



PUTUSAN
Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Mjl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Majalengka yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

NINING DARSINI, bertempat tinggal di Lingkungan Cibasale Nomor 73 RT.001 RW.012 Kelurahan Majalengka Kulon Kecamatan Majalengka Kabupaten Majalengka Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Billy Ariza, S.H., M.Kn. dan Ahmad Kamaludin, S.Sy. Advokat/Penasihat Hukum pada kantor Lembaga Bantuan Hukum Balinkras Majalengka yang beralamat di Jalan Raya Siliwangi Nomor 07 RT.001 RW.006 Desa Karyamukti Kecamatan Panyingkiran Kabupaten Majalengka Provinsi Jawa Barat, email billyariza12@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Desember 2022, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan:

1. **Drs. ABDUL KARIM**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Jenderal Ahmad Yani Nomor 198 Kelurahan Majalengka Wetan Kecamatan Majalengka Kabupaten Majalengka Provinsi Jawa Barat yang sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;
2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MAJALENGKA**, berkedudukan di Jalan Gerakan Koperasi Nomor 41 Kelurahan Majalengka Wetan Kecamatan Majalengka Kabupaten Majalengka Provinsi Jawa Barat, yang diwakili oleh Ikram Abdul Haris, S.SiT., M.M. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Regi Sepriyadi, S.ST., Viviyani Khotimah, S.H., Robbi Subagdja dan Dea Fadilla Tinura, email kantah.majalengka@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 58/SKU-32.10.MP.01.02/II/2023 tanggal 27 Januari 2023, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 4 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Majalengka pada tanggal 5 Januari 2023 dengan Nomor Register 1/Pdt.G/2023/PN Mjl, telah mengajukan gugatan sebagaimana yang telah diubah Penggugat pada tanggal 12 Mei 2023 yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Persil 41 B. S. III, setempat di kenal Blok Cibasale RT.002 RW.012 Kelurahan Majalengka Kulon Kecamatan Majalengka Kabupaten Majalengka berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 25 Desember 1987;
2. Bahwa pada tanggal 25 desember 1987 antara Penggugat dan Tergugat Telah terjadi kesepakatan Jual Beli tanah sawah yang terletak di Persil 41 B. S. III, setempat di kenal Blok Cibasale RT.002 RW.012 Kelurahan Majalengka Kulon Kecamatan Majalengka Kabupaten Majalengka seluas 3390 M2 (tiga ribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi) yang mana jual beli ini dilakukan dengan harga Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah);
Dengan batasan sebagai berikut:
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Sdr. Sarinah dan Hj. Cicih
 - Sebelah Barat : Tanah Milik Sdr. Momo dan Momod
 - Sebelah Utara : Selokan
 - Sebelah Selatan : Jalan
3. Bahwa setelah kesepakatan jual beli di sepakati oleh Penggugat dan Tergugat, maka Pengggat menyerahkan uang kepada Tergugat secara tunai dan untuk penerimaan uang tersebut maka di buatkanlah tanda penerimaan yang sah (Kwitansi) dan dibuatkanlah Perjanjian Jual Beli dibawah tangan yang ditandatangani oleh kedua belah pihak pada tanggggal 25 Desember 1987, dan diketahui oleh SUMINTA selaku Kepala Desa Majalengka kulon, maka setelah Akta Perjanjian Jual Beli di bawah tangan di tandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, pada waktu itu disepakati terhadap tanah sawah tersebut di atas menjadi milik Penggugat, oleh karenanya segala kewajiban atas tanah kebun tersebut baik Biaya Pembuatan Akta Jual Beli maupun pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan menjadi tanggung jawab Penggugat, adapun Tergugat dibebaskan dari segala biaya atau beban beban apapun yang timbul akibat perjanjian jual beli tersebut di atas;
4. Bahwa pada waktu serah terima, yang mana Penggugat menyerahkan uang kepada Tergugat secara tunai sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah), dan Tergugat pun menyerahkan objek tanah sawah berikut satu bendel dokumen atas bukti kepemilikan tanah milik Tergugat diantaranya:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik Nomor 00607/Desa Majalengka Kulon Gambar Situasi Nomor 2719 tanggal 24-11-1981 seluas 3390 M2 atas nama Drs. ABDUL KARIM yang terbit tanggal 3-5-1982;
- SPPT-PBB;
- 5. Bahwa walaupun tanah sawah sudah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat dan Perjanjian Jual Beli dibawah tangan sudah ditandatangani serta uang pembayaran pun sudah diterima oleh Tergugat, akan tetapi pada waktu itu Penggugat belum memiliki biaya untuk mengurus membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT serta balik nama Sertipikat;
- 6. Bahwa semenjak Tergugat menyerahkan tanah kebun kepada Penggugat beserta seluruh dokumen yang berhubungan dengan bukti kepemilikan tanah tersebut di atas, tanah kebun tersebut langsung digarap oleh Penggugat sampai sekarang;
- 7. Bahwa setelah suami Penggugat H. ARIFIN. Alm meninggal dunia pada tanggal 11 Januari 2012, atas pernikahan Penggugat dengan H. ARIFIN. Alm dikaruniai 1 orang anak bernama yang lahir pada tanggal 26-06-1977 yang mana Penggugat berkewajiban untuk menyelesaikan/melaksanakan bagi waris atas seluruh harta yang diperoleh selama perkawinan tersebut di atas, yang di antaranya tanah kebun, terletak di Persil 41 B. S. III, setempat di kenal Blok Cibasale RT.002 RW.012 Kelurahan Majalengka Kulon Kecamatan Majalengka Kabupaten Majalengka seluas 3390 M2 (tiga ribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 607/Desa Majalengka Kulon Gambar Situasi Nomor 2719 tanggal 24-11-1981 seluas 3390 M2 atas nama Drs. ABDUL KARIM yang terbit tanggal 3-5-1982;
- 8. Bahwa setelah bertahun-tahun Penggugat mencari keberadaan Tergugat atau setidaknya Ahli Warisnya kalau sudah meninggal dunia, dengan tujuan untuk mengurus/membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT dan mengurus menyelesaikan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 00607/Desa Majalengka Kulon Gambar Situasi Nomor 2719 tanggal 24-11-1981 seluas 3390 M2 atas nama Drs. ABDUL KARIM yang terbit tanggal 3-5-1982 ke atas nama Penggugat, akan tetapi sampai gugatan ini di ajukan Tergugat atau Ahli Warisnya tidak diketahui keberadaannya;
- 9. Bahwa atas kejadian tersebut jelas Penggugat sangat dirugikan karena terhadap objek tanah tersebut, Penggugat tidak bisa melakukan perbuatan hukum yang lebih lanjut, seperti membalik nama Sertipikat Hak Milik tersebut, melaksanakan bagi waris, menjual atau menjadikan anggunan ke Bank;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian yang telah diuraikan diatas maka Penggugat dengan segala kerendahan hati mohon agar Pengadilan Negeri Kelas II Majalengka berkenan memutus sebagai berikut:

PRIMER:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga tanda penerimaan yang sah (kwitansi) tertanggal 25 Desember 1987 atas pembayaran sebidang tanah terletak di Persil 41 B. S. III setempat di kenal Blok Cibasale RT.002 RW.012 Kelurahan Majalengka Kulon Kecamatan Majalengka Kabupaten Majalengka seluas 3390 M2 (tiga ribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00607/Desa Majalengka Kulon Gambar Situasi Nomor 2719 tanggal 24-11-1981 seluas 3390 M2 atas nama Drs. ABDUL KARIM yang terbit tanggal 3-5-1982;
3. Menyatakan sah dan berharga Surat Perjanjian Jual Beli di bawah tangan tertanggal 25 Desember 1987 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah terletak di Persil 41 B. S. III setempat dikenal Blok Cibasale RT.002 RW.012 Kelurahan Majalengka Kulon Kecamatan Majalengka Kabupaten Majalengka seluas 3390 M2 (tiga ribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 607/Desa Majalengka Kulon Gambar Situasi Nomor 2719 tanggal 24-11-1981 seluas 3390 M2 atas nama Drs. ABDUL KARIM yang terbit tanggal 3-5-1982;
4. Menyatakan dan memberi izin/kuasa kepada Penggugat untuk bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual, sekaligus Penggugat bertindak atas nama sendiri selaku pembeli untuk menghadap Notaris/PPAT di daerah Kabupaten Majalengka guna menandatangani Akta Jual Beli atas jual beli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00607/Desa Majalengka Kulon Gambar Situasi Nomor 2719 tanggal 24-11-1981 seluas 3390 meter² atas nama Drs. ABDUL KARIM yang terbit tanggal 3-5-1982;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat dan Turut Tergugat datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 13 Januari 2023, tanggal 16 Februari 2023 dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 16 Maret 2023 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 Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Penggugat dan Turut Tergugat melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dr. Yustika Tatar Fauzi Harahap, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Majalengka sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Mei 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya telah diubah oleh Penggugat pada tanggal 12 Mei 2023 sebelum Turut Tergugat memberikan jawaban atas gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa SHM Nomor 00607/Desa Majalengka Kulon sampai saat ini tercatat atas nama pemegang hak Drs. Abdul Karim dan diterbitkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Bahwa terkait Peralihan Hak telah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi "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".

Berdasarkan uraian di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan memutuskan:

Dalam Pokok Perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan SHM Nomor 00607/Desa Majalengka Kulon tercatat atas nama pemegang hak Drs. Abdul Karim adalah sah dan berlaku;

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, Turut Tergugat mohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3210074411610021 atas nama Nining Darsini, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Tegalan (Sawah) tanggal 25 Desember 1987 antara Drs. Abdul Karim dan Nining Darsini, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 25 Desember 1987 atas nama Drs. Abdul Karim sejumlah Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah), selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 607 atas nama pemegang hak Drs. Abdul Karim, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 atas nama wajib pajak II Irawati, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 23 Desember 2022 yang dibuat dan ditandatangani oleh Nining Darsini, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 593.2/372/Kel tanggal 23 Desember 2022 yang ditandatangani oleh H. Cucu Cartana, S.Sos selaku Lurah Majalengka Kulon, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Kutipan Akta Nikah Nomor 272/48/1973 tanggal 18 April 1973 antara Aripin dan Nining Darsini, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor 470/375/Kel tanggal 26 Desember 2022 yang ditandatangani oleh Hj. Yeni Kurnianingsih, S.Kep., Ners. selaku Kasi Pemerintahan dan Pelayanan Umum Kelurahan Majalengka Kulon, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor 889/Cs.474.1/Tb/1989 tanggal 29 Maret 1989 atas nama II Irawati, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-10 telah dicocokkan dengan aslinya, dan semua bukti surat tersebut telah diberi meterai secara cukup sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

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

1. Dede Supriatna, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengenal Penggugat, tetapi tidak memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat, dan tidak terikat pekerjaan dengan Penggugat;
 - Bahwa Saksi tidak mengenal Tergugat dan Turut Tergugat, tidak memiliki hubungan keluarga dengan Tergugat dan Turut Tergugat, dan tidak terikat pekerjaan dengan Tergugat dan Turut Tergugat;
 - Bahwa alasan Penggugat mengajukan gugatan ini, karena tidak bisa balik nama sertifikat dari Tergugat ke Penggugat;
 - Bahwa Tanah yang dibeli oleh Suami Penggugat sampai dengan sekarang masih dikuasai oleh Penggugat;
 - Bahwa Sepengetahuan Saksi, tanah yang sudah dibeli oleh suami Penggugat sudah bersertifikat;
 - Bahwa Tanah tersebut dapat beli Penggugat dari Sdr. Abdul Karim;
 - Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut dapat beli dari Sdr. Abdul Karim, sewaktu Saksi memungut pajak kepada Penggugat;
 - Bahwa Saksi pernah memungut pajak kepada Penggugat, karena Saksi pernah bekerja di Kelurahan Majalengka Kulon yang tugasnya memungut pajak atas tanah sampai dengan tahun 2017 dan sejak tahun 2017 Saksi jadi Ketua RT sampai dengan sekarang;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi luas tanah yang tercantum di SPPT 3.390 Meter²;
 - Bahwa tanah tersebut terletak yang dikenal Blok Cibasale RT.002 RW.012 Kelurahan Majalengka Kulon Kecamatan Majalengka Kabupaten Majalengka;
 - Bahwa SPPT-nya atas nama Arifin (Suami Penggugat);
 - Saksi pernah lihat kwitansi jual-beli, yang diperlihatkan oleh suami Penggugat sebelum meninggal;
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Sdr. Abdul Karim dan sampai sekarang tidak mengetahui keberadaannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah Saksi berjarak 500 meter dari lokasi tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut dahulunya tanah sawah, sekarang tanah kosong;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah itu yaitu di sebelah utara saluran air, selatan jalan desa, barat tanah milik Omo Karma dan timur dahulu tanah milik Sdr. Aripin diserahkan kepada Hj. Cicih;
- Bahwa tanah tersebut sampai dengan sekarang tidak ada sengketa;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah tersebut sekarang tidak dijadikan agunan ke bank;
- Bahwa Saksi sejak lahir tahun 1974 sampai dengan sekarang tinggal di dekat lokasi tanah;
- Bahwa suami Penggugat sudah meninggal dunia;
- Bahwa Saksi terakhir melihat SPPT tahun 2022 masih atas nama Arifin (suami Penggugat);
- Bahwa selama perkawinannya Penggugat dengan Alm. Arifin dikaruniai 1 (satu) orang anak yaitu Sdri. Il Irawati;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Sdr. M. Yusuf;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Sdr. Harun;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat ada masalah mau balik nama karena di sertipikat masih nama Drs. Abdul Karim;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Ketua RT sejak tahun 2017 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi hanya pernah melihat fotokopi atas nama Sertifikat Hak Milik Nomor 607/Desa Majalengka Kulon atas nama Drs. Abdul Karim dari suami Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa Penggugat baru mengurus balik nama tanah tersebut sekarang;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut sejak 35 tahun ke belakang;
- Bahwa Saksi selaku Ketua RT di dekat lokasi tanah tidak mengetahui keberadaan Drs. Abdul Karim maupun keluarganya;
- Bahwa Saksi pernah mendengar anak pemohon mencari Sdr. Abdul Karim yang menurut informasi pernah tinggal di jalan A. Yani dekat Pasar Mambo namun kata tetangganya sudah tidak tinggal di sana;
- Bahwa Penggugat menerima hasil panen padi dari dulu semenjak tanah tersebut ditanami padi, dan tidak pernah ada masalah;
- Bahwa tujuan Penggugat mengajukan gugatan ini, karena Penggugat ingin membaliknama di Sertifikat tanah dan sampai gugatan ini di ajukan Tergugat atau Ahli Warisnya tidak di ketahui keberadaannya;

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

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat dan Turut Tergugat memberikan pendapat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Cahya Sakti, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengenal Penggugat, tetapi tidak memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat, dan tidak terikat pekerjaan dengan Penggugat;
 - Bahwa Saksi tidak mengenal Tergugat dan Turut Tergugat, tidak memiliki hubungan keluarga dengan Tergugat dan Turut Tergugat, dan tidak terikat pekerjaan dengan Tergugat dan Turut Tergugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui Suami Penggugat beli tanah dari Tergugat, Ketika sekarang mau balik nama penjual/Tergugat sudah tidak diketahui alamatnya sehingga mengajukan gugatan ini;
 - Bahwa mengetahui Saksi, sampai dengan sekarang tanah yang dibeli oleh Suami Penggugat tidak pernah ada sengketa;
 - Bahwa tanah tersebut sampai sekarang masih dikelola dan kuasai oleh Penggugat;
 - Bahwa alasan Penggugat mengajukan gugatan ini, karena tidak bisa balik nama ke Penggugat;
 - Bahwa tanah tersebut dapat beli Penggugat dari Sdr. Abdul Karim;
 - Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut dapat beli dari Sdr. Abdul Karim, dapat cerita dari anak Penggugat;
 - Bahwa tanah tersebut terletak yang dikenal Blok Cibasale RT.002 RW.012 Kelurahan Majalengka Kulon Kecamatan Majalengka Kabupaten Majalengka;
 - Bahwa Saksi belum pernah lihat kwitansi jual-beli tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak mengenal Sdr. Abdul Karim dan sampai sekarang tidak mengetahui keberadaannya;
 - Bahwa rumah Saksi berjarak 500 (lima ratus) meter dari lokasi tanah tersebut;
 - Bahwa tanah tersebut dahulunya tanah sawah, sekarang tanah kosong;
 - Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah itu yaitu di sebelah utara saluran air, selatan jalan desa, barat tanah milik Omo Karma dan timur dahulu tanah milik Sdr. Aripin diserahkan kepada Hj. Cicih;
 - Bahwa tanah tersebut sampai dengan sekarang tidak ada sengketa dan masih dikelola oleh Penggugat;
 - Bahwa suami Penggugat bernama H. Aripin;
 - Bahwa mengetahui Saksi tanah tersebut sampai sekarang tidak dijadikan agunan ke bank;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sejak lahir tahun 1970 sampai dengan sekarang tinggal di dekat lokasi tanah;
- Bahwa benar Suami Penggugat sudah meninggal;
- Bahwa selama perkawinannya Penggugat dengan Alm. Arifin dikarunia 1 (satu) orang anak yaitu Sdri. Il Irawati;
- Bahwa Saksi tidak mengenal dengan Sdr. M. Yusuf;
- Bahwa Saksi tidak mengenal dengan Sdr. Harun;
- Bahwa mengetahui Saksi ada masalah mau balik nama karena di sertipikat masih nama Drs. Abdul Karim;
- Bahwa keseharian Saksi bekerja sebagai sopir;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kenapa Penggugat baru mengurus balik nama tanah tersebut sekarang;
- Bahwa tanah tersebut diperoleh sejak 35 tahun ke belakang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui keberadaan Drs. Abdul Karim maupun keluarganya;
- Bahwa Saksi pernah dengar dari anak pemohon pernah mencari Sdr. Abdul Karim yang menurut informasi pernah tinggal di jalan A. Yani dekat Pasar Mambo namun kata tetangganya sudah tidak tinggal disana;
- Bahwa dari dulunya semenjak tanah tersebut ditanami padi, Penggugat terima hasil panen padi tidak pernah ada masalah;
- Bahwa tujuan Penggugat mengajukan gugatan ini, karena Penggugat ingin membaliknama di sertipikat tanah dan sampai gugatan ini diajukan Tergugat atau Ahli Warisnya tidak diketahui keberadaannya;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat dan Turut Tergugat memberikan pendapat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 607 atas nama pemegang hak Drs. Abdul Karim dan Gambar Situasi Nomor 2719/1981, selanjutnya diberi tanda bukti TT-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 223/Pm.0141/Mjl/1978 antara Harun selaku penjual dengan Drs. Abd. Karim selaku pembeli, selanjutnya diberi tanda bukti TT-2;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut yang diberi tanda TT-1 dan TT-2 telah dicocokkan dengan aslinya, dan semua bukti surat tersebut telah diberi meterai secara cukup sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Selasa tanggal 4 Juli 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai keinginan Penggugat mengajukan pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka (Turut Tergugat) untuk peralihan hak milik atas tanah dari Drs. Abdul Karim menjadi Nining Darsini, dimana tanah tersebut dahulu diperoleh Penggugat dengan cara membeli dari Tergugat seharga Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) pada tanggal 25 Desember 1987;

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai kedudukan Turut Tergugat dalam suatu perkara gugatan perdata tidak diatur dalam hukum dan peraturan perundang-undangan. Namun mendudukan salah satu pihak sebagai Turut Tergugat dalam suatu gugatan perkara perdata telah menjadi suatu praktik persidangan yang diterima dalam praktik persidangan di Indonesia. Pada prinsipnya yang menjadi pihak utama dan paling berkepentingan dalam suatu perkara perdata hanyalah pihak Penggugat dan Tergugat saja, namun sering kali kita menemui Turut Tergugat ditarik sebagai pihak oleh Penggugat hanya untuk melengkapi formalitas suatu gugatan agar gugatannya tersebut tidak dinyatakan kurang pihak dalam putusan hakim, sehingga dalam putusan akhir, Majelis Hakim hanya akan menyatakan Turut Tergugat tunduk pada isi putusan itu saja oleh karena Turut Tergugat ini tidak melakukan suatu (perbuatan) pokok dalam suatu permasalahan atau sengketa diantara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa kedudukan Tergugat di persidangan sudah sangat jelas diatur dalam HIR maupun Hukum Acara Perdata sedangkan Turut Tergugat muncul dari perkembangan praktik dalam beracara pada persidangan perkara perdata yang telah diterima oleh semua praktiktisi hukum di Indonesia, oleh karena itu walaupun Turut Tergugat selalu hadir dalam persidangan perkara ini namun Tergugat tidak pernah hadir ke persidangan maka senyatanya persidangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini akan diperiksa oleh Majelis Hakim tanpa kehadiran dari Tergugat yang merupakan pihak utama dan paling berkepentingan dalam perkara ini sedangkan kehadiran dari Turut Tergugat tidak akan terlalu berarti karena pada prinsipnya Turut Tergugat hanya sebagai pihak yang melengkapi formalitas gugatan saja;

Menimbang, bahwa karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan 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 selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Apakah jual beli tanah dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 25 Desember 1987 sah menurut hukum?
2. Apakah Penggugat berhak untuk mengajukan pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka (Turut Tergugat) dalam hal peralihan hak milik dari Drs. Abdul Karim (Tergugat) kepada Nining Darsini (Penggugat) atas tanah yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 607 atas nama pemegang hak Drs. Abdul Karim?

Menimbang, bahwa dalam perkembangan teori hukum perdata, pada prinsipnya pembeli yang beritikad baik perlu dilindungi oleh hukum, oleh karena itu untuk menyikapi hal tersebut Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yaitu mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut yaitu kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum; atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997); atau
- 3) Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
- 4) Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - 1) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya; atau
 - 2) Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita; atau
 - 3) Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan; atau
 - 4) Terhadap tanah yang bersertipikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat.

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan jual beli dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Prof. Subekti, S.H. yang dimaksud dengan perjanjian itu adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal;

Menimbang, bahwa pengertian perjanjian secara umum dapat mempunyai arti yang luas dan sempit. Dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, sedangkan dalam arti sempit perjanjian hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga perjanjian diterjemahkan sebagai suatu perbuatan atau tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kehendak bebas dari dua orang (pihak) atau lebih, dimana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban pihak yang lain atau kepentingan pihak yang satu dan atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan;

Menimbang, berdasarkan bukti surat bertanda P-1 berupa Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3210074411610021 atas nama Nining Darsini, bukti surat bertanda P-2 berupa Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Tegalan (Sawah) tanggal 25 Desember 1987 antara Drs. Abdul Karim dan Nining Darsini, bukti surat bertanda P-3 berupa Fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 25 Desember 1987 atas nama Drs. Abdul Karim sejumlah Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah), bukti surat bertanda P-4 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 607 atas nama pemegang hak Drs. Abdul Karim dan bukti surat bertanda P-8 berupa Fotokopi Kutipan Akta Nikah Nomor 272/48/1973 tanggal 18 April 1973 antara Aripin dan Nining Darsini, dikaitkan dengan keterangan saksi dari Penggugat yaitu Saksi Dede Supriatna dan Saksi Cahya Sakti terungkap fakta bahwa Penggugat telah menikah dengan seorang laki-laki bernama Arifin pada tanggal 18 April 1973, dimana pada masa perkawinan tersebut Penggugat telah membeli sebidang tanah milik Tergugat pada tanggal 25 Desember 1987 seharga Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) luas 3.390 meter² terletak di Blok Cibasale RT.002 RW.012 Kelurahan Majalengka Kulon Kecamatan Majalengka Kabupaten Majalengka dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 607 atas nama pemegang hak Drs. Abdul Karim;

Menimbang, berdasarkan bukti surat bertanda P-5 berupa Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 atas nama wajib pajak II Irawati dan bukti surat bertanda P-10 berupa Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor 889/Cs.474.1/Tb/1989 tanggal 29 Maret 1989 atas nama II Irawati, dikaitkan dengan keterangan saksi dari Penggugat yaitu Saksi Dede Supriatna dan Saksi Cahya Sakti terungkap fakta bahwa setelah Penggugat membeli tanah tersebut, kemudian Penggugat menggarap tanah tersebut dan menanaminya dengan tanaman padi, dan selain itu juga anak kandung dari Penggugat dan suaminya yaitu II Irawati melaksanakan kewajibannya dengan membayar pajak atas tanah tersebut, namun oleh karena keterbatasan ekonomi pada saat itu Penggugat belum pernah mengajukan pendaftaran tanah untuk peralihan hak milik atas tanah dari Drs. Abdul Karim menjadi Nining Darsini di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka (Turut Tergugat) dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada saat Penggugat akan mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut ternyata Tergugat saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, berdasarkan bukti surat bertanda P-9 berupa Fotokopi Surat Keterangan Nomor 470/375/Kel tanggal 26 Desember 2022 yang ditandatangani oleh Hj. Yeni Kurnianingsih, S.Kep., Ners. selaku Kasi Pemerintahan dan Pelayanan Umum Kelurahan Majalengka Kulon, dikaitkan dengan keterangan saksi dari Penggugat yaitu Saksi Dede Supriatna dan Saksi Cahya Sakti terungkap fakta bahwa Penggugat telah meninggal dunia pada tanggal 31 Januari 2012;

Menimbang, berdasarkan bukti surat bertanda P-6 berupa Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 23 Desember 2022 yang dibuat dan ditandatangani oleh Nining Darsini dan bukti surat bertanda P-7 berupa Fotokopi Surat Keterangan Nomor 593.2/372/Kel tanggal 23 Desember 2022 yang ditandatangani oleh H. Cucu Cartana, S.Sos selaku Lurah Majalengka Kulon, dikaitkan dengan keterangan saksi dari Penggugat yaitu Saksi Dede Supriatna dan Saksi Cahya Sakti terungkap fakta bahwa selama Penggugat menguasai dan menggarap tanah tersebut tidak pernah terjadi masalah dan tidak pernah terjadi sengketa dengan pihak manapun;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek perkara pada hari Selasa tanggal 4 Juli 2023, dimana objek perkara terletak di Blok Cibasale RT.002 RW.012 Kelurahan Majalengka Kulon Kecamatan Majalengka Kabupaten Majalengka, dengan batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Saluran air
- Sebelah Selatan : Jalan Desa
- Sebelah Barat : Tanah Milik Omo Karma
- Sebelah Timur : Tanah Milik Hj. Cicih dahulu Aripin

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana tersebut diatas dalam kaitannya satu sama lain saling bersesuaian yaitu Penggugat dapat membuktikan dirinya telah membeli sebidang tanah milik Tergugat seluas 3.390 meter² pada tanggal 25 Desember 1987 yang terletak di Blok Cibasale RT.002 RW.012 Kelurahan Majalengka Kulon Kecamatan Majalengka Kabupaten Majalengka dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 607 atas nama pemegang hak Drs. Abdul Karim seharga Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) secara dibawah tangan, dimana terhadap perbuatan jual beli tanah tersebut telah dituangkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Tegalan (Sawah) tanggal 25 Desember 1987 yang diakhir surat tersebut telah dibubuhi meterai dan ditandatangani oleh Tergugat selaku penjual dan Penggugat selaku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembeli, sehingga dengan demikian Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang dibuat antara Tergugat dan Penggugat merupakan perjanjian yang sah dan mengikat para pihak tersebut, selain itu juga uang jual beli tanah sejumlah Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) pun telah diterima oleh Tergugat secara tunai pada tanggal 25 Desember 1987 sebagaimana tanda terima pembayaran tanah berupa kwitansi bermeterai yang ditandatangani oleh Tergugat, dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat telah sah menurut hukum yang berlaku di Indonesia, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut petitum angka 2 dan angka 3 beralasan hukum dikabulkan;

Menimbang, bahwa setelah terjadi jual beli tanah tersebut, akhirnya Tergugat menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 607 atas nama pemegang hak Drs. Abdul Karim kepada Penggugat, kemudian setelah itu Penggugat menggarap tanah tersebut dan menanaminya dengan tanaman padi, selain itu juga selama menguasai tanah tersebut anak kandung dari Penggugat yaitu Il Irawati juga melaksanakan kewajiban dengan membayar pajak tanah tersebut dan selama Penggugat menguasai dan menggarap tanah tersebut tidak pernah terjadi masalah dan tidak pernah terjadi sengketa dengan pihak manapun, maka dengan uraian pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa proses jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat telah memenuhi syarat sebagaimana disebutkan dalam huruf a yaitu pembelian dilakukan Penggugat dengan harga yang layak dan syarat sebagaimana disebutkan dalam huruf b yaitu penjual (Tergugat) adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita dan jaminan/hak tanggungan, dengan demikian Majelis Hakim menilai Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:

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 didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya;
2. Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan;

Demikian pula disebutkan dalam Pasal 125 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pada Bagian Kedelapan mengenai Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan Atau Penetapan Pengadilan, yaitu:

1. Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan Pengadilan atau Penetapan Hakim / Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya Penetapan Hakim / Ketua Pengadilan atau Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari Panitera Pengadilan yang bersangkutan;
2. Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:
 - a. Salinan resmi penetapan atau Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi;
 - b. Sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;
 - c. Identitas pemohon;

Menimbang, bahwa lebih lanjut ditentukan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan, BAB VII tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Bagian Kesatu tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Untuk Melaksanakan Putusan Pengadilan, Paragraf 1 tentang Pelaksanaan Putusan Pengadilan:

Pasal 54

- (1) Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya;
- (2) Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
 - a. Terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
 - b. Terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan;
 - c. Terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain;
 - d. Alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;

Pasal 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Tindakan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat berupa:
 - a. Pelaksanaan dari seluruh amar putusan;
 - b. Pelaksanaan sebagian amar putusan; dan/atau
 - c. Hanya melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan;
- (2) Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, antara lain:
 - a. Perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
 - b. Menyatakan batal/tidak sah/ tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
 - c. Menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;
 - d. Perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah;
 - e. Perintah penerbitan hak atas tanah; dan
 - f. Amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya hak;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan di atas, Majelis berpendapat bahwa Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dijadikan sebagai dasar peralihan hak atas tanah dihadapan Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat telah berupaya mencari keberadaan Tergugat dengan maksud untuk membuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah namun usaha tersebut tidak berhasil, dan setelah gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Majalengka, Majelis Hakim melalui jurusita pun telah memanggil Tergugat sebagaimana risalah panggilan umum kepada Tergugat namun Tergugat juga tetap tidak hadir ke persidangan, maka cukup beralasan menurut hukum bahwa putusan dalam perkara ini setelah berkekuatan hukum tetap dapat dijadikan sebagai dasar peralihan hak atas tanah dari semula atas nama Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat belum pernah mengajukan pendaftaran tanah untuk peralihan hak milik atas tanah dari Drs. Abdul Karim menjadi Nining Darsini di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka (Turut Tergugat) dan Tergugat juga saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, maka Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik perlu dilindungi oleh hukum dan diberikan haknya untuk bertindak atas nama pembeli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan penjual untuk menghadap Notaris/PPAT di daerah Kabupaten Majalengka guna menandatangani Akta Jual Beli atas jual beli sebidang tanah yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00607, dan mengajukan pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka (Turut Tergugat) dalam hal peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor 607 dari pemilik sebelumnya yaitu Drs. Abdul Karim (Tergugat) dialihkan kepada Nining Darsini (Penggugat), sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut petitum angka 4 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena petitum angka 2, angka 3 dan angka 4 beralasan hukum untuk dikabulkan, dimana petitum tersebut merupakan tuntutan pokok dari gugatan ini, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya dengan *verstek*;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan *verstek*, maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan, Pasal 125 HIR, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan sah dan berharga tanda penerimaan yang sah (kwitansi) tertanggal 25 Desember 1987 atas pembayaran sebidang tanah terletak di Persil 41 B. S. III setempat di kenal Blok Cibasale RT.002 RW.012 Kelurahan Majalengka Kulon Kecamatan Majalengka Kabupaten Majalengka seluas 3.390 meter² (tiga ribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00607/Desa Majalengka Kulon Gambar Situasi Nomor 2719 tanggal 24 November 1981 seluas 3.390 meter² (tiga ribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Drs. Abdul Karim yang terbit tanggal 3 Mei 1982;
4. Menyatakan sah dan berharga Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 25 Desember 1987 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah terletak di Persil 41 B. S. III setempat dikenal Blok Cibasale RT.002 RW.012 Kelurahan Majalengka Kulon Kecamatan Majalengka Kabupaten Majalengka seluas 3.390 meter² (tiga ribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 607/Desa Majalengka Kulon Gambar Situasi Nomor 2719 tanggal 24 November 1981 seluas 3.390 meter² (tiga ribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Drs. Abdul Karim yang terbit tanggal 3 Mei 1982;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memberi izin kepada Penggugat untuk bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual, sekaligus Penggugat bertindak atas nama sendiri selaku pembeli untuk menghadap Notaris/PPAT di daerah Kabupaten Majalengka guna menandatangani Akta Jual Beli atas jual beli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00607/Desa Majalengka Kulon Gambar Situasi 2719 tanggal 24 November 1981 seluas 3.390 meter² (tiga ribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Drs. Abdul Karim yang terbit tanggal 3 Mei 1982;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.314.000,00 (dua juta tiga ratus empat belas ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Majalengka, pada hari Senin tanggal 17 Juli 2023, oleh kami, Ageng Priambodo Pamungkas, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Ali Adrian, S.H. dan Ridho Akbar, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 25 Juli 2023, dengan dihadiri oleh Benny Cahyono, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Ali Adrian, S.H.

Ageng Priambodo Pamungkas, S.H., M.H.

TTD

Ridho Akbar, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Benny Cahyono, S.H., M.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran : Rp 30.000,00
2. Pemberkasan/ATK : Rp 50.000,00

Halaman 20 dari 21 Halaman

Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Mjl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Panggilan Penggugat : -
 4. Panggilan Tergugat : Rp 1.300.000,00
 5. PNBP : Rp 40.000,00
 6. Pemeriksaan Setempat : Rp 874.000,00
 7. Meterai : Rp 10.000,00
 8. Redaksi : Rp 10.000,00 +
 - Jumlah : Rp 2.314.000,00
- Terbilang (dua juta tiga ratus empat belas ribu rupiah)