



PUTUSAN

Nomor 218/Pdt.G/2020/PN Bdg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Hj. NENENG SARIYATIMAH, tempat lahir di Bandung, tanggal 05 Januari 1952, pekerjaan Pensiunan, alamat Jalan Purwakarta No.158 Antapani, Bandung, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yaitu Rika Aryani Rahmayanti, beralamat di Jalan Purwakarta No.158 Antapani, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juni 2020 dan Surat Izin Beracara Insidentil Nomor 11/BH/2020/PN BDG tanggal 25 Juni 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Tuan ATENG SURYANA**, dahulu beralamat di Komplek Kodam RT.006 RW.008 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;
2. **KANTOR AGRARIA DAN PERTANAHAN (ATR/BPN) KOTA BANDUNG**, beralamat di Jalan Soekarno-Hatta No.586, Keluarahan Sekejati, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fransiskus Muljoto, S.SiT, Yati Nurhayati, S.H., Lilis Rostini, S.SiT, Jaka Prasetya, S.Sit., M.H., Dani Syamsul Purnama, A.Ptnh., M.H., Endah Nurohmah, Andi Syaqirah K.S., dan Kadar Muslim, semuanya pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, Jalan Soekarno-Hatta No.586 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 793/Sku-32.73/MP.01.01/VI/2020

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218Pdt.G/2020/PN Bdg



tanggal 06-07-2020, untuk selanjutnya disebut
sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Juni 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 19 Juni 2020 dalam Register Nomor 218/Pdt.G/2020/PN Bdg, telah mengajukan gugatan yang telah diubah sebagai berikut:

1. Objek Sengketa

Bahwa Objek Sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah seluas 273 m² dengan Sertifikat Hak Milik No. 106 Tahun 1992 atas nama Ateng Suryana, yang terletak di Gg. Sentosa III RT 009 RW 005 Kelurahan Pasirlayung Kecamatan Cibeuying Kidul dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatas dengan Ikar;
- Sebelah selatan berbatas dengan Gang Sentosa III;
- Sebelah barat berbatas dengan Sakirun dan Hamid;
- Sebelah timur berbatas dengan Yosef dan A Rahmat;

2. Kronologi :

- a) Bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah yang menjadi objek sengketa dari Tergugat pada 14 Mei 1997 sebagaimana terbukti dalam Kwitansi Bermaterai dengan tanda tangan Tergugat, dimana proses Jual-Beli terjadi di Kota Bandung (*Vide : Bukti P.1*);
- b) Bahwa terhadap jual beli sebidang tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Milik No 106 Tahun 1992 atas nama Ateng Suryana dan menguasai sebidang tanah objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat (*Vide : Bukti P-2*);
- c) Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah nama/balik nama Sertifikat Hak Milik No. 106 Tahun 1992 yang saat ini atas nama Tuan Ateng Suryana, menjadi nama Penggugat yaitu Hj.Neneng Sariyatimah. Namun hingga kini keberadaan dari saudara Tergugat tidak diketahui alias NIHIL. Begitu informasi yang terkait mengenai Tergugat tidak diketahui

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218Pdt.G/2020/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hingga surat ini dibuat. Padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni Ateng Suryana untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa;

- d) Berdasarkan dari Photokopi KTP yang dimiliki oleh pihak Penggugat, Pihak Penggugat telah menyelusuri keberadaan dari Pihak Tergugat. Namun rumah yang berlokasi di alamat yang tertera pada KTP Tergugat telah berubah menjadi jalan. (Kompleks alamat yang tertera telah berubah menjadi ruko dan jalan baru) (*Vide : Bukti P-2*);
- e) Selain itu Penggugat juga berusaha untuk mencari sanak keluarga dari pihak Tergugat. Namun seperti yang tertera dalam photokopi KTP Tergugat, yang bersangkutan berstatus single (Duda Mati) informasinya tidak diketahui;
- f) Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa di atas Sertifikat Hak Milik No. 106 Tahun 1992 yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Bandung untuk mensahkan Kwitansi Jual Beli tanggal 14 Mei 1997 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Turut Tergugat yang semula atas nama Ateng Suryana menjadi Hj. Neneng Sariyatimah;
3. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik No 106 Tahun 1992 yaitu Tuan Ateng Suryana, tidak diketahui informasi dan keberadaannya sementara sertifikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat berdasarkan bukti pembelian bermaterai (*Vide : Bukti P-2*), maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara *a quo* agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik No 106 Tahun 1992 yang semula atas nama Ateng Suryana menjadi Hj. Neneng Sariyatimah;
4. Bahwa agar perkara *a quo* dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan;

Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218Pdt.G/2020/PN Bdg

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

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut di atas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberi amar putusan sebagai berikut:

PETITUM

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Kwitansi Jual Beli Tanah tertanggal 14 Mei 1997 yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak di Gg. Sentosa III RT 009 RW 005 Kelurahan Pasirlayung Kecamatan Cibeuying Kidul seluas 273 m² dengan Sertifikat Hak Milik No 106 Tahun 1992 atas nama Ateng Suryana adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan tanah seluas 273 m² dengan Sertifikat Hak Milik No 106 Tahun 1992 atas nama Ateng Suryana yang terletak di Gg. Sentosa III Rt 009 Rw 005 Kelurahan Pasirlayung Kecamatan Cibeuying Kidul, adalah Sah milik Penggugat dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatas dengan Ikar;
 - Sebelah selatan berbatas dengan Gang Sentosa III;
 - Sebelah barat berbatas dengan Sakirun dan Hamid;
 - Sebelah timur berbatas dengan Yosef dan A Rahmat;
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 106 Tahun 1992 yang semula atas nama Ateng Suryana menjadi Hj. Neneng Sariyatimah;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 106 Tahun 1992 yang semula atas nama Ateng Suryana menjadi Hj. Neneng Sariyatimah;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsider

Apabila Pengadilan Negeri Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat dan Turut Tergugat telah datang menghadap kuasanya tersebut, akan tetapi

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218Pdt.G/2020/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Yuli Sinthesa Tristania, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bandung sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 September 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan dalam uraian Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui oleh Turut Tergugat dengan tegas dan bulat.
3. Bahwa untuk mendukung Jawaban Turut Tergugat dan memperjelas pokok permasalahan *a quo* sesuai data yang ada berikut kronologis penerbitan Sertipikat Tanah Hak Milik No. 106/Kelurahan Pasirlayung, Kecamatan Cibeunying Kidul, Kota Bandung sebagai berikut:
 - a. Bahwa status tanah semula berasal dari Persil 182 D.II Kohir No. 2633 Seb., terbit tanggal 21-11-1992, Gambar Situasi tanggal 13-07-1982, No. 8349/1982.Kab.Bdg dengan luas 273 M² semula tercatat atas nama ATENG SURYANA terletak di Blok Bungur atau Gang Kelurahan Pasirlayung, Kecamatan Cibeunying Kidul, Kotamadya Bandung;
 - b. Bahwa berdasarkan penunjuk Sertipikat Hak Milik No. 106/Kelurahan Pasirlayung berasal dari Sertipikat Hak Milik No. 587/Kelurahan Padasuka, Kabupaten Bandung berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 18-08-1990 Nomor 480/337/Bdg/JB/1992 yang dibuat oleh dan

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218Pdt.G/2020/PN Bdg



dihadapan Masri Husen, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kotamadya Bandung, Kotip Cimahi, Majalaya, Bandung, Soreang dan Margasih, Kabupaten Bandung Jo. berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1987 tanggal 27-07-1987 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tk. II Bandung dan Kabupaten Daerah Tk. II Bandung, tanah ini sekarang masuk wilayah Kotamadya Daerah Tk. II Bandung, Kecamatan Cibeunying Kidul, Kelurahan Pasirlayung;

4. Bahwa sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 Ayat (1) menyatakan sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan dan sertifikat merupakan alat pembuktian yang sempurna;
5. Bahwa penerbitan sertifikat tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta tidak melawan hukum karena sudah benar dan sesuai dengan AAUPB "Asas Asas Umum Pemerintahan Negara Yang Baik" sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bersama ini Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan untuk mengabulkan dan menerima Eksepsi Turut Tergugat tersebut dan selanjutnya memberikan putusan dalam Pokok Perkara dengan menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218Pdt.G/2020/PN Bdg



Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Turut Tergugat tersebut, Penggugat tidak menanggapi dengan bertetap pada gugatannya, demikian pula Turut Tergugat menyatakan bertetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat pada tanggal 13 November 2020;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah agar jual beli antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan sah menurut hukum;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg, selanjutnya Majelis Hakim mewajibkan Penggugat untuk membuktikan gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda P-1 sampai dengan P-6k, dan 2 (dua) orang saksi yaitu Sakirun dan Patma Supatma;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat **P-1** tentang Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3273204501520002 atas nama Hj Neneng Sariyatimah, **P-2** tentang Sertipikat Tanah Nomor 106 Tahun 1992 atas nama Ateng Suryana, **P-3** tentang Kwitansi bermeterai tertanggal 17 Mei 1997 yang ditandatangani Ateng Suryana, **P-4** tentang Surat Pernyataan Saksi Patma Supatma dan Saksi Sakirun, dan **P-5** tentang Print Out dari Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (Dispenda) Kota Bandung, **P-6a** tentang Bukti Pembayaran PBB tahun 2009 atas nama Hj

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218Pdt.G/2020/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Neneng Sariyatimah, **P-6b** tentang Bukti Pembayaran PBB tahun 2010 atas nama Hj Neneng Sariyatimah, **P-6c** tentang Bukti Pembayaran PBB tahun 2011 atas nama Hj Neneng Sariyatimah, **P-6d** tentang Bukti Pembayaran PBB tahun 2013 atas nama Hj Neneng Sariyatimah, **P-6e** tentang Bukti Pembayaran PBB tahun 2014 atas nama Hj Neneng Sariyatimah, **P-6f** tentang Bukti Pembayaran PBB tahun 2015 atas nama Hj Neneng Sariyatimah, **P-6g** tentang Bukti Pembayaran PBB tahun 2016 atas nama Hj Neneng Sariyatimah, **P-6h** tentang Bukti Pembayaran PBB tahun 2017 atas nama Hj Neneng Sariyatimah, **P-6i** tentang Bukti Pembayaran PBB tahun 2018 atas nama Hj Neneng Sariyatimah, **P-6j** tentang Bukti Pembayaran PBB tahun 2019 atas nama Hj Neneng Sariyatimah, dan **P-6k** tentang Bukti Pembayaran PBB tahun 2020 atas nama Hj Neneng Sariyatimah;

Serta Saksi **SAKIRUN**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa saksi sudah lama kenal dengan Penggugat karena tanah Penggugat dan tanah objek sengketa sebelah rumah saksi;

Bahwa tanah Penggugat dan tanah objek sengketa terletak di Jalan Bungursari IV No.9 Gang Sentosa III;

Bahwa luas tanah objek sengketa adalah 273 m2 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Supardi/Ikar;
- Sebelah Timur : Tanah Sakirun (saksi);
- Sebelah Selatan : Gang Sentosa III;
- Sebelah Barat : Tanah Supatma; :

Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah tersebut sudah bersertipikat atau belum;

Bahwa keadaan tanah tersebut satu hamparan, dimana sebagian milik Penggugat, sebagian lagi milik pak Ateng kemudian dijual kepada Penggugat;

Bahwa saksi tidak tahu kapan dijualnya, tetapi saksi tahu bahwa tanah tersebut sudah dibeli oleh Penggugat pada saat saksi mau membangun rumah, pada tahun 1997;

Bahwa saksi tidak kenal dengan pak Ateng, hanya tahu saja;

Bahwa setahu saksi, semenjak dibeli oleh Penggugat, tidak pernah ada yang komplain/keberatan terhadap tanah tersebut;

Dan Saksi **PATMA SUPATMA**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218Pdt.G/2020/PN Bdg

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 tahu sejak dulu, tanah objek sengketa sebelumnya milik pak Ateng tetapi sudah dibeli oleh Penggugat;

Bahwa sekitar tahun 2000, suami Penggugat pernah datang menemui saksi dan menyampaikan kepada saksi bahwa tanah tersebut sudah dibeli Penggugat dari pak Ateng, dan mohon izin akan dibangun pondasi;

Bahwa tanah tersebut berupa kebun dan sudah ada pondasinya;

Bahwa sejak dibangun pondasi sampai dengan sekarang, terhadap tanah tersebut tidak pernah ada yang keberatan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk menguatkan jawabannya, telah mengajukan bukti berupa TT-1 dan TT-2, serta tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat yaitu alat bukti surat **TT-1** tentang Buku Tanah Hak Milik Nomor 106/Kelurahan Pasirlayung, Kecamatan Cibeunying Kidul, Kota Bandung atas nama Ateng Suryana, dan **TT-2** tentang Sertipikat Hak Milik Nomor 587/Kelurahan Padasuka, Kecamatan Cicadas, Kota Bandung atas nama Ateng Suryana;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang akan dipertimbangkan adalah apakah benar antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli tanah yang menjadi objek sengketa sekarang?

Menimbang, bahwa Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat bukti yang ada relevansinya dengan perkara *a quo*, sedangkan alat bukti yang tidak ada hubungannya tidak akan dipertimbangkan dan akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa apabila memperhatikan kaidah hukum adat, yang mana syarat sahnya jual beli adalah riil dan kontan, artinya sipembeli telah membayar lunas harganya dan penjual telah menyerahkan barangnya seketika itu juga, maka jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah sah secara hukum, sedangkan menurut Hukum Agraria, sahnya jual beli apabila dilaksanakan oleh/dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Sertipikat Tanah Nomor 106 Tahun 1992 atas nama Ateng Suryana, yang dikuatkan oleh bukti TT-1 dari Turut Tergugat, yang membuktikan bahwa benar tanah objek sengketa sebelumnya tercatat atas nama Ateng Suryana;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa Kwitansi bermeterai tertanggal 17 Mei 1997 yang ditandatangani Ateng Suryana, yang membuktikan bahwa benar telah terjadi jual beli antara Ateng Suryana (Tergugat) sebagai

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218Pdt.G/2020/PN Bdg

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

Penjual dengan Neneng Sariyatimah (Penggugat) sebagai Pembeli atas sebidang tanah darat yang terletak di Bungursari Gang Sentosa III RT.09/RW.05 Kel. Pasirlayung sebagaimana Sertipikat No.106, yang mana Penggugat telah melakukan pembayaran sejumlah Rp29.250.000,00 (dua puluh sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa di persidangan telah terbukti apabila Sertipikat Nomor 106 Tahun 1992 atas nama Ateng Suryana seluas 273 m2 (dua ratus tujuh puluh tiga meter persegi) yang terletak di Gang Sentosa III RW.009 RW.005 Kelurahan Pasirlayung, Kecamatan Cibeuying Kidul, Kota Bandung (bukti P-2) sudah berada dalam penguasaan Penggugat;

Menimbang, bahwa adanya jual beli terhadap tanah objek sengketa tersebut dikuatkan oleh keterangan saksi Sakirun yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi sudah lama kenal dengan Penggugat karena tanah Penggugat dan tanah objek sengketa sebelah rumah saksi, keadaan tanah tersebut satu hamparan dimana sebagian milik Penggugat, sebagian lagi milik pak Ateng kemudian dijual kepada Penggugat, saksi tidak tahu kapan dijualnya tetapi saksi tahu bahwa tanah tersebut sudah dibeli oleh Penggugat pada saat saksi mau membangun rumah, pada tahun 1997;

Menimbang, bahwa selanjutnya dikuatkan pula oleh saksi Patma Supatma yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi tahu sejak dulu tanah objek sengketa sebelumnya milik pak Ateng tetapi sudah dibeli oleh Penggugat, dan sekitar tahun 2000, suami Penggugat pernah datang menemui saksi dan menyampaikan kepada saksi bahwa tanah tersebut sudah dibeli Penggugat dari pak Ateng, dan mohon izin akan dibangun pondasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Sakirun dan saksi Patma Supatma pula, menerangkan bahwa semenjak saksi Sakirun mau membangun rumah yaitu tahun 1997, dan semenjak Penggugat membangun pondasi di tanah objek sengketa pada tahun 2000, terhadap penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat tidak pernah ada yang komplain/keberatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas telah terbukti adanya transaksi jual beli tanah sebagaimana Sertipikat Nomor 106 Tahun 1992 atas nama Ateng Suryana seluas 273 m2 (dua ratus tujuh puluh tiga meter persegi) yang terletak di Gang Sentosa III RW.009 RW.005 Kelurahan Pasirlayung, Kecamatan Cibeuying Kidul, Kota Bandung, yang mana Penggugat telah melakukan pembayaran uang kepada Tergugat sejumlah Rp29.250.000,00

Halaman 10 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218Pdt.G/2020/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua puluh sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan Tergugat telah menyerahkan Sertipikat *a quo* kepada Penggugat, dan semenjak itu tanah objek sengketa telah dikuasai oleh Penggugat tanpa ada pihak yang berkeberatan;

Menimbang, bahwa penguasaan Penggugat terhadap objek sengketa *a quo*, dibuktikan dengan bukti P-6a sampai dengan bukti P-6k berupa bukti Pembayaran PBB sejak tahun 2009 sampai dengan tahun 2020, yang membuktikan bahwa Penggugat sejak tahun 2010 sampai dengan tahun 2020 telah menguasai tanah objek sengketa secara berturut-turut;

Menimbang, bahwa dengan demikian, transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah memenuhi kaidah hukum adat, yang mana syarat sahnya jual beli adalah riil dan kontan, artinya sipembeli telah membayar lunas harganya dan penjual telah menyerahkan barangnya seketika itu juga, maka jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah sah secara hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat angka 1 yang memohon agar mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka untuk petitum *a quo* baru dapat ditentukan setelah seluruh petitum gugatan dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat angka 2 yang memohon agar Kwitansi Jual Beli Tanah tertanggal 14 Mei 1997 yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak di Gang Sentosa III RT.009 RW.005 Kelurahan Pasirlayung, Kecamatan Cibeuying Kidul, Kota Bandung seluas 273 m2 dengan Sertifikat Hak Milik No.106 Tahun 1992 atas nama Ateng Suryana dinyatakan sah dan berkekuatan hukum, oleh karena terhadap bukti tersebut telah diperlihatkan aslinya, dan jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah dinyatakan sah menurut hukum, maka petitum tersebut harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dinyatakan sah secara hukum, maka petitum gugatan Penggugat angka 3 yang memohon agar menyatakan tanah seluas 273 m2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 106 Tahun 1992 atas nama Ateng Suryana yang terletak di Gang Sentosa III RT.009 RW.005 Kelurahan Pasirlayung, Kecamatan Cibeuying Kidul, Kota Bandung adalah sah milik Penggugat harus dikabulkan

Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218Pdt.G/2020/PN Bdg

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

dengan perbaikan pada batas-batas tanah sesuai dengan hasil sidang pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa demikian pula petitum gugatan Penggugat angka 4 yang memohon agar menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 106 Tahun 1992 yang semula atas nama Ateng Suryana menjadi Hj. Neneng Sariyatimah, dan petitum gugatan Penggugat angka 5 yang memohon agar memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 106 Tahun 1992 yang semula atas nama Ateng Suryana menjadi Hj. Neneng Sariyatimah harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dikabulkan, maka petitum gugatan Penggugat angka 6 yang memohon agar Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dikabulkan, maka Tergugat sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan dikabulkan seluruhnya;

Memperhatikan hukum yang berlaku dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Kwitansi Jual Beli Tanah tertanggal 14 Mei 1997 yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak di Gang Sentosa III Rt 009 Rw 005 Kelurahan Pasirlayung, Kecamatan Cibeuying Kidul, Kota Bandung seluas 273 m² dengan Sertifikat Hak Milik No.106 Tahun 1992 atas nama Ateng Suryana adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan tanah seluas 273 m² dengan Sertifikat Hak Milik No 106 Tahun 1992 atas nama Ateng Suryana yang terletak di Gg. Sentosa III Rt 009 Rw 005 Kelurahan Pasirlayung Kecamatan Cibeuying Kidul, adalah Sah milik Penggugat dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah Ibu Neneng (Penggugat);
 - Sebelah Timur : Gang Sentosa III;
 - Sebelah Selatan : Tanah Dalimin dan Sakirun;

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218Pdt.G/2020/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Tanah Yosef/Sunardi/Ruhiyat/Yustina;
- 4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No.106 Tahun 1992 yang semula atas nama Ateng Suryana menjadi Hj. Neneng Sariyatimah;
- 5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No.106 Tahun 1992 yang semula atas nama Ateng Suryana menjadi Hj. Neneng Sariyatimah;
- 6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
- 7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.041.000,00 (Empat juta empat puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung, pada hari Senin, tanggal 14 Desember 2020, oleh kami, Erry Iriawan, S.H., sebagai Hakim Ketua, Femina Mustikawati, S.H., M.H. dan Dalyusra, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung Nomor 218/Pdt.G/2020/PN Bdg tanggal 19 Juni 2020 dan tanggal 13 Juli 2020 putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 12 Januari 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Arlisa Yunita Nelyana, S.H, Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Femina Mustikawati, S.H., M.H.

Erry Iriawan, S.H.

Dalyusra, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 218Pdt.G/2020/PN Bdg



Arlisa Yunita Nelyana, S.H.

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Administrasi/ATK	Rp	50.000,00
3. Panggilan	Rp	2.935.000,00
4. Pemeriksaan Setempat	Rp	1.000.000,00
5. Materai	Rp	6.000,00
6. Redaksi	Rp	20.000,00
Jumlah	Rp	4.041.000,00

(Empat juta empat puluh satu ribu rupiah)