



**PUTUSAN**

**Nomor 77/Pdt.G/2024/PN Blb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**H. ACHMAD SALEH**, Umur 69 Tahun, Pekerjaan Pensiunan, NIK : 3273230809550001, beralamat di Jalan Cipamokolan Nomor : 32 RT 006 RW 003, Kelurahan Cipamokolan, Kecamatan Rancasari, Kota Bandung. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada IYUS SOMANTRI, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum IYUS SOMANTRI, SH & REKAN, beralamat di Jalan Laswi No.42 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Melawan :

**H. KUNDI SOPANDI**, Pekerjaan Pedagang, Agama Islam, terakhir beralamat di Jalan Terusan Jakarta Timur Nomor : 208, RT 01 RW 14, Kelurahan Antapani Tengah, Kecamatan Antapani Kota Bandung, sekarang tidak diketahui alamatnya baik di wilayah Negara Republik Indonesia maupun di luar negeri, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 April 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA pada tanggal 2 April 2024 dalam Register Nomor 77/Pdt.G/2024/PN.Blb, telah mengajukan gugatan Penggugat sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 25 Juli 2009, Penggugat telah membeli sebidang tanah sawah yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Ranca ekek, Desa Bojong Loa, dahulu Blok Tanggeng sekarang Blok Asim, luas 178 Tumbak atau 2.500 M<sup>2</sup> ( dua ribu lima ratus meter persegi ) dan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 2539/Desa Bojong Loa atas nama KUNDI SOPANDI;

2. Bahwa terhadap Jual Beli tanah sawah antara Penggugat dengan Tergugat dilakukan dengan harga sebesar Rp. 35.600.000,- (tiga puluh lima juta enam ratus ribu rupiah ) dan telah dilakukan pembayaran secara tunai dan lunas sesuai Kwitansi Pembelian tanggal 25 Juli 2009 yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup untuk itu sertifikat atas tanah tersebut sudah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat ;
3. Bahwa selain telah dibuatkan kwitansi Jual Beli atas tanah tersebut telah dibuatkan pula surat Pernyataan Jual beli dari Pihak Penjual ( H.KUNDI SOPANDI ) dengan persetujuan istrinya yaitu Hj. ETI.SUKAEDAH ;
4. Bahwa karena Penggugat bekerja sebagai Pegawai Negeri sipil di Pemerintah Kota Bandung dan tinggal di Kota Bandung, maka untuk pengurusan Akta Jual Beli dan Balik Nama sertifikat atas tanah tersebut dipercayakan dan dikuasakan kepada saudara Penggugat yaitu Bapak Drs. Undang Suhanda yang waktu itu menjabat sebagai kepala Desa Bojongloa dan untuk keperluan biaya serta persyaratan Pembuatan Akta Jual Beli berikut Balik Nama sertifikat, termasuk Sertifikat Hak Milik Nomor : 2539/Desa Bojong Loa atas nama KUNDI SOPANDI telah diserahkan kepada Bapak Drs. Undang Suhanda ;
5. Berdasarkan laporan dari Bapak Undang, untuk pengurusan Akta Jual Beli dan Balik Nama atas tanah tersebut telah berkordinasi dengan Notaris ARIS ISKANDARIAH, S.H.,M.Kn, dan berkas-berkasnya sudah diserahkan kepada Notaris ARIS ISKANDARIAH, S.H.,M.Kn, kemudian setelah berkas berkas berikut biayanya diserahkan kepada pihak Notaris, termasuk Sertifikatnya, maka dibuatlah akta jual beli antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat selaku Penjual bahkan akta Jual Beli pun telah ditandatangani baik oleh pihak pembeli maupun oleh pihak Penjual dan sejak saat itu tanah yang sudah dibeli dikuasai dan diurus oleh Penggugat sampai sekarang ;
6. Bahwa setelah penandatanganan akta Jual Beli, Penggugat mempercayakan kepada pihak Notaris dalam pengurusan balik nama sertifikat tersebut, akan tetapi setelah beberapa tahun tidak selesai juga akhirnya Penggugat menanyakan kepada pihak notaris kenapa sudah beberapa tahun belum selesai juga, ternyata alasan dari pihak notaris Akta

Halaman 2 dari 17 Putusan Nomor 77/Pdt.G/2024/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli belum bisa diberi Nomor dan belum diberi tanggal karena sertifikat aslinya belum diserahkan oleh Bapak Undang sementara Ketika itu bapak Undang sendiri telah meninggal dunia ;

7. Bahwa akhirnya Akta Jual Beli tanah yang sudah ditandatangani baik oleh pihak Penjual ( Tergugat ) maupun Pihak Pembeli ( Penggugat ) tidak bisa diproses karena sertifikat aslinya hilang sehingga sertifikat atas tanah tersebut masih atas nama Tergugat ( KUNDI SOPANDI ) sementara Pihak Tergugat sejak menjual tanah kepada Penggugat, pindah rumah dan tidak diketahui keberadaannya sekalipun Penggugat telah berusaha menemukan Alamat Tergugat akan tetapi usaha tersebut sia-sia belaka ;
8. Merasa penasaran Penggugat berusaha untuk mencari tahu tentang keberadaan sertifikat itu dengan menanyakan kepada keluarga Almarhum Bapak Undang, akan tetapi mereka tidak tahu akhirnya Penggugat membuat laporan kehilangan atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 2539/Desa Bojong Loa atas nama KUNDI SOPANDI kepada Kepolisian Resort Bandung sebagaimana bukti Laporan Kehilangan Nomor : LP/C/6015/XII/2023 tanggal 18 Desember 2023 dan perpanjangan pada tanggal 28 Maret 2024 ;
9. Bahwa pada saat ini Penggugat bermaksud untuk melakukan pembuatan Akta Jual Beli, dihadapan Notaris/ PPAT ( Pejabat Pembuat Akta Tanah ) guna kepentingan Penerbitan Sertifikat pengganti dan Balik Nama Sertifikat dan diwajibkan Tergugat untuk menandatangani Akta Jual Beli, akan tetapi sekarang Tergugat tidak diketahui keberadaan dan alamatnya baik di wilayah Negara Republik Indonesia maupun di luar negeri.
10. Bahwa Penggugat sudah berusaha mencari keberadaan dan alamat Tergugat akan tetapi usaha tersebut tidak berhasil, sehingga dengan demikian Penggugat kesulitan untuk dapat melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) dan untuk selanjutnya Penerbitan Sertifikat pengganti serta Proses Balik Nama Sertifikatnya pada Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Bandung ;
11. Bahwa Penggugat berkepentingan atas tanah tersebut untuk melakukan pembuatan Akta Jual Beli guna kepentingan Penerbitan Sertifikat pengganti dan proses balik nama ke atas nama Penggugat, hal itu tidak dapat dilakukan karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaan atau alamatnya ;

Halaman 3 dari 17 Putusan Nomor 77/Pdt.G/2024/PN Blb



12. Bahwa karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaan dan alamatnya baik di Negara Republik Indonesia maupun luar Negeri, sedangkan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik memerlukan pembuatan Akta Jual Beli untuk kemudian melakukan Penerbitan Sertifikat pengganti dan balik nama ke atas nama Penggugat, maka untuk itu Penggugat mengajukan Gugatan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Bale Bandung;

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Bale Bandung kiranya berkenan memberikan Putusan dalam Perkara ini sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat secara Keseluruhan ;
2. Menyatakan menurut Hukum Jual beli yang telah dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Ranca ekek, Desa Bojong Loa, dahulu Blok Tanggeng sekarang Blok Asim, luas 178 Tumbak atau 2.500 M2 ( dua ribu lima ratus meter persegi ) dan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 2539/Desa Bojong Loa atas nama KUNDI SOPANDI adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum ;
3. Menyatakan menurut hukum Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah sawah yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Ranca ekek, Desa Bojong Loa, dahulu Blok Tanggeng sekarang Blok Asim, luas 178 Tumbak atau 2.500 M2 ( dua ribu lima ratus meter persegi ) dan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 2539/Desa Bojong Loa atas nama KUNDI SOPANDI dapat ditindaklanjuti dengan dibuatkan Akta Jual Beli pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Penggugat dalam menandatangani Akta Jual Beli bertindak selaku Penjual dan juga bertindak selaku pembeli ;
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan permohonan Penerbitan Sertifikat Pengganti dan peralihan hak (balik nama) , Sertifikat Hak Milik Nomor : 2539/Desa Bojong Loa, luas 2.500 M2 ( dua ribu lima ratus meter persegi ) dari atas nama KUNDI SOPANDI menjadi atas nama Penggugat ( H. ACHMAD SALEH ) di Kantor Agraria dan Tata Ruang (ATR)/ Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung ;
5. Menyatakan biaya menurut hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ATAU ;

Apabila Majelis Hakim yang mulia, berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ke Tuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 4 April 2024, tanggal 3 Mei 2024 dan tanggal 1 Juli 2024 telah dipanggil secara sah dan patut, bahwa tidak datangnya Tergugat disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak keberatan persidanganya dilaksanakan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap pada surat gugatannya dan tidak ada perubahan;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK. 3273230809550001 atasnama H. Achmad Saleh, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kwitansi Pembelian Tanah tertanggal 25 Juli 2009, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli/Hibah/Pembagian, yang diketahui oleh Kepala Desa Bojongloa, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Ukur Menghadap, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Kepala Desa Nomor : 157/24/Desa 2004/03/2023 tanggal 07-03-2003, yang ditandatangani oleh Kepala Desa Bojongloa, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Akta Jual Beli dihadapan Notaris Aris Iskandariah, S.H., M.Kn., tahun 2009, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Tanda Laporan Kehilangan Nomor : SKTK/1192/III/2024/SPKT/POLRESTA BANDUNG/POLDA JAWA BARAT tanggal 28 Maret 2024, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan

Halaman 5 dari 17 Putusan Nomor 77/Pdt.G/2024/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

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

1. **DIDIN SAHIDIN**, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut;

- Bahwa saksi kenal dengan H. Achmad Saleh (Penggugat), karena saksi pernah bekerja sebagai perangkat Desa di Bojongloa.
- Bahwa saksi kenal dengan Kundi Sopandi.
- Bahwa H. Achmad Saleh (Penggugat) berdomisili di Jalan Cipamokolan Nomor : 32 RT 006 RW 003, Kelurahan Cipamokolan, Kecamatan Rancasari, Kota Bandung.
- Bahwa H. Achmad Saleh (Penggugat) awalnya adalah penduduk/warga Kp. Tanggeung RT002 RW014 Desa Bojongloa Kecamatan Rancaekek Kabupaten Bandung, namun sekarang H. Achmad Saleh (Penggugat) sudah pindah tempat tinggal di Jalan Cipamokolan Nomor : 32 RT 006 RW 003, Kelurahan Cipamokolan, Kecamatan Rancasari, Kota Bandung.
- Bahwa saksi mengetahui H. Achmad Saleh (Penggugat) membeli sebidang tanah sawah yang luasnya sekira 178 Tumbak atau 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi) yang terletak dahulu di Blok Tanggeng sekarang Blok Asim, Desa Bojongloa, Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat dari Kundi Sopandi sebagai (Penjual).
- Bahwa saksi mengetahui perihal Jual Beli tanah antara H. Achmad Saleh (Penggugat) sebagai pembeli dengan Kundi Sopandi sebagai (Penjual).
- Bahwa saksi mengetahui waktu dan tempat proses jual beli tanah sawah antara H. Achmad Saleh (Penggugat) sebagai pembeli dengan Kundi Sopandi sebagai (Penjual).
- Bahwa tanah sawah tersebut terletak di Blok Tanggeng sekarang Blok Asim, RT. 002 RW. 014, Desa Bojongloa, Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat.
- Bahwa luas tanah sawah tersebut sekira 178 Tumbak atau 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi).

Halaman 6 dari 17 Putusan Nomor 77/Pdt.G/2024/PN Blb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah sawah tersebut saat ini telah digarap oleh Sdr. Dendi Widudih orang yang disuruh oleh H. Achmad Saleh (Penggugat) untuk menggarap tanah sawah tersebut, karena tempat tinggal penggarap tidak jauh dari objek tanah sawah tersebut.
  - Bahwa nilai jual tanah sawah tersebut sebesar Rp. 35.600.000,- (tiga puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) dan telah dibayar lunas oleh H. Achmad Saleh (Penggugat) sesuai Kwitansi Pembelian tanggal 25 Juli 2009.
  - Bahwa saksi mengetahui tentang surat-surat jual beli antara H. Achmad Saleh (Penggugat) sebagai pembeli dengan Kundi Sopandi sebagai (Penjual).
  - Bahwa saksi pernah melihat bukti Kwitansi Pembelian tanggal 25 Juli 2009.
  - Bahwa tanah sawah tersebut sudah bersertifikat masih atasnama Kundi Sopandi.
  - Bahwa saksi pernah melihat H. Achmad Saleh (Penggugat) menerima sertifikat dari Kundi Sopandi.
  - Bahwa saksi tidak mengetahui dan tidak pernah melihat surat Pernyataan Jual beli dari Pihak Penjual (H.KUNDI SOPANDI) dengan persetujuan istrinya yaitu Hj. ETI.SUKAEDAH.
  - Bahwa saksi pernah melihat Akta Jual Beli tanah sawah tersebut.
  - Bahwa saat ini tanah sawah tersebut masih dikuasai oleh H. Achmad Saleh (Penggugat).
  - Bahwa sertifikat tersebut saat ini hilang.
  - Bahwa H. Achmad Saleh (Penggugat) tidak bisa memproses baliknama sertifikat tersebut, karena sertifikat hilang.
  - Bahwa saksi tidak mengetahui sertifikat tersebut hilang dimana.
  - Bahwa H. Achmad Saleh (Penggugat) sudah mengurus surat kehilangan ke pihak kepolisian.
  - Bahwa saksi tidak mengetahui H. Achmad Saleh (Penggugat) sudah mengurus kehilangan sertifikat ke kantor pertanahan.
2. **DENDI WIDUDIH**, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut;

Halaman 7 dari 17 Putusan Nomor 77/Pdt.G/2024/PN Blb

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan H. Achmad Saleh (Penggugat), karena saksi yang menggarap tanah H. Achmad Saleh (Penggugat).
- Bahwa saksi kenal dengan Kundi Sopandi.
- Bahwa H. Achmad Saleh (Penggugat) berdomisil di Jalan Cipamokolan Nomor : 32 RT 006 RW 003, Kelurahan Cipamokolan, Kecamatan Rancasari, Kota Bandung.
- Bahwa H. Achmad Saleh (Penggugat) memiliki sebidang tanah sawah yang luasnya sekira 178 Tumbak atau 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi) yang terletak dahulu di Blok Tanggeng sekarang Blok Asim, Desa Bojongloa, Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat.
- Bahwa saksi mengetahui perihal Jual Beli tanah antara H. Achmad Saleh (Penggugat) sebagai pembeli dengan Kundi Sopandi sebagai (Penjual).
- Bahwa saksi tidak mengetahui waktu dan tempat proses jual beli tanah sawah antara H. Achmad Saleh (Penggugat) sebagai pembeli dengan Kundi Sopandi sebagai (Penjual).
- Bahwa tanah sawah tersebut terletak di Blok Tanggeng sekarang Blok Asim, RT. 002 RW. 014, Desa Bojongloa, Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat.
- Bahwa luas tanah sawah tersebut sekira 178 Tumbak atau 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi).
- Bahwa tanah sawah tersebut saat ini digarap oleh saksi karena tempat tinggal saksi tidak jauh dari objek tanah sawah tersebut.
- Bahwa saksi disuruh oleh H. Achmad Saleh (Penggugat) untuk menggarap tanah sawah tersebut.
- Bahwa saksi ikut ketika melakukan pengukuran tanah sawah tersebut.
- Bahwa saksi diberitahu oleh H. Achmad Saleh (Penggugat) nilai jual tanah sawah tersebut sebesar Rp. 35.600.000,- (tiga puluh lima juta enam ratus ribu rupiah ) dan telah dibayar lunas oleh H. Achmad Saleh (Penggugat) sesuai Kwitansi Pembelian tanggal 25 Juli 2009.
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti Kwitansi Pembelian tanggal 25 Juli 2009.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan isteri Kundi Sopandi.

Halaman 8 dari 17 Putusan Nomor 77/Pdt.G/2024/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah tanah sawah tersebut sudah bersertifikat atau belum, karena saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah sawah tersebut.
- Bahwa saksi tidak mengetahui dan tidak pernah melihat surat Pernyataan Jual beli dari Pihak Penjual (H.KUNDI SOPANDI) dengan persetujuan istrinya yaitu Hj. ETI.SUKAEDAH.
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Akta Jual Beli tanah sawah tersebut.
- Bahwa saat ini tanah sawah tersebut masih dikuasai oleh H. Achmad Saleh (Penggugat).

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut Kuasa Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 26 Juli 2024 sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa pada tanggal 31 Juli 2024 pihak Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat 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 sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya, Penggugat pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 25 Juli 2009, Penggugat telah membeli sebidang tanah sawah yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Ranca ekek, Desa Bojong Loa, dahulu Blok Tanggeng sekarang Blok Asim, luas 178 Tumbak atau 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi) dan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 2539/Desa Bojong Loa atas nama KUNDI SOPANDI;
2. Bahwa terhadap Jual Beli tanah sawah antara Penggugat dengan Tergugat

Halaman 9 dari 17 Putusan Nomor 77/Pdt.G/2024/PN Blb



dilakukan dengan harga sebesar Rp. 35.600.000,- (tiga puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) dan telah dilakukan pembayaran secara tunai dan lunas sesuai Kwitansi Pembelian tanggal 25 Juli 2009 yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup untuk itu sertifikat atas tanah tersebut sudah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat;

3. Bahwa selain telah dibuatkan kwitansi Jual Beli atas tanah tersebut telah dibuatkan pula surat Pernyataan Jual beli dari Pihak Penjual (H.KUNDI SOPANDI) dengan persetujuan istrinya yaitu Hj. ETI.SUKAEDAH;
4. Bahwa karena Penggugat bekerja sebagai Pegawai Negeri sipil di Pemerintah Kota Bandung dan tinggal di Kota Bandung, maka untuk pengurusan Akta Jual Beli dan Balik Nama sertifikat atas tanah tersebut dipercayakan dan dikuasakan kepada saudara Penggugat yaitu Bapak Drs. Undang Suhanda yang waktu itu menjabat sebagai kepala Desa Bojongloa dan untuk keperluan biaya serta persyaratan Pembuatan Akta Jual Beli berikut Balik Nama sertifikat, termasuk Sertifikat Hak Milik Nomor : 2539/Desa Bojong Loa atas nama KUNDI SOPANDI telah diserahkan kepada Bapak Drs. Undang Suhanda;
5. Berdasarkan laporan dari Bapak Undang, untuk pengurusan Akta Jual Beli dan Balik Nama atas tanah tersebut telah berkordinasi dengan Notaris ARIS ISKANDARIAH, S.H.,M.Kn, dan berkas-berkasnya sudah diserahkan kepada Notaris ARIS ISKANDARIAH, S.H.,M.Kn, kemudian setelah berkas-berkas berikut biayanya diserahkan kepada pihak Notaris, termasuk Sertifikatnya, maka dibuatlah akta jual beli antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat selaku Penjual bahkan akta Jual Beli pun telah ditandatangani baik oleh pihak pembeli maupun oleh pihak Penjual dan sejak saat itu tanah yang sudah dibeli dikuasai dan diurus oleh Penggugat sampai sekarang;
6. Bahwa setelah penandatanganan akta Jual Beli, Penggugat mempercayakan kepada pihak Notaris dalam pengurusan balik nama sertifikat tersebut, akan tetapi setelah beberapa tahun tidak selesai juga akhirnya Penggugat menanyakan kepada pihak notaris kenapa sudah beberapa tahun belum selesai juga, ternyata alasan dari pihak notaris Akta Jual Beli belum bisa diberi Nomor dan belum diberi tanggal karena sertifikat aslinya belum diserahkan oleh Bapak Undang sementara Ketika itu bapak Undang sendiri telah meninggal dunia;
7. Bahwa akhirnya Akta Jual Beli tanah yang sudah ditandatangani baik oleh pihak Penjual (Tergugat) maupun Pihak Pembeli (Penggugat) tidak bisa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diproses karena sertifikat aslinya hilang sehingga sertifikat atas tanah tersebut masih atas nama Tergugat (KUNDI SOPANDI) sementara Pihak Tergugat sejak menjual tanah kepada Penggugat, pindah rumah dan tidak diketahui keberadaannya sekalipun Penggugat telah berusaha menemukan Alamat Tergugat akan tetapi usaha tersebut sia-sia belaka;

8. Merasa penasaran Penggugat berusaha untuk mencari tahu tentang keberadaan sertifikat itu dengan menanyakan kepada keluarga Almarhum Bapak Undang, akan tetapi mereka tidak tahu akhirnya Penggugat membuat laporan kehilangan atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 2539/Desa Bojong Loa atas nama KUNDI SOPANDI kepada Kepolisian Resort Bandung sebagaimana bukti Laporan Kehilangan Nomor : LP/C/6015/XII/2023 tanggal 18 Desember 2023 dan perpanjangan pada tanggal 28 Maret 2024;
9. Bahwa pada saat ini Penggugat bermaksud untuk melakukan pembuatan Akta Jual Beli, dihadapan Notaris/ PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) guna kepentingan Penerbitan Sertifikat pengganti dan Balik Nama Sertifikat dan diwajibkan Tergugat untuk menandatangani Akta Jual Beli, akan tetapi sekarang Tergugat tidak diketahui keberadaan dan alamatnya baik di wilayah Negara Republik Indonesia maupun di luar negeri;
10. Bahwa Penggugat sudah berusaha mencari keberadaan dan alamat Tergugat akan tetapi usaha tersebut tidak berhasil, sehingga dengan demikian Penggugat kesulitan untuk dapat melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan untuk selanjutnya Penerbitan Sertifikat pengganti serta Proses Balik Nama Sertifikatnya pada Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Bandung;
11. Bahwa Penggugat berkepentingan atas tanah tersebut untuk melakukan pembuatan Akta Jual Beli guna kepentingan Penerbitan Sertifikat pengganti dan proses balik nama ke atas nama Penggugat, hal itu tidak dapat dilakukan karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaan atau alamatnya;
12. Bahwa karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaan dan alamatnya baik di Negara Republik Indonesia maupun luar Negeri, sedangkan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik memerlukan pembuatan Akta Jual Beli untuk kemudian melakukan Penerbitan Sertifikat pengganti dan balik nama ke atas nama Penggugat, maka untuk itu Penggugat mengajukan Gugatan kepada Bapak Ketua Pengadilan

Halaman 11 dari 17 Putusan Nomor 77/Pdt.G/2024/PN Blb

#### Disclaimer

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



Negeri Kelas I A Bale Bandung;

Menimbang, bahwa oleh karena itu setelah mempelajari apa yang dimaksud Penggugat dalam dalil gugatannya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah apakah Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat sah dan Penggugat berhak melakukan permohonan Penerbitan Sertifikat Pengganti dan peralihan hak (balik nama), Sertifikat Hak Milik Nomor : 2539/Desa Bojong Loa, luas 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi) dari atas nama KUNDI SOPANDI menjadi atas nama Penggugat (H. ACHMAD SALEH) di Kantor Agraria dan Tata Ruang (ATR)/ Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti berupa surat P-1 sampai dengan P-8 dan 2 (dua) orang saksi yang keterangannya termuat diatas;

Menimbang, bahwa dari penjelasan tersebut diatas selanjutnya dipertimbangkan apakah Gugatan dari Penggugat tersebut dapat dikabulkan ataukah tidak;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan gugatan Penggugat, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa menurut M Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan Edisi Kedua, (Penerbit Sinar Grafika, 2017), *fundamentum petendi* berarti dasar gugatan atau dasar tuntutan. Dalam praktek peradilan, istilah posita atau dalil gugatan merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara. *Fundamentum petendi* yang dianggap lengkap memenuhi syarat, memenuhi dua unsur yaitu:

1. Dasar hukum (*rechtelijke grond*), yang memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara:
  - Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan, dan;
  - Antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa;
2. Dasar fakta (*feitelijke grond*), memuat penjelasan pernyataan mengenai:
  - Fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau di sekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek



perkara maupun dengan pihak Tergugat;

- Atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat;

Berdasarkan penjelasan di atas, posita yang dianggap terhindar dari cacat *obscur libel* adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (*rechtelijke grond*) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (*feitelijke grond*) yang terjadi di sekitar hubungan hukum dimaksud;

Menimbang, bahwa dalam konteks hukum acara perdata, terdapat 2 (dua) hal yang menjadi dasar pengajuan gugatan yaitu gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat menuliskan perihal gugatan adalah gugatan pengesahan jual beli, tanpa menjelaskan gugatan tentang apa, apakah tentang perbuatan melawan hukum atau tentang wanprestasi. Dan setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, yang permasalahan pokok dalam gugatan *aquo* adalah menyatakan bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Ranca ekek, Desa Bojong Loa, dahulu Blok Tanggeng sekarang Blok Asim, luas 178 Tumbak atau 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi) dan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 2539/Desa Bojong Loa atas nama KUNDI SOPANDI adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum, dimana menurut Penggugat secara *de facto* telah menguasai tanah objek sengketa (menguasai fisik objek sengketa). Namun, Penggugat belum menerima penyerahan (*levering*) objek sengketa secara yuridis (*de jure*) karena Sertifikat Hak Milik Objek Sengketa masih tercatat atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam *posita* gugatannya Penggugat tidak menguraikan secara jelas tentang hal yang menjadi dasar pengajuan gugatan kepada Tergugat atas penguasaan obyek sengketa yaitu bidang tanah yang berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 2539/Desa Bojong Loa atas nama KUNDI SOPANDI yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Ranca ekek, Desa Bojong Loa, dahulu Blok Tanggeng sekarang Blok Asim, luas 178 Tumbak atau 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi), sehingga Penggugat merasa sangat dirugikan karena Penggugat dengan itikad baik telah membeli objek sengketa akan tetapi Penggugat tidak dapat melaksan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan peralihan hak (balik nama) atas Sertifikat objek sengketa menjadi atas nama Penggugat mengingat Tergugat tidak diketahui keberadaannya saat ini. Dalam gugatannya Penggugat tidak menyebutkan apakah perbuatan Tergugat atas obyek sengketa tersebut karena adanya wanprestasi atau karena perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan tidak adanya uraian perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat dalam *posita* gugatan, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut menjadikan gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis berpendapat bahwa surat gugatan Penggugat yang demikian tidak memenuhi syarat formalitas surat gugatan dan gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*). Dengan demikian, gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka terhadap dalil pokok gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formiil, 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 dan gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima dengan *verstek*;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Petitum pada poin 4 yang menyatakan Penggugat berhak melakukan permohonan Penerbitan Sertifikat Pengganti dan peralihan hak (balik nama), Sertifikat Hak Milik Nomor : 2539/Desa Bojong Loa, luas 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi) dari atas nama KUNDI SOPANDI menjadi atas nama Penggugat (H. ACHMAD SALEH) di Kantor Agraria dan Tata Ruang (ATR)/ Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan petitum tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 59 ayat (1) Permohonan penggantian sertifikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertifikat hak yang

Halaman 14 dari 17 Putusan Nomor 77/Pdt.G/2024/PN Blb

#### Disclaimer

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



bersangkutan. Ayat (2) Penerbitan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon. Ayat (3) Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertifikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertifikat baru;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dan membaca ketentuan tersebut diatas, Penggugat tidak melalui tahapan sebagaimana Pasal 59 ayat (2) tersebut, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan perkara a quo belum waktunya untuk diajukan oleh Penggugat atau masih prematur;

Menimbang, bahwa atas dasar alasan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat Penggugat belum saatnya mengajukan gugatan ini dan oleh karenanya gugatan ini prematur;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum sebagaimana dikemukakan diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dinyatakan prematur dan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) dan oleh karena itu terhadap petitum Penggugat dalam gugatannya Majelis Hakim berpendapat untuk tidak perlu dipertimbangkan lagi dan dengan demikian terhadap seluruh petitum a quo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa suatu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima manakala ada persyaratan atau prosedur formal dalam membuat dan/atau menyusun gugatan yang belum terpenuhi karena dipandang tidak sesuai dan/atau bahkan melanggar hukum acara.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dengan *verstek*, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan dalam Rv (Reglement op de Burgelijke Rechtsvordering) dan HIR (*Herziene Indonesisch Reglement*) serta ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Prematur;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan *verstek*;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.3.880.000,- (tiga juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA, pada hari, Senin tanggal 12 Agustus 2024, oleh kami, Vici Daniel Valentino, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Dwi Sugianto, S.H., M.H., dan Catur Prasetyo, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA Nomor 77/Pdt.G/2024/PN Blb tanggal 2 April 2024, putusan tersebut pada hari, Selasa tanggal 20 Agustus 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Martua Fernando Manurung, S.H., Panitera Pengganti dan Putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada aplikasi *e court* Mahkamah Agung RI pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Dwi Sugianto, S.H., M.H.

Vici Daniel Valentino, S.H.,M.H.

Catur Prasetyo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Martua Fernando Manurung, S.H.

Halaman 16 dari 17 Putusan Nomor 77/Pdt.G/2024/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian Biaya :

▪ Biaya pendaftaran	Rp	30.000,-
▪ Biaya proses	Rp	75.000,-
▪ Redaksi	Rp.	10.000,-
▪ Materai	Rp.	10.000,-
▪ Biaya PNB	Rp.	50.000,-
▪ Biaya Panggilan	Rp.	1.915.000,-
▪ Biaya Pemeriksaan setempat	Rp.	1.740.000,-
▪ <u>Biaya sumpah</u>	Rp.	50.000,- +
Jumlah		Rp.3.880.000,- (tiga juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah);

### 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)