan untuk membaliknama sertifikat a quo dari atasnama Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 dan P-6 serta dihubungkan dengan keterangan saksi Uju Junedi tersebut, maka Majelis Hakim mengkonstatir perikatan jual-beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat benar-benar telah terjadi pada tahun 2011 dengan harga sebesar Rp 150.000.000,- dan sah menurut hukum serta perikatan / perjanjian jual beli tersebut telah memenuhi persyaratan syarat sahnya suatu perikatan / perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdata yakni telah ada kata sepakat, ada kecakapan secara hukum dari para pihak yang menandatangani perjanjian aquo, ada obyek yang diperjanjikan serta ada alasan atau causa perjanjian yang halal secara hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam bukti P-6 berupa kuitansi pembayaran tanah obyek sengketa kepada Tergugat sebesar Rp 150.000.000,- pada tanggal 30 April 2011 sebesar Rp 150.000.000,- serta dihubungkan dengan keterangan saksi Uju Junaedi serta saksi Sahdi yang pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat telah membeli tanah obyek sengketa aquo dari Tergugat dan setelah dibeli oleh Penggugat dipercayakan kepada para saksi untuk menggarapnya dan setelah pelunasan tanah obyek sengketa a quo Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya dan saat ini Penggugat membutuhkan Tergugat untuk proses baliknama dari sertifikat tanah a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim dapat mengkonstatir suatu fakta Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya setelah perjanjian jual beli tanah obyek sengketa dilakukan pada tahun 2011, sehingga akhirnya Penggugat saat ini merasa kesulitan untuk memproses baliknama sertifikat tanah obyek sengketa a quo dari nama Tergugat ke-nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim menilai Penggugat sebagai pembeli dari tanah obyek sengketa milik Tergugat telah membeli tanah obyek sengketa dari Tergugat secara terang, jelas, dan tunai sehingga terhadap Penggugat selaku pembeli dapatlah dikategorikan sebagai pembeli yang baik dan benar atau beritikad baik secara hukum dan untuk itu sehingga wajib mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam SEMA No. 4 tahun 2017 tanggal 4 Desember 2016 tentang Permemberlakuan Rumusan Hasil Kamar Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakan Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik dan sudah dibayar lunas oleh Penggugat pada tahun 2011 yang lalu, maka sudah selayaknya apabila gugatan Penggugat yang berkaitan dengan tanah obyek sengketa sebagaimana dimaksud dalam petitum ke-1 s/d ke-9 gugatan Penggugat secara hukum untuk dapat dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dikabulkan seluruhnya dengan *verstek*, sehingga Tergugat serta Turut Tergugat berada di pihak yang kalah, maka sudah sepatutnya terhadap Tergugat dan Turut Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 2.565.000,- (Dua juta lima ratus enam puluh lima ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Memperhatikan, Pasal 125 ayat (1) HIR dan Pasal 1320 KUHPerduta serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Halaman 13 dari 16 halaman Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN Blb.

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)



MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut untuk datang menghadap dipersidangan, tetapi tidak pernah hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan Kwitansi Penerimaan uang senilai Rp.150.000.000.- (seratus lima puluh juta) yang diterima Tergugat dari Penggugat untuk Pelunasan Sebidang Tanah Seluas seluas 795 M2 (Tujuh Ratus sembilan Puluh lima Meter Persegi) SHM No.584/Desa Cinunuk tanggal 30 April 2011 senilai Rp.150.000.000.- (seratus lima puluh juta) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan jual beli yang terjadi antara Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat selaku Penjual atas sebidang tanah seluas 795 M2 (Tujuh Ratus sembilan Puluh lima Meter Persegi) terletak di Blok Sadangpugur, Desa Cinunuk, Kec. Cileunyi, Kabupaten Bandung sebagaimana SHM No.584/Desa Cinunuk atas nama Nadhiroh Masruri (Tergugat), Gambar Situasi No.10219/1988 tanggal 22 Oktober 1988 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan sah penerimaan sertifikat dan Penguasaan tanah oleh Penggugat atas seluas 795 M2 (Tujuh Ratus sembilan Puluh lima Meter Persegi) terletak di Blok Sadangpugur, Desa Cinunuk, Kec. Cileunyi, Kabupaten Bandung sebagaimana SHM No.584/Desa Cinunuk atas nama Nadhiroh Masruri (Tergugat), Gambar Situasi No.10219/1988 tanggal 22 Oktober 1988;
6. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sebidang tanah seluas 795 M2 (Tujuh Ratus sembilan Puluh lima Meter Persegi) terletak di Blok Sadangpugur, Desa Cinunuk, Kec. Cileunyi, Kabupaten Bandung sebagaimana SHM No.584/Desa Cinunuk atas nama Nadhiroh Masruri (Tergugat), Gambar Situasi No.10219/1988 tanggal 22 Oktober 1988;
7. Menyatakan Penggugat memiliki kuasa untuk menjual baik terhadap dirinya sendiri maupun terhadap pihak lain untuk proses peralihan hak atas sebidang tanah seluas 795 M2 (Tujuh Ratus sembilan Puluh lima Meter Persegi) terletak di Blok Sadangpugur, Desa Cinunuk, Kec. Cileunyi, Kabupaten Bandung sebagaimana SHM No.584/Desa Cinunuk atas nama Nadhiroh Masruri (Tergugat), Gambar Situasi No.10219/1988 tanggal 22 Oktober 1988 dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) terkait;
8. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatatkan kepemilikan Penggugat atas sebidang tanah seluas 795 M2 (Tujuh Ratus sembilan Puluh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima Meter Persegi) terletak di Blok Sadangpugur, Desa Cinunuk, Kec. Cileunyi, Kabupaten Bandung sebagaimana SHM No.584/Desa Cinunuk atas nama Nadhiroh Masruri (Tergugat), Gambar Situasi No.10219/1988 tanggal 22 Oktober 1988 serta melakukan tindakan administrasi lainnya guna kepastian hak-hak Penggugat;

9. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk terhadap Putusan Perkara Aquo;
10. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 2.565.000,- (Dua juta lima ratus enam puluh lima ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada hari Rabu, tanggal 1 September 2021, oleh kami, Saputro Handoyo, SH., MH., sebagai Hakim Ketua, Firza Andriansyah, S.H., M.H., dan Heru Dinarto, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Blb tanggal 22 Maret 2021, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin, tanggal 6 September 2021 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Darmawan Saputra, SH., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat ;-

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Firza Andriansyah, SH., MH.

Saputro Handoyo, SH., MH.

Heru Dinarto, SH.

Panitera Pengganti,

Darmawan Saputra, SH.

Halaman 15 dari 16 halaman Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN Blb.



Rincian biaya :

- Biaya Pendaftaran Gugatan	:	Rp	30.000,00
- Biaya Proses	:	Rp	75.000,00
- Biaya Redaksi	:	Rp	10.000,00
- Biaya Materai	:	Rp	10.000,00
- Biaya PNBP	:	Rp	50.000,00
- Biaya Panggilan Sidang	:	Rp	600.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp	1.740.000,00
- Biaya Sumpah		Rp	<u>50.000,00 +</u>
Jumlah		Rp	2.565.000,00

(Dua juta lima ratus enam
puluh lima ribu rupiah)