



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 5 /Pdt.G/2024/PN Jbg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jombang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

BANDIANI, tempat, tanggal lahir : Jombang, tanggal 30 Juni 1965, umur 58 tahun, pekerjaan Mengurus Rumah tangga, bertempat tinggal di gading 2/41 c, Rt 007, Rw 007, kelurahan gading kecamatan tambaksari, kota surabaya, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nik : 35781070066550010, selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Mohammad Siswoyo,SH.MH, 2. Syahbiyan Alam Saputra,SH, Para Advokat pada kantor lembaga bantuan hukum "ADIL" yang beralamat di jalan Gus dur kawasan pertokoan simpang tiga blok E-16 (atas) jombang, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 12 Juni 2024 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jombang tanggal 5-02-2024 Nomor : 31/BH.PA/2024, selanjut nya disebut sebagai KUASA PENGUGAT;

LAWAN

DJOKO SUNARYANTO Alias JOKO SUNARYO, pekerjaan Swata, bertempat tinggal di Desa Plosogeneng, kecamatan jombang, Kabupaten Jombang, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah melihat bukti surat, dan mendengar keterangan saksi ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARANYA.

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jombang pada tanggal 19-01-2024 dengan Register perkara No. 5/Pdt.G/2024/PN Jbg, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat adalah pemilik sah dari:

Sebidang tanah yang diatas berdiri bangunan rumah tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 690, Surat Ukur Tanggal 20-11-2000, Nomor: 165/ Plosogeneng/2000, luas 157 m², atas nama pemegang Hak DJOKO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUNARYANTO, terletak di Desa Plosogeneng, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang, sebagaimana Sertifikat yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang tanggal 19 Januari 2001;

2. Bahwa sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah tersebut pada tanggal 25 Januari 2012 telah dijual kepada Penggugat, dengan harga Rp. 45.000.000 (empat puluh lima juta) rupiah;
3. Bahwa oleh karena pada saat dilakukan jual beli tersebut sertifikat tanahnya masih berada di Bank, maka pada tanggal 25 Januari 2012 Tergugat membayar uang muka sebesar Rp.20.000.000 (duapuluh juta) rupiah yang diterima baik oleh Tergugat bersama-sama keponakan Tergugat yang bernama Bambang yang dipergunakan untuk mengurus pelunasan hutang dan pengambilan sertifikat di bank;
4. Bahwa tiga hari berikutnya, tepatnya pada tanggal 28 Januari 2012 Tergugat telah membayar untuk pelunasan pembelian tanah dari Penggugat tersebut sebesar Rp. 25.000.000 (duapuluh lima juta) rupiah dengan kuitansi yang dibuat bermaterai;
5. Bahwa bersamaan dengan pelunasan pembayaran Jual Beli tersebut tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah tersebut oleh Tergugat diserahkan kepada Penggugat dan ditempati serta dikuasai oleh Penggugat sampai saat ini tidak ada pihak yang keberatan;
6. Bahwa Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut dilakukan hanya saling percaya sehingga dibuatkan tanda terima pembayaran uang tanpa ada perjanjian jual beli dan belum dilaksanakan dihadapan Pejabat yang berwenang;
7. Bahwa semenjak tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat bersamaan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 690, Surat Ukur Tanggal 20-11-2000, Nomor: 165/ Plosogeneng/ 2000, luas 157 m², atas nama pemegang Hak DJOKO SUNARYANTO, terletak di Desa Plosogeneng, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang, sebagaimana Sertifikat yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang tanggal 19 Januari 2001, sertifikat hanya disimpan dan belum pernah dibalik nama atas nama siapapun;
8. Bahwa saat ini Penggugat berkehendak untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik tersebut diatas menjadi atas nama Penggugat dan untuk itu sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku harus dibuat Akta Peralihan dihadapan PPAT yang berwenang, maka diperlukan kehadiran Tergugat dihadapan PPAT;

Halaman 2 dari 14 Putusan No 5/ Pdt.G/2024/Pn Jbg

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

9. Bahwa Penggugat sudah berupaya untuk menemui Tergugat, akan tetapi sampai diajukan gugatan ini tidak pernah ada kejelasan sedangkan syarat formal yang diperlukan balik nama sertifikat harus adanya akta peralihan hak yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang, oleh karena itu mohon kepada Pengadilan Negeri Jombang untuk memberikan hak/wewenang kepada Penggugat untuk mewakili Tergugat menghadap kepada PPAT untuk menandatangani Akta Peralihan Hak/Jual Beli, kemudian memberikan hak/kewenangan kepada Penggugat pula untuk mengajukan permohonan Balik Nama atas sertifikat Nomor: 690 Desa Plosogeneng, tersebut menjadi atas nama Penggugat

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusannya sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat atas Sebidang tanah yang diatas berdiri bangunan rumah tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 690, Surat Ukur Tanggal 20-11-2000, Nomor: 165/Plosogeneng/2000, luas 157 m², atas nama pemegang Hak DJOKO SUNARYANTO, terletak di Desa Plosogeneng, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang, sebagaimana Sertifikat yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang tanggal 19 Januari 2001;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah tanah sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 690, Surat Ukur Tanggal 20-11-2000, Nomor: 165/Plosogeneng/2000, luas 157 m², atas nama pemegang Hak DJOKO SUNARYANTO, terletak di Desa Plosogeneg, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang, sebagaimana Sertifikat yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang tanggal 19 Januari 2001 tersebut;
4. Menyatakan memberikan hak/wewenang kepada Penggugat untuk menghadap dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang guna menandatangani Akta Peralihan Hak/Jual Beli selaku pihak Penjual menggantikan Tergugat dan selaku Pembeli atas dirinya sendiri atas sebidang tanah sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 690, Surat Ukur Tanggal 20-11-2000, Nomor: 165/Plosogeneng/2000, luas 157 m², atas nama pemegang Hak DJOKO SUNARYANTO, terletak di Desa Plosogeneng, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang, sebagaimana Sertifikat yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang tanggal 19 Januari 2001 tersebut;

Halaman 3 dari 14 Putusan No 5/ Pdt.G/2024/Pn Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan memberikan hak/wewenang kepada Penggugat untuk mengajukan proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 690, Surat Ukur Tanggal 20-11-2000, Nomor: 165/Plosogeneng/2000, luas 157 m², atas nama pemegang Hak DJOKO SUNARYANTO, terletak di Desa Plosogeneg, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang, sebagaimana Sertifikat yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang tanggal 19 Januari 2001 tersebut menjadi atas nama Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya sesuai hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap kuasa nya, sedangkan Tergugat walaupun dipanggil dengan patut sesuai relaas panggilan untuk sidang pertama pada tanggal 5 Februari 2024, selanjutnya untuk sidang pada tanggal 12 Februari 2024, dan sidang pada tanggal 26 februari 2024 ternyata Tergugat tidak datang menghadap dan juga tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah, meskipun telah dipanggil dengan sah dan patut, sehingga Tergugat dinyatakan tidak datang ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, maka cukup alasan bagi Majelis untuk menyatakan ketidak hadiran Tergugat tersebut dapatlah dipandang sebagai pihak yang tidak memanfaatkan haknya untuk melakukan jawaban/bantahan terhadap dalil-dalil Penggugat sebagaimana termuat dalam surat gugatannya tersebut, oleh karenanya Majelis melanjutkan pemeriksaan perkara ini tanpa hadirnya Tergugat ;

Menimbang, setelah gugatannya dibacakan, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan surat-surat bukti masing-masing telah diberi meterai cukup, dengan demikian seluruh bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan lebih lanjut ,berupa;

1. Foto copy dari foto copy Surat Pernyataan Penyerahan uang pembayaran pertama pembelian tanah dan rumah tertanggal 25 Januari 2012, selanjutnya diberi tanda P - 1;
2. Foto copy dari foto copy Kwitansi pembayaran uang muka pembelian rumah dan tanah, selanjutnya diberi tanda P - 2;
3. Foto copy sesuai aslinya Kwitansi pelunasan pembelian rumah dan tanah, selanjutnya diberi tanda P - 3;

Halaman 4 dari 14 Putusan No 5/ Pdt.G/2024/Pn Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy sesuai aslinya Serifikat Hak Milik Nomor 690 Desa Plosogeneng, Surat ukur taggal 20-11-2000 Nomor 165/Plosogeneng/3000, Luas 157 m2, atas nama pemegang Hak Djoko Sunaryanto terletak di Desa Pologenng, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang, selanjutnya diberi tanda P - 4;

Menimbang, bahwa foto copy surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, kecuali bukti P- 1 dan P-2, Foto copy dari copy ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi, masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah/janji dalam persidangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Ponco Sugiarto, yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tahu jika Penggugat pernah membeli rumah kepada Tergugat;
- Bahwa letak rumah yang dibeli Penggugat ada di Desa Plosogeneng, Kecamatan/Kabupaten Jombang;
- Bahwa jual beli tersebut dilakukan pada tanggal 25 Januari 2012;
- Bahwa rumah tersebut dibeli dengan harga Rp.45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah), dan pembayaran dilakukan secara bertahap yaitu karena saat itu Sertifikat masih menjadi jaminan, sehingga dibayar pertama pada tanggal 25 Januari 2012 sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) kemudian pada tanggal 28 Januari 2012 dilakukan pelunasan sebesar Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa obyek sengketa dan Sertifikat tanahnya telah diserahkan kepada Penggugat sejak dilakukan pelunasan pembayaran pembelian tahun 2012 tanah bangunan beserta Sertifikat tanahnya telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa diajukan gugatan karena keberadaan Tergugat sudah tidak diketahui sehingga kesulitan untuk balik nama sertifikat;
- Bahwa sertifikat masih atas nama Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui jika sertifikat Hak milik Nomor 690, Surat ukur tanggal 20-11-2000 Nomor 165/Plosogeneng/2000 Luas 157m2 atas nama pemegang hak DJOKO SUNARYANTO (Tergugat);

2. Saksi Agus Rudjito, yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut

Halaman 5 dari 14 Putusan No 5/ Pdt.G/2024/Pn Jbg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat maupun Tergugat karena sebagai tetangga namun tidak ada hubungan keluarga ;
- Bahwa saksi mengetahui jika Penggugat telah membeli rumah tersebut kepada Tergugat ;
- Bahwa rumah yang dibeli Penggugat ada di Desa Plosogeneng, Kecamatan/Kabupaten Jombang;
- Bahwa rumah tersebut dibeli oleh Penggugat pada tanggal 25 Januari 2012 dibeli dengan harga Rp 45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah);
- Bahwa yang saksi ketahui pembayarannya dilakukan secara bertahap karena saat itu Sertifikat masih menjadi jaminan, sehingga dibayarkan dua kali, pertama pada tanggal 25 Januari 2012 sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) kemudian pada tanggal 28 Januari 2012 dilakukan pelunasan sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa obyek sengketa dan Sertifikat tanahnya telah diserahkan kepada Penggugat sejak dilakukan pelunasan pembayaran pembelian tahun 2012 tanah bangunan beserta Sertifikat tanahnya telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa saat ini Penggugat kesulitan karena akan balik nama dalam sertifikat, dan keberadaan Tergugat sudah tidak diketahui sehingga kesulitan untuk balik nama sertifikat;
- Bahwa sertifikat atas nama Tergugat namun keseluruhan nya telah di pegang oleh Penggugat ;
- Bahwa sertifikat Hak milik Nomor 690, Surat ukur tanggal 20-11-2000 Nomor 165/Plosogeneng/2000 Luas 157m2 atas nama pemegang hak DJOKO SUNARYANTO (Tergugat);

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini yang menjadi objek nya adalah berupa rumah dan tanah, maka agar tidak terjadi kesalahan, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (plaatsopneming) obyek sengketa, pada tanggal 15 Maret 2024 dengan hasil dan gambar situasi selengkapny sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, Majelis Hakim perlu menunjuk hal-hal dan segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana termuat dan tercantum dalam Berita Acara Sidang perkara ini, dan menjadi bagian tak terpisahkan serta merupakan satu kesatuan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat menerangkan di persidangan, sudah tidak mengajukan apa-apa lagi, serta akhirnya mohon putusan;

Halaman 6 dari 14 Putusan No 5/ Pdt.G/2024/Pn Jbg

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

TENTANG HUKUMNYA.

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

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya bahwa sebidang tanah yang diatas berdiri bangunan rumah tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 690, Surat Ukur Tanggal 20-11-2000, Nomor: 165/Plosogeneng/2000, luas 157 m², atas nama pemegang Hak Djoko Sunaryanto, terletak di Desa Plosogeneg, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang, sebagaimana Sertifikat yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang tanggal 19 Januari 2001 tersebut pada tanggal 25 Januari 2012 telah dijual kepada Penggugat, dengan harga Rp. 45.000.000 (empat puluh lima juta) rupiah, oleh karena pada saat dilakukan jual beli tersebut sertifikat tanahnya masih berada di Bank, maka pada tanggal 25 Januari 2012 Tergugat membayar uang muka sebesar Rp 20.000.000 (dua puluh juta) rupiah yang diterima baik oleh Tergugat bersama-sama keponakan Tergugat yang bernama Bambang yang dipergunakan untuk mengurus pelunasan hutang dan pengambilan sertifikat di bank, selanjutnya tiga hari berikutnya, tepatnya pada tanggal 28 Januari 2012 tergugat telah membayar untuk pelunasan pembelian tanah dari Penggugat tersebut sebesar Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta) rupiah dengan kuitansi yang dibuat bermaterai, lalu diserahkan kepada Penggugat dan ditempati serta dikuasai oleh Penggugat sampai saat ini tidak ada pihak yang keberatan, dan sertifikat tersebut hanya disimpan dan belum pernah dibalik nama atas nama siapapun, dan saat ini Penggugat berkehendak untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik tersebut diatas menjadi atas nama Penggugat dan untuk itu sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku harus dibuat Akta Peralihan dihadapan PPAT yang berwenang, maka diperlukan kehadiran Tergugat dihadapan PPAT, Penggugat sudah berupaya untuk menemui Tergugat, akan tetapi sampai diajukan gugatan ini tidak pernah ada kejelasan sedangkan syarat formal yang diperlukan balik nama sertifikat harus adanya akta peralihan hak yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang, oleh karena itu mohon kepada Pengadilan Negeri Jombang untuk memberikan hak/wewenang kepada Penggugat untuk mewakili Tergugat menghadap kepada PPAT untuk menandatangani Akta Peralihan Hak/Jual Beli, kemudian memberikan hak/kewenangan kepada Penggugat pula untuk mengajukan permohonan Balik Nama atas sertifikat Nomor: 690 Desa Plosogeneng, tersebut menjadi atas nama Penggugat ;

Menimbang, bahwa Tergugat yang telah dipanggil dengan patut tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain untuk datang sebagai

Halaman 7 dari 14 Putusan No 5/ Pdt.G/2024/Pn Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasanya, serta ketidakhadirannya tidak berdasarkan alasan yang sah menurut hukum, karenanya Tergugat harus dinyatakan tidak hadir, dan oleh karenanya sesuai dengan Pasal 125 ayat (1) HIR, gugatan Penggugat dalam perkara aquo dapatlah diterima dan diperiksa dengan Acara Verstek ;

Menimbang, bahwa walaupun perkara ini diperiksa dengan Acara Verstek akan tetapi Majelis memandang perlu untuk membuktikan dalil-dalil gugatan Penggugat apakah tidak melawan hukum dan cukup beralasan untuk dapat dikabulkan? ;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah benar Penggugat telah membeli rumah tersebut kepada Tergugat?
2. Apakah benar Tergugat telah lalai dalam memenuhi perjanjian/ kesepakatan nya yang telah disepakati?

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan satu persatu pokok permasalahan tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan 4 bukti surat (bukti P-1 sampai dengan P-4), dan mengajukan 2 (dua) orang saksi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan Penggugat bertanda P-1 berupa Pernyataan Penyerahan uang pembayaran pertama pembelian tanah dan rumah tertanggal 25 Januari 2012 , bukti P- 2 berupa Kwitansi pembayaran uang muka pembelian rumah dan tanah dan bukti P- 3 berupa kwitansi pelunasan pembelian rumah dan tanah tertanggal 28 Januari 2012, membuktikan adanya fakta jika Tergugat telah menyerahkan rumah tersebut kepada Penggugat sesuai dengan isi bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu bahwa Penggugat Bandiani pada tanggal 25 Januari 2012 telah menyerahkan uang sebagai pembayaran pertama pembelian rumah dan tanah milik Tergugat sebesar Rp 20.000.000,- (Dua puluh juta) dan sisa nya dibayar pada bulan 8 pada tanggal 25 Agustus 2012 dan uang telah telah diterima sebagai bukti pembayaran, selain itu dalam bukti P-3 menerangkan jika kwitansi untuk pembayaran pelunasan pembelian rumah Bp joko Sunaryo (Tergugat) yang terletak di dusun Kendal/ kelurahan Ploso nggeneng dengan sertifikat Hak milik 690 Kecamatan jombang, kabupaten jombang, masing masing berisi tanda tangan yang Bernama Bambang yang menurut Penggugat adalah ponakan nya dan tanda tangan Tergugat sendiri di dalam kwitansi tersebut ;

Menimbang, oleh karena dalam bukti P-1, P-2 dan P-3 bukti jika Tergugat telah menerima uang dari Penggugat sekaligus sebagai tanda telah

Halaman 8 dari 14 Putusan No 5/ Pdt.G/2024/Pn Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan uang tersebut dengan dibubuhi materai dan tanda tangan, dikuatkan pula dengan bukti bertanda P-4 berupa Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 690 Desa Plosogeneng, Surat ukur tanggal 20-11-2000 Nomor 165/ Plosogeneng/ 3000, Luas 157 m2, atas nama pemegang Hak Djoko Sunaryanto terletak di Desa Pologenng, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang Dimana di dalam persidangan Penggugat melalui kuasa nya telah menyerahkan bukti tersebut dan membuktikan jika sertifikat hak milik yang asli nya hingga saat ini masih dipegang oleh Penggugat sendiri hal tersebut sesuai dengan pernyataan isi dalil Penggugat yang menerangkan jika rumah dan tanah Tergugat diserahkan kepada Penggugat dan ditempati serta dikuasai oleh Penggugat sampai saat ini dan tidak ada pihak yang keberatan selain itu semenjak diserahkan sertifikat hak milik tersebut hanya disimpan dan belum pernah dibalik nama atas nama siapapun;

Menimbang, atas keseluruhan dalil Penggugat tersebut ternyata dikuatkan pula dengan keterangan saksi yang dihadirkan oleh Penggugat yaitu saksi Ponco Sugiarto dan saksi Agus Rudjito yang pada pokok nya menerangkan jika obyek sengketa dan Sertifikat tanahnya telah diserahkan kepada Penggugat sejak dilakukan pelunasan pembayaran pembelian tahun 2012 kepada Penggugat, dengan demikian maka benar Penggugat telah membeli rumah tersebut kepada Tergugat berdasarkan bukti surat bertanda P-1, P-2, P-3 dan P-4 yang diajukan oleh penggugat ;

Menimbang, selain itu agar tidak terjadi kesalahan dan apakah benar hingga saat ini Penggugat telah menguasai rumah dan tanah tersebut serta sertifikat hak milik Nomor 690 Desa Plosogeneng, Surat ukur tanggal 20-11-2000 Nomor 165/ Plosogeneng/ 3000, Luas 157 m2, atas nama pemegang Hak Djoko Sunaryanto, selanjutnya Majelis hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 15 Maret 2024, dengan hasil bahwa benar diatas nya berdiri 1 (satu) buah bangunan rumah yang ditempati oleh Penggugat sejak lama sesuai dengan Alamat yang tertera di sertifikat hak milik tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan kedua, yaitu Apakah benar Tergugat telah lalai dalam memenuhi perjanjian/ kesepakatan nya yang telah disepakati?

Menimbang, oleh karena berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat serta dihubungkan dengan dalil Penggugat sendiri yang menyatakan jika Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut dilakukan hanya saling percaya sehingga hanya dibuatkan tanda terima pembayaran uang tanpa ada perjanjian jual beli dan belum dilaksanakan dihadapan Pejabat yang berwenang, dan apakah fungsi kwitansi sama seperti

Halaman 9 dari 14 Putusan No 5/ Pdt.G/2024/Pn Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kontrak/ perjanjian padahal tidak ada kata sepakat dalam kwitansi tersebut, Majelis mempertimbangkan nya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa syarat keabsahan perjanjian ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPdata, yaitu salah satu nya sepakat para pihak, suatu perjanjian harus dilandasi dengan kata sepakat, namun pada prinsip nya kesepakatan itu dibentuk karena kecocokan atau kesesuaian kehendak para pihak, antara penawaran (offer) dan penerimaan (acceptance), adanya kesesuaian antara penawaran dan penerimaan maka disitulah momentum lahirnya kesepakatan, kata sepakat dapat diberikan secara tegas maupun diam diam, secara tegas dapat dilakukan dengan lisan, tertulis (dalam akta dibawah tangan atau akta autentik), ataupun dengan diam diam dengan suatu tanda tertentu, selanjutnya apabila perjanjian tersebut merupakan perjanjian konsesual maka dengan kesepakatan para pihak maka telah lahir perjanjian itu, dengan lahirnya perjanjian maka menimbulkan perikatan bagi Para Pihak ;

Menimbang, oleh karena dalam kesepakatan tersebut antara Penggugat dan Tergugat bukti nya berupa kwitansi maka kwitansi itu sendiri adalah surat bukti penerimaan uang, sehingga dari segi alat bukti, kwitansi menjadi alat bukti tulisan mengenai penerimaan uang, selain itu kwitansi juga dapat dijadikan sebagai bukti suatu perjanjian, akan tetapi karena kwitansi tidak menguraikan secara rinci suatu perjanjian, maka perlu didukung dengan alat bukti lain yang membuktikan bahwa perjanjian tersebut adalah dasar penerimaan uang diuraikan dalam kwitansi, Adapun alat bukti lain yang dapat digunakan adalah alat bukti tulisan, saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah, selain itu dapat pula berbentuk alat bukti elektronik berupa informasi elektronik dan/ atau dokumen elektronik dan/ atau hasil cetak nya ;

Menimbang, oleh karena telah di pertimbangkan dalam permasalahan pertama, jika Tergugat telah menyerahkan rumah dan tanah kepada Penggugat karena atas jual beli Dimana bukti nya adalah berupa bukti surat yaitu berupa bukti kwitansi, lalu Penggugat menghadirkan saksi saksi di persidangan yang keseluruhan nya Para saksi menerangkan jika benar ada kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sehingga terjadi penyerahan berupa sertifikat hak milik milik Tergugat tersebut yang telah diberikan kepada Penggugat maka hal tersebut merupakan salah satu alat bukti lain nya yang mendukung ;

Menimbang, dengan adanya bukti surat berupa bukti kwitansi yang dipegang oleh Penggugat yang menunjukan jika selama ini penggugat telah membayar dan menyerahkan uang sebesar Rp. 45.000.000 (empat puluh lima juta) rupiah, pada tanggal 25 Januari 2012 lalu Tergugat membayar uang muka

Halaman 10 dari 14 Putusan No 5/ Pdt.G/2024/Pn Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp 20.000.000 (dua puluh juta) rupiah yang diterima baik oleh Tergugat bersama-sama keponakan Tergugat yang bernama Bambang yang dipergunakan untuk mengurus pelunasan hutang dan pengambilan sertifikat di bank, selanjutnya tiga hari berikutnya, tepatnya pada tanggal 28 Januari 2012 tergugat telah membayar untuk pelunasan pembelian tanah dari Penggugat tersebut sebesar Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta) rupiah, dengan sendirinya sertifikat berada dalam penguasaan Penggugat hingga akhirnya Penggugat pun telah menempati rumah itu hingga melakukan renovasi rumah/ bangunan tanpa ada halangan maupun pihak yang berkeberatan dari siapapun hingga saat ini ;

Menimbang, selanjutnya pada pokok nya Penggugat mengajukan gugatan ini berkeinginan untuk mengajukan proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 690, Surat Ukur Tanggal 20-11-2000, Nomor: 165/ Plosogeneng/ 2000, luas 157 m², atas nama pemegang Hak Djoko Sunaryanto , terletak di Desa Plosogeneg, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang, disebabkan hingga kini Penggugat kesulitan untuk bertemu maupun memperoleh informasi keberadaan Tergugat, sehingga rumah maupun tanah yang telah dikuasai oleh Penggugat dari hasil jual beli dari Tergugat tidak dapat di proses untuk balik nama dan mengalami kesulitan dikemudian hari ;

Menimbang, berdasarkan fakta fakta tersebut diatas, oleh karena telah di pertimbangkan sebelum nya jika benar Penggugat telah membeli rumah tersebut kepada Tergugat dengan melakukan pembayaran dua kali dengan bukti kwitansi maka Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat atas Sebidang tanah yang diatas berdiri bangunan rumah tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 690, Surat Ukur Tanggal 20-11-2000, Nomor: 165/ Plosogeneng/2000, luas 157 m², atas nama pemegang Hak Djoko Sunaryanto, terletak di Desa Plosogeneng, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang, sebagaimana Sertifikat yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang tanggal 19 Januari 2001, maka sudah selayak nya petitum angka 2 (dua) dapat dikabulkan ;

Menimbang, selanjutnya mengenai Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah tanah sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 690, Surat Ukur Tanggal 20-11-2000, Nomor: 165/Plosogeneng/2000, luas 157 m², atas nama pemegang Hak Djoko Sunaryanto, terletak di Desa Plosogeneg, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang, sebagaimana Sertifikat yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang tanggal 19 Januari 2001, oleh karena dalam petitum 2 (dua) dapat dikabulkan dengan alasan jual beli tersebut sah, maka petitum angka 3 (Tiga) ini dapat pula di kabulkan;

Halaman 11 dari 14 Putusan No 5/ Pdt.G/2024/Pn Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, mengenai petitum angka 4 (Empat) yaitu Menyatakan memberikan hak/wewenang kepada Penggugat untuk menghadap dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang guna menandatangani Akta Peralihan Hak/Jual Beli selaku pihak Penjual menggantikan Tergugat dan selaku Pembeli atas dirinya sendiri atas sebidang tanah sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 690, Surat Ukur Tanggal 20-11-2000, Nomor: 165/Plosogeneng/2000, luas 157 m², atas nama pemegang Hak djoko Sunaryanto, terletak di Desa Plosogeneng, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang, sebagaimana Sertifikat yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang tanggal 19 Januari 2001 tersebut, Majelis mempertimbangkan nya sebagai berikut ;

Menimbang, merujuk pada salah satu Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa “ perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan atau penetapan Pengadilan dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan, oleh karena telah dipertimbangkan dan dapat dikabulkan maka petitum angka 4 (empat) dapat dikabulkan dengan perubahan redaksional seperlu nya ;

Menimbang, selanjutnya dalam petitum angka 5 (Lima) mengenai Menyatakan memberikan hak/wewenang kepada Penggugat untuk mengajukan proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 690, Surat Ukur Tanggal 20-11-2000, Nomor: 165/Plosogeneng/2000, luas 157 m², atas nama pemegang Hak Djoko Sunaryanto, terletak di Desa Plosogeneg, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang, sebagaimana Sertifikat yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang tanggal 19 Januari 2001 tersebut menjadi atas nama Penggugat, oleh karena telah di pertimbangkan dalam petitum angka 4 (Empat) dan dapat dikabulkan maka petitum angka 5 (Lima) ini dapat dikabulkan pula dengan perubahan redaksional seperlunya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan segenap alasan dan pertimbangan hukum tersebut di atas, Penggugat berhasil membuktikan dalil-dalil pokok gugatan, maka telah cukup alasan dan pertimbangan hukum (voldoende gemotieverd) mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya dan Tergugat dalam hal ini adalah sebagai pihak yang kalah maka berdasarkan Pasal 181 HIR / 192 RBG Tergugat haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat peraturan hukum dari perundang-undangan yang berlaku khususnya pasal-pasal dalam Herzien Inslandsch Reglement (HIR);

Halaman 12 dari 14 Putusan No 5/ Pdt.G/2024/Pn Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI :

1. Menyatakan Tergugat yang telah di panggil dengan patut untuk menghadap di persidangan tidak hadir ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan Verstek ;
3. Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat Wanprestasi kepada Penggugat;
4. Menyatakan sah Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat atas Sebidang tanah yang diatas berdiri bangunan rumah tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 690, Surat Ukur Tanggal 20-11-2000, Nomor: 165/Plosogeneng/2000, luas 157 m², atas nama pemegang Hak DJOKO SUNARYANTO, terletak di Desa Plosogeneng, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang, sebagaimana Sertifikat yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang tanggal 19 Januari 2001;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah tanah sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 690, Surat Ukur Tanggal 20-11-2000, Nomor: 165/Plosogeneng/2000, luas 157 m², atas nama pemegang Hak DJOKO SUNARYANTO, terletak di Desa Plosogeneng, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang, sebagaimana Sertifikat yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang tanggal 19 Januari 2001 tersebut;
6. Menyatakan memberikan ijin kepada Penggugat hak/ wewenang untuk menghadap dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang guna menandatangani Akta Peralihan Hak/Jual Beli selaku pihak Penjual menggantikan Tergugat dan selaku Pembeli atas dirinya sendiri atas sebidang tanah sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 690, Surat Ukur Tanggal 20-11-2000, Nomor: 165/Plosogeneng/2000, luas 157 m², atas nama pemegang Hak DJOKO SUNARYANTO, terletak di Desa Plosogeneng, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang, sebagaimana Sertifikat yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang tanggal 19 Januari 2001 tersebut;
7. Menyatakan memberikan ijin kepada Penggugat hak/wewenang untuk mengajukan proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 690, Surat Ukur Tanggal 20-11-2000, Nomor: 165/Plosogeneng/2000, luas 157 m², atas nama pemegang Hak DJOKO SUNARYANTO, terletak di Desa Plosogeneng, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang, sebagaimana Sertifikat yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang tanggal 19 Januari 2001 tersebut menjadi atas nama Penggugat;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 1.360.000,- (Satu juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) ;

Halaman 13 dari 14 Putusan No 5/ Pdt.G/2024/Pn Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus berdasarkan Musyawarah Majelis hakim pada hari Kamis Tanggal 21 Maret 2024, Oleh kami Putu Wahyudi,SH.MH, sebagai Ketua Majelis, Luki Eko Andrianto,SH.MH, dan Muhammad Riduansyah, SH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Kamis tanggal 28 Maret 2024 dibacakan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Majelis tersebut, dibantu oleh Djarot Subrata, SH.MH sebagai Panitera, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Luki Eko Andrianto, SH. MH

Putu Wahyudi ,SH,MH

Muhammad Riduansyah, SH

Panitera Pengganti,

Djarot Subrata, SH,MH

Perincian biaya :

Biaya Pendaftaran	: Rp 30.000,00
Biaya ATK	: Rp 75.000,00
Biaya Panggilan	: Rp 205.000,00
Biaya PNBP Panggilan	: Rp 20.000,00
Biaya Pemeriksaan setempat	: Rp 950.000,00
PNBP Pemeriksaan setempat	: Rp 10.000,00
Biaya Sumpah	: Rp 50.000,00
Biaya Redaksi	: Rp 10.000,00
Biaya Materai	: Rp 10.000,00 +

Jumlah : Rp1.360.000,00

(Satu juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah).

