



PUTUSAN

Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Smd

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Indra Hendrawan, berkedudukan di DUSUN CIKALANG RT 001 RW 002 DESA JATIROKE KECAMATAN JATINANGOR KABUPATEN SUMEDANG, Desa Jatiroke, Jatinangor, Kab. Sumedang, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada DEDE SUGIRI, SH. Sebagai ADVOKAT/ Penasehat Hukum yang berkantor di " Kantor Hukum Pangeran SJR dan Rekan" alamat di Dusun Jatiroke Nomor 25 RT 004 RW 003, Desa Jatiroke, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, bertindak sendiri-sendiri atau bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Agustus 2021 sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

E. Taswin, bertempat tinggal di JL. MERKURI UTARA VII NO. 21 RT 003 RW 003 KEL. MANJAHLEGA KEC. RANCASARI KOTA BANDUNG, Kel. Manjahlega (cisaranten Kidul), Rancasari, Kota Bandung, Jawa Barat , sebagai **Tergugat I**;

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 27 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 1 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Smd



Negeri Sumedang pada tanggal 30 Desember 2021 dalam Register Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Smd, telah mengajukan gugatan sebagai berikut: Bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah dari Tergugat dengan harga Rp. 70.000.000'- (tujuh puluh juta rupiah) tanah yang berlokasi di Desa Jatiroke Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang, persil Blok Sumurwangi luas 252 m2 (Dua ratus lima puluh dua meter persegi) dengan Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Buku Tanah Desa Jatiroke Hak Milik B. 1827307 No. 126, GS No. 325 Tahun 1987 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sumedang (sekarang Badan Pertanahan Nasional/ BPN Sumedang) pemegang hak sertipikat terakhir masih atas nama Ny. Arkasih, dengan dengan bukti kwitansi di Sumedang tertanggal 29 Oktober 2017 bertanda tangan Tergugat, dengan disaksikan 2 (dua) orang saksi yaitu saudara IIP KARPIDIN BAHARUDIN, denagan NIK: 3211152012600003, yang lahir di Sumedang tanggal 20 - 12 - 1960 beralamat di Dusun Kiarapandak RT 002 RW 002 Desa Jatiroke, Kec. Jatinangor Kab. Sumedang , Agama Islam, Pekerjaan Peternak sesuai Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan saksi selanjutnya yaitu saudara SENJA SUCITRA SALAM alias ASEN,) dengan NIK : 3204252307850004, yang lahir di Bandung tanggal 23 - 07 - 1985 yang beralamat di Kp. Babakan Stasiun RT 003 RW 009 Desa Panenjoan Kec. Cicalengka Kab. Bandung, Agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, sesuai Kartu Tanda Penduduk (KTP;

Bahwa Tergugugat telah membeli sebidang tanah kepada Ny. Arkasih (almarhumah) dengan hak milik No.126 Desa Jatiroke Kecamatan Cikeruh (sekarang Kecamatan Jatinangor) Kabupaten Sumedang, persil Blok Sumurwangi dengan luas 252 m2 berdasarkan sertipikat dari Kantor Agraria (sekarang BPN) Kabupaten Sumedang tanggal 17 Februari 1987 No. 420/1987 atas nama Ny. Arkasih dengan harga Rp. 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) berdasarkan keterangan kwitansi yang ditanda tangan Ny. Arkasih diatas materai Rp. 1000'- bertempat di Bandung tertanggal 18 Mei 1988, dan ditanda tangan saksi-saksi atasnama Unang dan Rukanto;

Bahwa menurut keterangan Tergugat yang tidak melakukan Permohonan Peralihan Hak (Balik Nama) Sertipikat tanah ke kantor BPN yang berwenang setelah pembelian kepada Ny. Arkasih, sehingga sekitar awal tahun 2017 Tergugat hendak melakukan pengurusan akan tetapi



didapat keterangan bahwa Ny. Arkasih sudah meninggal dunia tanggal 22 Desember tahun 1994 berdasarkan Surat Keterangan Kematian Nomor : 242 / SK / III/2017 dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Bandung Kec. Bojong Loa kidul Kelurahan Situsaeur, di Bandung tertanggal 31 Maret 2017 ditanda tangan oleh Lurah Situsauer yaitu DENI SETIABUDI,S.STP, M.S ;

Bahwa menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di dalam Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) terkait Jual beli tanah seharusnya dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku, Tergugat sampai tanahnya dijual kepada Penggugat, Tergugat belum melakukan proses balik nama sertipikat dalam jual beli tanah dengan Ny. Arkasih, sehingga diduga akan memiliki banyak resiko yang sangat merugikan Penggugat terkait kepemilikan atas tanah tersebut bahkan Penggugat selaku pembeli memiliki peluang resiko akan kehilangan hak atas tanahnya tersebut;

Bahwa Pengugat belum bisa membuat akta jual beli dari PPAT(Pejabat Pembuat Akta Tanah) baik Notaris atau Pejabat Kecamatan setempat, dikarenakan sertipikat tanah belum diganti menjadi atas nama Tergugat akan tetapi masih atas nama Ny.Arkasih sebagai penjual tanah yang terdahulu yang sekarang sudah meninggal dunia, akibatnya Penggugat tidak bisa memenuhi salah satu persyaratan pengajuan pendaftaran proses balik nama menjadi atas nama Penggugat ke kantor BPN yang berwenang;

Bahwa Tergugat selaku penjual tanah kepada sampai sekarang belum melunasi pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) merupakan bagian pajak penjualan tanah yang harus dibayarkan Tergugat selaku penjual tanah kepada Pemerintah. Besarannya adalah 2,5% dalam setiap nilai total transaksi. Hal ini mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Tarif Baru PPh Final atas Pengalihan Hak Atas Tanah/Bangunan, akibatnya Penggugat tidak dapat menerima lembar salinan valisasi pajak penjualan dari Tergugat, salian tersebut merupakan salah satu syarat berkas yang harus dilampirkan ketika Penggugat mau melakukan pendaftaran balik nama sertipikat tanah yang sudah menjadi hak miliknya, dari kondisi tersebut pendaftaran balik nama sertipikat tanahnya menjadi tertunda dan terhambat ;

Halaman 3 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Smd



Bahwa pada tanggal 15 Februari 2021 Penggugat hendak melakukan pengurusan Pemohonan Peralihan Hak (Balik Nama) Sertipikat ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sumedang, mengingat pihak penjual tanah yaitu Tergugat tapi Sertipikat tanah masih atas nama Ny Arkasih, dalam hal ini Tergugat belum melakukan Permohonan Peralihan Hak (Balik Nama) Sertipikat ke kantor BPN yang berwenang, akibatnya Penggugat disarankan dari pihak BPN untuk meminta putusan dari Pengadilan Negeri Sumedang, maksudnya Putusan Pengadilan yang bisa mengakomodasi kekurangan berkas dokumen yang diperlukan untuk balik nama sertipikat tanah yang asalnya atas nama Ny. Arkasih menjadi atas nama Penggugat;

PETITUM :

- Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menetapkan Tergugat yaitu saudara E. Taswin telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak mendaftarkan balik nama sertipikat tanah Nomor 420 Tahun 1987 yang dibelinya atas nama Ny. Arkasih menjadi atas nama Tergugat;
- Menyatakan sah jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dengan Sertipikat Hak Milik No. 126 Desa Jatiroke, Kecamatan Cikeruh (sekarang Kecamatan Jatinangor) Kabupaten Sumedang, persil Blok Sumurwangi luas 252 m2 berdasarkan Sertipikat tanah dari kantor Agraria (sekarang kantor BPN) Kabupaten Sumedang, tanggal 17 - 2- 1987 No. 420/1987 atas nama Ny. Arkasih;
- Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik No. 126 Desa Jatiroke, Kecamatan Cikeruh (sekarang Kecamatan Jatinangor) Kabupaten Sumedang, persil Blok Sumurwangi luas 252 m2 berdasarkan Sertipikat tanah dari kantor Agraria (sekarang kantor BPN) Kabupaten Sumedang, tanggal 17 - 2- 1987 No. 420/1987 yang semula atas nama Ny. Arkasih menjadi Indra Hendrawan yaitu Penggugat ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sumedang;
- Memerintahkan Tergugat untuk membayar pph pajak penjualan tanah 2,5 % dari Rp 70.000.000'- (tujuh puluh juta rupiah) ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian imaterial sebesar Rp 30.000.000'- (tiga puluh juta rupiah) ;



- Menetapkan biaya perkara sesuai dengan peraturan yang berlaku;

SUBSIDAIR :

Jika Ketua Pengadilan Negeri Sumedang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dan Kuasa Hukum datang menghadap sendiri, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap dan juga tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya sejak berakhirnya mediasi para pihak, padahal untuk itu ia telah dipanggil secara sah dan patut oleh Juru sita Pengadilan Negeri Sumedang melalui panggilan langsung sesuai risalah panggilan untuk hadir di persidangan namun Tergugat tidak pernah hadir di persidangan, sehingga berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa pemeriksaan perkara ini dapat dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

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 Rio Nazar, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sumedang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 November 2021, 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 selanjutnya oleh karena Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut maka majelis hakim kemudian melanjutkan pemeriksaan perkara ini dengan tanpa kehadiran Tergugat (*bij verstek*) untuk meneguhkan bahwa gugatan penggugat tidak melawan hak dan beralasan sebagaimana amanat pasal 125 HIR;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat di muka persidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa:

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa :



1. Fotokopi Kwintansi sejumlah uang Rp.70.000.000,- (Tujuh Puluh Juta Rupiah) untuk Pembayaran bidang tanah di Desa Jatiroke seluas 252m² Blok Sumur Wangi No Sertifikat B.1827307 No.126 No.352 yang selanjutnya diberi tanda P-1 ;
2. Fotocopy dari fotocopy Kwintansi Pembayaran untuk sebidang tanah hak milik No.126 Desa Jatiroke Kecamatan Cikeruh Kabupaten Sumedang, Persil Blok Sumurwangi Luas 252m² berdasarkan sertipikat dari kantor AGRARIA kabupaten Sumedang Tanggal 17-2-1987 No.420/1987 An.Ny.ARKASIH, Bandung 18 Mei 1988 NY.ERKARSIH yang selanjutnya diberi tanda P-2
3. Fotocopy dari fotocopy Surat Keterangan Kematian Kecamatan Bojongloa Kidul Kelurahan Situsaeur Nomor:242/SK/III/2017 Atas Nama R.SUDARYA, Bandung 31 Maret 2017 yang selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat Tanda Bukti Hak Buku Tanah Desa Jatiroke Hak Milik No.126 No.352 Tahun 1987 Kantor Agraria Kabupaten Sumedang yang selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 3204523307850004 Atas Nama SENJA SUGITRA SALAM, Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 3211152012600003 Atas Nama IIP KARPIDIN BAHARUDIN, Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 32732328055520001 Atas Nama E.TASWIN, Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3204280506770043 Atas Nama INDRA HENDRAWAN yang selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor :590/001/SKRT/DS/I/2022 Kecamatan Jatiningor Desa Jatiroke yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Jatiroke Kecamatan Jatiningor yang selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Gambar Denah Lokasi Tanah dan penjelasan Batas-batas wilayah tanah yang selanjutnya diberi tanda P-7 ;

Bahwa alat bukti surat P-1, P-4, P-6, dan P-7 telah disesuaikan dengan aslinya dan bukti P-2, P-3 dan P-5 sesuai dengan fotokopinya keseluruhan bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa dipersidangan, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :



1. Saksi SENJA SUCITRA SALAM;

- Bahwa tanah milik tergugat (Bapak E.Taswin) telah dibeli oleh Penggugat bapak Indra Hendrawan, yang dimana sebelum milik Ny. Arkasih;
- Bahwa penggugat membeli sebidang tanah tersebut pada tanggal 29 Oktober 2017;
- Bahwa sebidang tanah tersebut dibeli penggugat dengan harga Rp.70.000.000,- (Tujuh Puluh Juta Rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui bahwa letak tanah tersebut berlokasi di Desa Jatiroke Kecamatan Jatinaggor Kabupaten Sumedang Persil Blok Sumurwangi luas 252 m2;
- Bahwa tergugat belum mendaftarkan balik nama tanah tersebut yang dibeli oleh tergugat atas nama Ny.Arkasih;
- Bahwa Ny.Arkasih sudah meninggal tanggal 22 Desember 1994;
- Bahwa saksi merupakan saksi dalam pembelian sebidang tanah tersebut;
- Bahwa sebidang tanah tersebut berlokasi di Desa Jatiroke Kecamatan Cikeruh yang sekarang menjadi kecamatan Jatinangor kabupaten sumedang;
- Bahwa luas tanahnya 252 (Dua Ratus Lima Puluh Dua) m2;

2. Saksi IIP KARPIDIN BAHARUDIN;

- Bahwa tanah milik tergugat (Bapak E.Taswin) telah dibeli oleh Penggugat bapak Indra Hendrawan, yang dimana sebelum milik Ny. Arkasih;
- Bahwa penggugat membeli sebidang tanah tersebut pada tanggal 29 Oktober 2017;
- Bahwa sebidang tanah tersebut dibeli penggugat dengan harga Rp.70.000.000,- (Tujuh Puluh Juta Rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui bahwa letak tanah tersebut berlokasi di Desa Jatiroke Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang Persil Blok Sumurwangi luas 252 m2;
- Bahwa tergugat belum mendaftarkan balik nama tanah tersebut yang dibeli oleh tergugat atas nama Ny.Arkasih;
- Bahwa Ny.Arkasih sudah meninggal tanggal 22 Desember 1994;



- Bahwa saksi merupakan saksi dalam pembelian sebidang tanah tersebut;
- Bahwa sebidang tanah tersebut berlokasi di Desa Jatiroke Kecamatan Cikeruh yang sekarang menjadi kecamatan jatinangor kabupaten sumedang;
- Bahwa luas tanahnya 252 (Dua Ratus Lima Puluh Dua) m²;

Menimbang bahwa untuk memperoleh gambaran yang jelas mengenai keadaan objek rumah sengketa tersebut dan lingkungan disekitar rumah objek sengketa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 31 Desember 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan sudah tidak akan mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terdapat di dalam Berita Acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa menurut ketentuan pasal **1457** Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli ditegaskan sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Menimbang, bahwa dalam penjelasan Pasal 1320 KUH Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dapat ditemukan syarat sah nya sebuah perjanjian secara umum yang dapat diketahui sebagai berikut:

1. Kesepakatan yang mengikat kedua belah pihak
2. Kecakapan dalam membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang

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

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal yang melawan hukum;



Menimbang, bahwa sebelum masuk ke pokok perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang ketidakhadiran Tergugat di persidangan, dimana sejak semula Tergugat tidak datang menghadap di persidangan, sekalipun telah dipanggil secara patut oleh Juru sita Pengadilan Negeri Sumedang melalui panggilan langsung sesuai risalah panggilan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sumedang risalah panggilan untuk hadir di persidangan pada tanggal 8 Desember 2021, tanggal 22 Desember 2021 dan untuk hadir di persidangan tanggal 29 Desember 2021, serta risalah panggilan tanggal 08 Desember 2021 untuk hadir di persidangan tanggal 31 Desember 2021 namun Tergugat tidak pernah hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa walaupun pada prinsipnya tergugat tidak pernah menyangkal gugatan penggugat, namun majelis hakim tetap akan mempertimbangkan apakah gugatan penggugat beralasan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mencermati dalil-dalil gugatan penggugat, maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok gugatan adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat karena tidak membalikkan nama sertipikat tanah Nomor 420 Tahun 1987 yang dibelinya atas nama Ny. Arkasih menjadi atas nama Indra Hendrawan (Penggugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah memang benar Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa karena dalam gugatannya pihak Penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka pihak Penggugat harus dibebani pembuktian mengenai dalil gugatannya sebagaimana diatur dalam pasal 163 HIR yang menyebutkan "*bahwa barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu*";

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok-pokok persengketaan di atas, terlebih dahulu Majelis mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan yang diperoleh berdasarkan dalil-dalil



yang tidak disangkal kebenarannya, yang selanjutnya dihubungkan dengan bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak berperkara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah memang benar Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana petitum angka 2;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat selaku penjual tanah kepada sampai sekarang belum melunasi pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) merupakan bagian pajak penjualan tanah yang harus dibayarkan Tergugat selaku penjual tanah kepada Pemerintah. Besarannya adalah 2,5% dalam setiap nilai total transaksi. Hal ini mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Tarif Baru PPh Final atas Pengalihan Hak Atas Tanah/Bangunan, akibatnya Penggugat tidak dapat menerima lembar salinan validasi pajak penjualan dari Tergugat, salinan tersebut merupakan salah satu syarat berkas yang harus dilampirkan ketika Penggugat mau melakukan pendaftaran balik nama sertipikat tanah yang sudah menjadi hak miliknya, dari kondisi tersebut pendaftaran balik nama sertipikat tanahnya menjadi tertunda dan terhambat;

Menimbang bahwa menurut pasal 1366 KUHPerdara yang berbunyi Setiap orang bertanggung jawab tidak hanya untuk kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatannya tetapi juga disebabkan oleh kelalaiannya lebih mengarah pada tuntutan pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh kesalahan karena kelalaian (*onrechtmatigenalaten*). Menimbang bahwa perbuatan tergugat dengan tidak membayar pajak penjualan dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum karena memenuhi unsur-unsur berikut:

1. Adanya suatu perbuatan.
2. Perbuatan tersebut melawan hukum. Perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai PMH ialah apabila perbuatan pada poin pertama tersebut melanggar undang-undang dalam hal ini melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Tarif Baru PPh Final atas Pengalihan Hak Atas Tanah/Bangunan.
3. Adanya kerugian bagi korban. Kerugian yang dialami dalam perkara ini adalah dengan Perbuatan Tergugat tidak membayar



pajak penjualan sehingga Penggugat tidak dapat menerima lembar salinan validasi pajak penjualan dari Tergugat, sehingga penggugat mengalami kesulitan dalam melakukan pendaftaran balik nama sertipikat tanah yang telah dibeli dari Tergugat.

4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Hubungan kausal merupakan salah satu ciri pokok dari adanya suatu perbuatan melawan hukum..

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pasal 1366 tersebut diatas majelis hakim menemukan keterkaitan dan kesesuaian dengan bukti saksi SENJA SUCITRA SALAM dan saksi IIP KARPIDIN BAHARUDIN serta bukti P-1 sampai dengan P-7 yang telah diajukan penggugat, yang membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan hukum sehingga pokok permasalahan kedua telah terjawab bahwa benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya maka majelis hakim menilai petitum angka 2 gugatan penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 3 tentang keabsahan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dengan Sertipikat Hak Milik No. 126 Desa Jatiroke, Kecamatan Cikeruh (sekarang Kecamatan Jatinangor) Kabupaten Sumedang, persil Blok Sumurwangi luas 252 m2 berdasarkan Sertipikat tanah dari kantor Agraria (sekarang kantor BPN) Kabupaten Sumedang, tanggal 17-2-1987 No. 420/1987 atas nama Ny. Arkasih;

Menimbang, bahwa sesuai dengan pasal 1457 yang berbunyi "*Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*". Menimbang bukti P-1 dan P-2 dan bukti saksi SENJA SUCITRA SALAM dan saksi IIP KARPIDIN BAHARUDIN menunjukkan bahwa benar telah terjadi transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dengan Sertipikat Hak Milik No. 126 Desa Jatiroke, Kecamatan Cikeruh (sekarang Kecamatan Jatinangor) Kabupaten Sumedang, persil Blok Sumurwangi luas 252 m2 berdasarkan Sertipikat tanah dari kantor Agraria (sekarang kantor BPN) Kabupaten Sumedang, pada tanggal 17-2-1987 No. 420/1987 atas nama Ny. Arkasih,



maka sangat beralasan menyatakan bahwa Penggugat dan Tergugat telah terdapat hubungan hukum Jual beli sah. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 3 beralasan untuk dikabulkan;

Selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 4 tentang apakah Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik No. 126 Desa Jatiroke, Kecamatan Cikeruh (sekarang Kecamatan Jatinangor) Kabupaten Sumedang, persil Blok Sumurwangi luas 252 m2 berdasarkan Sertipikat tanah dari kantor Agraria (sekarang kantor BPN) Kabupaten Sumedang, tanggal 17-2-1987 No. 420/1987 yang semula atas nama Ny. Arkasih menjadi Indra Hendrawan yaitu Penggugat ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sumedang;

Menimbang bukti P-1 dan Bukti P-2 yang telah diajukan oleh Penggugat dan keterangan saksi-saksi dipersidangan, membuktikan adanya hubungan jual beli yang sah antara Penggugat dan Tergugat. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 4 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan petitum angka 5 tentang memerintahkan Tergugat untuk membayar pph pajak penjualan tanah 2,5 % dari Rp 70.000.000'- (tujuh puluh juta rupiah).

Menimbang bahwa sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Tarif Baru PPh Final atas Pengalihan Hak Atas Tanah/Bangunan kewajiban tersebut merupakan kewajiban dari Tergugat yang tidak dilakukan oleh Tergugat sebagaimana bukti saksi SENJA SUCITRA SALAM dan saksi IIP KARPIDIN BAHARUDIN. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, petitum angka 5 beralasan untuk dikabulkan;

Selanjutnya majelis hakim mempertimbangkan petitum angka 6 tentang menghukum Tergugat untuk membayar kerugian imaterial sebesar Rp 30.000.000,00- (tiga puluh juta rupiah).

Menimbang bahwa meskipun tergugat tidak membantah gugatan tersebut namun selama dipersidangan majelis hakim tidak menemukan bukti yang sah dan patut yang menjadi dasar hukum petitum angka 6 tersebut sehingga majelis hakim menilai penggugat tidak dapat



membuktikan petitum nomor 6, maka majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkannya dan sangat beralasan untuk ditolak

Menimbang, bahwa dari pertimbangan di atas, ternyata petitum Penggugat yang dikabulkan sebagian, maka patut dan adil untuk menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1366 dan pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat sebagian;
2. Menetapkan Tergugat yaitu saudara E. Taswin telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak mendaftarkan balik nama sertipikat tanah Nomor 420 Tahun 1987 yang dibelinya atas nama Ny. Arkasih menjadi atas nama Tergugat;
3. Menyatakan sah jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dengan Sertipikat Hak Milik No. 126 Desa Jatiroke, Kecamatan Cikeruh (sekarang Kecamatan Jatinangor) Kabupaten Sumedang, persil Blok Sumurwangi luas 252 m² berdasarkan Sertipikat tanah dari kantor Agraria (sekarang kantor BPN) Kabupaten Sumedang, tanggal 17 - 2- 1987 No. 420/1987 atas nama Ny. Arkasih;
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik No. 126 Desa Jatiroke, Kecamatan Cikeruh (sekarang Kecamatan Jatinangor) Kabupaten Sumedang, persil Blok Sumurwangi luas 252 m² berdasarkan Sertipikat tanah dari kantor Agraria (sekarang kantor BPN) Kabupaten Sumedang, tanggal 17 - 2- 1987 No. 420/1987 yang semula atas nama Ny. Arkasih menjadi Indra Hendrawan yaitu Penggugat ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sumedang ;
5. Memerintahkan Tergugat untuk membayar pph pajak penjualan tanah 2,5 % dari Rp 70.000.000'- (tujuh puluh juta rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.055.000,00; (Dua Juta Lima Ratus Lima Puluh Lima Ribu Rupiah) ;
7. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 18 Januari 2022 oleh kami FADHLI, SH., sebagai Hakim Ketua, LEO MAMPE HASUGIAN,SH.,MH dan LIDYA DA VIDA, S.H, M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Selasa, tanggal 25 Januari 2022 oleh Majelis Hakim tersebut, dalam persidangan yang terbuka untuk umum, dibantu oleh LISNAWATI PAKPAHAN, SH., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sumedang dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Leo Mampe Hasugian, S.H.

Fadhli, S.H.

Lidya Da Vida, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Lisnawati Pakpahan, S.H.



Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp75.000,00;
4. PNBP	:	R10.000,00;
5. Panggilan	:	Rp 450.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp.1.500.000,00;
7. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<u>Rp.2.055.000,00;</u>

(Dua Juta Lima Puluh Lima Ribu Rupiah)