



**PENETAPAN**

**Nomor 9/Pdt.G/2025/PN Kng**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**YAYAT ADIYATNA**, lahir di Kuningan tanggal 20 Mei 1990, beralamat di Dusun Pahing RT.006 RW.002 Desa Karangmangu Kecamatan Kramatmulya, Kabupaten Kuningan, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Asmanul Husna, S.H., Dr. Deden Kurniawan, S.H., M.H., M.E., dan Vivied Novidia Anugrah, S.H. yang merupakan advokat pada kantor hukum Asmanul Husna & rekan yang beralamat di Jalan Lurah Karang Tengah, Perumahan Palm Asri nomor 24 Desa Lurah Kecamatan Plumbon, Kabupaten Cirebon, dengan domisili elektronik [asmanul.husna@gmail.com](mailto:asmanul.husna@gmail.com), berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 27 April 2025 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuningan tanggal 8 Mei 2025, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**Lawan**

**DJUSA**, dahulu beralamat di Dusun Pahing RT.006 RW.002 Desa Karangmangu Kecamatan Kramatmulya, Kabupaten Kuningan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

**KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUNINGAN**, yang berkedudukan di Jalan RE. Martadinata Nomor 84, Kuningan, Kabupaten Kuningan Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat melalui surat gugatannya tertanggal 28 April 2025 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 1 dari 8 Penetapan Nomor 9/Pdt.G/2025/PN Kng





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuningan pada tanggal 2 Mei 2025 dalam Register Nomor 9/Pdt.G/2025/PN Kng telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 20 Maret 2011, Penggugat telah melakukan transaksi jual beli dibawah tangan dengan Tergugat sebidang tanah yang terletak di Blok Pakuwon Dusun Pahing RT.006 RW.002 Desa Karangmangu, Kecamatan Kramatmulya Kabupaten Kuningan, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 006, dengan luas 240 m2 (dua ratus empat puluh meter persegi), atas nama DJUSA, berikut segala sesuatu yang berada diatas tanah hak tersebut menurut sifat, peruntukan dan Undang-undang dapat dianggap sebagai barang/benda tetap. Dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Pipin;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Ine Liani;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jumaka Wati;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Selokan/Solokan;
2. Bahwa tanah tersebut Pengugat beli dari Tergugat dengan harga Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
3. Bahwa sejak jual beli tanah tersebut di tanggal 20 Maret 2011 sampai dengan saat ini tanah tersebut dalam penguasaan Penggugat;
4. Bahwa atas dasar jual beli tersebut, maka Penggugat hendak membalik namakan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat (YAYAT ADIYATNA/IRFAN FATUROHMAN);
5. Bahwa pada saat Penggugat hendak mengajukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 006, dengan luas 240 m2 (dua ratus empat puluh meter persegi), atas nama DJUSA, sertifikat tersebut tidak ada (hilang), dan tidak ditemukan;
6. Bahwa kemudian Penggugat mendatangi Turut Tergugat untuk mengajukan permohonan sertifikat pengganti dan membalik namakan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat (YAYAT ADIYATNA/IRFAN FATUROHMAN);
7. Bahwa Penggugat pada saat itu disarankan oleh Turut Tergugat untuk menempuh gugatan ke Pengadilan Negeri Kuningan sebagai syarat peralihan hak atas tanah tersebut;
8. Bahwa berdasarkan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997:

Halaman 2 dari 8 Penetapan Nomor 9/Pdt.G/2025/PN Kng

#### 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

- 1) Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Oleh karena peralihan hak atas tanah dan Hak Milik tidak dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dikarenakan Tergugat sampai saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya, maka Penggugat mengajukan gugatan pengesahan jual beli ke Pengadilan Negeri Kuningan, untuk memenuhi ketentuan pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, sebagai syarat untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah dari Tergugat kepada Penggugat;

9. Bahwa Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Kuningan berkenan untuk mengesahkan status hukum kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek perkara ini sepenuhnya menjadi hak Penggugat;
10. Bahwa untuk terlaksananya putusan ini, mohon kiranya Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan untuk menerbitkan sertifikat pengganti dikarenakan hilang, serta membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 006, seluas 240 m<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh meter persegi), tercatat atas nama Tergugat, yang terletak di Blok Pakuwon Dusun Pahing RT.006 RW.002 Desa Karangmangu, Kecamatan Kramatmulya Kabupaten Kuningan, menjadi atas nama Penggugat (YAYAT ADIYATNA/IRFAN FATUROHMAN), sebagaimana ketentuan Rumusan Hukum Kamar Perdata yang termuat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 tahun 2020 dan peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 Tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan.

Halaman 3 dari 8 Penetapan Nomor 9/Pdt.G/2025/PN Kng

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan segala apa yang telah diuraikan diatas, Penggugat memohon dengan penuh hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Kuningan berkenan memeriksa dan memutuskan:

## PRIMER:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah jual beli sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan pada tanggal 20 Maret 2011, dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 006, terletak di Blok Pakuwon Dusun Pahing RT.006 RW.002 Desa Karangmangu, Kecamatan Kramatmulya Kabupaten Kuningan seluas 240 m2 (dua ratus empat puluh meter persegi), tercatat atas nama DJUSA;
3. Menyatakan putusan ini telah memenuhi ketentuan pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, sebagai syarat untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah dari Tergugat kepada Penggugat;
4. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk mengurus permohonan penerbitan sertifikat pengganti dan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 006, terletak di Blok Pakuwon Dusun Pahing RT.006 RW.002 Desa Karangmangu, Kecamatan Kramatmulya Kabupaten Kuningan seluas 240 m2 (dua ratus empat puluh meter persegi), tercatat atas nama DJUSA (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat (YAYAT ADIYATNA/IRFAN FATUROHMAN);
5. Memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;
6. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Kuningan untuk mengirimkan salinan putusan ini kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan agar dicatatkan dalam daftar register yang tersedia untuk itu;
7. Membebankan biaya perkara menurut hukum yang berlaku;

## SUBSIDER:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir menghadap ke persidangan diwakili kuasanya, Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir tanpa alasan yang sah;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 8 Mei 2025, kuasa Penggugat menyatakan secara lisan dipersidangan memohon untuk mencabut gugatan perkara nomor 9/Pdt.G/2025/PN Kng dengan alasan untuk memperbaiki

Halaman 4 dari 8 Penetapan Nomor 9/Pdt.G/2025/PN Kng

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan, sebagaimana termuat dalam berita acara sidang perkara nomor 9/Pdt.G/2025/PN Kng;

Menimbang, bahwa Para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan disampaikan;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan sah jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan pada tanggal 20 Maret 2011, dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 006, terletak di Blok Pakuwon Dusun Pahing RT.006 RW.002 Desa Karangmangu, Kecamatan Kramatmulya Kabupaten Kuningan seluas 240 (dua ratus empat puluh) meter persegi tercatat atas nama Djusa, dan agar memberikan ijin kepada Penggugat untuk mengurus permohonan penerbitan sertifikat pengganti dan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 006, terletak di Blok Pakuwon Dusun Pahing RT.006 RW.002 Desa Karangmangu, Kecamatan Kramatmulya Kabupaten Kuningan seluas 240 (dua ratus empat puluh) meter persegi tercatat atas nama Djusa (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat (Yayat Adiyatna/Irfan Faturrohman);

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 8 Mei 2025, kuasa Penggugat menyatakan secara lisan dipersidangan memohon untuk mencabut gugatan perkara nomor 9/Pdt.G/2025/PN Kng dengan alasan untuk memperbaiki gugatan, sebagaimana termuat dalam berita acara sidang perkara nomor 9/Pdt.G/2025/PN Kng;

Menimbang, bahwa terkait dengan pencabutan gugatan, HIR atau RBg sebagai dasar ketentuan hukum acara perdata yang berlaku tidak memberikan pengaturan mengenai pencabutan gugatan, maka dengan memperhatikan prinsip kepentingan beracara (*process doelmatigheid*), maka Majelis Hakim akan mempedomani ketentuan pencabutan gugatan yang terdapat di dalam Pasal 271 dan Pasal 272 *Reglement op de Rectsvordering (Rv)*;

Menimbang, bahwa Pasal 271 Rv menyebutkan Penggugat dapat mencabut perkara atau gugatannya, selama Tergugat belum menyampaikan jawaban atas gugatan tersebut, namun apabila Tergugat sudah menyampaikan jawaban atas

Halaman 5 dari 8 Penetapan Nomor 9/Pdt.G/2025/PN Kng





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan, maka pencabutan gugatan hanya dapat dilakukan dengan persetujuan dari pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa Pasal 272 Rv menyebutkan akibat hukum dari pencabutan gugatan tersebut adalah berakhirnya perkara antara kedua belah pihak yang berperkara dan segala sesuatu diantara kedua belah pihak dikembalikan kepada keadaan semula (*restitutio in integrum*) serta segala biaya perkara yang timbul dibebankan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan permohonan pencabutan gugatan perkara Nomor 9/Pdt.G/2025/PN Kng yang diajukan oleh Kuasa Penggugat berserta alasan pencabutan gugatan yang disampaikan secara lisan dipersidangan oleh Kuasa Penggugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 271 Rv sebagaimana yang telah diuraikan di atas, Majelis Hakim berpendapat adalah hak dari Penggugat untuk tidak melanjutkan perkara atau gugatannya, dan oleh karena pencabutan gugatan tersebut diajukan oleh Kuasa Penggugat sebelum Tergugat dan Turut Tergugat menyampaikan jawabannya, maka tidaklah diperlukan adanya persetujuan dari Tergugat dan Turut Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, menurut Majelis Hakim permohonan pencabutan gugatan yang diajukan oleh Kuasa Penggugat tersebut cukup beralasan menurut hukum dan untuk itu patutlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Kuasa Penggugat untuk mencabut perkara atau gugatan dikabulkan, maka diperintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Kuningan untuk mencatatkan pencabutan perkara atau gugatan tersebut pada register perkara yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Kuasa Penggugat untuk mencabut perkaranya dikabulkan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 272 Rv segala biaya perkara yang timbul dalam Perkara Perdata Nomor 9/Pdt.G/2025/PN Kng ini dibebankan kepada Penggugat;

Memperhatikan, Pasal 271 Rv, Pasal 272 Rv dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

## **MENETAPKAN :**

1. Mengabulkan permohonan pencabutan Perkara Perdata Nomor 9/Pdt.G/2025/PN Kng yang diajukan oleh Kuasa Penggugat;
2. Menyatakan Perkara Perdata Nomor 9/Pdt.G/2025/PN Kng dicabut;

Halaman 6 dari 8 Penetapan Nomor 9/Pdt.G/2025/PN Kng





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Kuningan untuk mencatat pencabutan Perkara Perdata Nomor 9/Pdt.G/2025/PN Kng tersebut pada register perkara yang bersangkutan;

4. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp238.000,00 (dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah);

Demikianlah ditetapkan dalam Rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuningan pada hari Kamis tanggal 8 Mei 2025, oleh Tavia Rahmawati Suki, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Adri, S.H. dan Muhammad Noor Yustiananda, S.H., M.H. masing-masing selaku Hakim Anggota, penetapan mana diucapkan pada hari itu juga dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Mohamad Sadikin, S.H. sebagai Panitera Pengganti dihadiri oleh Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat, serta telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Dto.**

**Dto.**

**Adri, S.H.**

**Tavia Rahmawati Suki, S.H., M.H.**

**Dto.**

**Muhammad Noor Yustisiananda, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**Dto.**

**Mohamad Sadikin, S.H.**

Perincian biaya :

1. Pendaftaran : Rp 30.000,00

2. ATK : Rp100.000,00

Halaman 7 dari 8 Penetapan Nomor 9/Pdt.G/2025/PN Kng

## 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

3. Biaya Panggilan	: Rp 48.000,00
4. PNBP Panggilan	: Rp 30.000,00
5. PNBP Pencabutan Perkara	: Rp 10.000,00
6. Redaksi	: Rp 10.000,00
7. Meterai	: Rp 10.000,00

**Jumlah** : Rp238.000,00

(dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah)

Halaman 8 dari 8 Penetapan Nomor 9/Pdt.G/2025/PN Kng