



PUTUSAN

Nomor 267/Pdt.G/2020/PN Blb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Irwan, berkedudukan di Kp. Gandasoli, RT 002 RW 006 Desa Gandasari Kecamatan Katapang Kabupaten Bandung dalam hal ini memberikan kuasa kepada EGI KAMALUDIN, S.H. dan Rekan beralamat di Komplek Griya Prima Asri, Jl Prima Raya No. 6 Baleendah Kab Bandung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 November 2020 sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

Neng Dewi Setia Nengsih, bertempat tinggal di Bertempat tinggal Kp. Lebak wangi No.393 RT.001 RW.002 Desa Cingcin Kecamatan Soreang Kabupaten Bandung. Untuk sekarang sudah tidak diketahui lagi keberadannya , sebagai **Tergugat I**;

Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, bertempat tinggal di Jl Raya Soreang Cingcin No.KM. 17, Pemekaran, Soreang, Kabupaten Bandung, Jawa Barat 40912 , sebagai **Turut Tergugat I**

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 3 Desember 2020 dalam Register Nomor 267/Pdt.G/2020/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 19 Desember 2012 pada hari Rabu, Penggugat melihat ada rumah yang di jual di sekitar daerah Jl Raya Soreang - Cingcin Kabupaten Bandung;

Halaman 1 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2020/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa beberapa hari kemudian, Penggugat menghubungi pemilik rumah tersebut yaitu Tergugat di Jl Raya Soreang - Banjaran Kabupaten Bandung, tepatnya di daerah Polresta Soreang, dengan maksud untuk menanyakan detail rumah dan harga rumah yang dijual tersebut;
3. Bahwa dari hasil Pertemuan tersebut, Pada tanggal 28 Desember 2012, Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan Jual Beli, dimana Penggugat membeli sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya dengan luas 136 m² dari Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No 3635, Desa Cingcin, dengan Surat Ukur No 00082/ Cingcin / 2009 yang berlokasi di Desa Cingcin, Kecamatan Soreang Kabupaten Bandung, Jawa Barat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung atas nama Tergugat;
4. Bahwa Penggugat dan Tergugat menyepakati harga Jual Beli tersebut dengan harga Rp, 350.000.000 (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah antara Penggugat dan Tergugat, atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya;
5. Bahwa Penggugat telah memberikan uang DP sebesar Rp. 90.000.000.- (Sembilan puluh juta rupiah) kepada Tergugat berdasarkan bukti Kwitansi tertanggal 28 Desember 2012, dan sisah pembayaran Sebesar Rp 260.000.000,- (Dua ratus enam puluh juta rupiah) dibayarkan melalui Bank BRI Syariah cabang Cimahi untuk Pengambilan Sertifikat Hak Milik, Milik Tergugat;
6. Bahwa karena Penggugat telah membayar lunas kepada Tergugat dan Penggugat pun telah menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 3635 Desa Cingcin, dengan Surat Ukur No 00082/ Cingcin /2009 yang berlokasi di Desa Cingcin, Kecamatan Soreang Kabupaten Bandung, Jawa Barat atas nama Tergugat, maka telah beralasan kiranya apabila Penggugat dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik dan Pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3635 Desa Cingcin, dengan Surat Ukur No 00082/ Cingcin /2009 yang berlokasi di Desa Cingcin, Kecamatan Soreang Kabupaten Bandung, Jawa Barat;
7. Bahwa oleh karena Hubungan Hukum Jual Beli Antara Penggugat dan Tergugat yang telah dilaksanakan tersebut telah dilakukan secara sah sebagai mana layaknya Penjual dan Pembeli serta di jelaskan pada **Pasal 1457 KUHPerdara** yang berbunyi :

Halaman 2 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2020/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)



"Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan".

8. Bahwa karena Jual Beli tersebut dilakukan dibawah tangan, maka Penggugat mendapat kesulitan untuk membaliknamakan dan membuat Sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Cq Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung dan dihadapan Notaris/PPAT di Wilayah Kabupaten Bandung karena Tergugat sekarang sudah tidak diketahui dimana keberadaan alamatnya;

9. Bahwa penggugat ingin membalik namakan Sertifikat tersebut yang semula atas nama Tergugat hendak Penggugat ubah menjadi nama Penggugat, namun sampai saat ini Penggugat telah berupaya untuk mencari Tergugat akan tetapi Tergugat tidak dapat diketemukan, serta Penggugat tidak mendapat informasi yang jelas mengenai keberadaan Tergugat;

10. Bahwa oleh karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya maka Penggugat patut untuk ditunjuk selaku Kuasa dari Tergugat tersebut sebagai Pihak Penjual guna melaksanakan transaksi Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Cq Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung dengan pula Penggugat yang bertindak selaku Pihak Pembeli dan memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk membaliknamakan atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya seluas 136 m² tercatat dibawah sertifikat Hak Milik Nomor 3635 Desa Cingcin, dengan Surat Ukur No 00082/Cingcin /2009 dari semula nama Pemilik Tergugat Neng Dewi Setia Nengsih menjadi nama Pemilik Penggugat Irwan;

11. Bahwa sekarang Penggugat sangat membutuhkan Akta Otentik mengenai Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Untuk mengajukan Permohonan balik nama ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Cq Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung. Agar dikemudian hari tidak terjadi permasalahan karena Penggugat lambat laun lebih tua dan dengan harapan agar penggugat tidak meninggalkan permasalahan terhadap ahli waris Penggugat yang tidak mengetahui dengan jelas Jual Beli tersebut.

PETITUM :

Halaman 3 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2020/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan dalam Posita di atas maka, dengan segala kerendahan hati Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Jual Beli yang dilaksanakan Antara Penggugat dan Tergugat adalah Sah;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik Sah atas Sebidang Tanah berikut Bangunan Rumah yang berdiri diatasnya, seluas 136 m² berdasarkan sertifikat Hak Hak Milik Nomor 3635 Desa Cingcin, dengan Surat Ukur No 00082/ Cingcin /2009;
4. Memerintahkan dan Memberikan Izin kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat menghadap Notaris atau PPAT untuk melaksanakan transaksi Jual Beli atas : Sebidang Tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya seluas 136 m² berdasarkan sertifikat Sertikat Hak Milik Nomor 3635 Desa Cingcin, dengan Surat Ukur No 00082/ Cingcin /2009 yang berlokasi di Desa Cingcin, Kecamatan Soreang Kabupaten Bandung, Jawa Barat dan Karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya maka Penggugat ditunjuk selaku Kuasa dari Tergugat tersebut sebagai pihak Penjual, guna melaksanakan transaksi Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT dengan Penggugat pula yang bertindak selaku pihak Pembeli;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk Mengubah dan membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 3635 Desa Cingcin, dengan Surat Ukur No 00082/ Cingcin /2009 yang berlokasi di Desa Cingcin, Kecamatan Soreang Kabupaten Bandung, Jawa Barat yang semula nama Tergugat menjadi nama Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara menurut Peraturan Perundang undangan yang berlaku;
7. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun timbul Verzet/Banding, Kasasi, PK, dan atau upaya Hukum lainnya;

SUBSIDAIR

Halaman 4 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2020/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Berpendapat Lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan Kuasanya ,Egi Kamaludin, S.H,Dkk , Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Egi Kamaludin & Rekan ber Kantor di Komplek Griya Prima Asri Jl Prima Raya No.6 Baleendah Kabupaten Bandung berdasarkan surat kuasa tanggal 25 November 2020, sedangkan Tergugat yang dipanggil secara sah dan patut menurut hukum oleh Jurusita Pengadilan sebagaimana *Relaas* Panggilan masing-masing tanggal tanggal 8 Desember 2020, tanggal 14 Januari 2021, tanggal 04 Maret 2021, ternyata Tergugat tidak pernah hadir dalam persidangan dan tidak menyuruh orang lain sebagai Kuasanya yang sah untuk hadir dalam persidangan, sedangkan ketidakhadiran Tergugat tersebut bukanlah disebabkan oleh suatu halangan yang sah menurut hukum, oleh karenanya Tergugat dianggap tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya dan persidangan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang masing-masing tanggal 8 Desember 2020, tanggal 14 Januari 2021, tanggal 03 Maret 2021 ternyata Turut Tergugat tidak pernah hadir dalam persidangan dan tidak menyuruh orang lain sebagai Kuasanya yang sah untuk hadir dalam persidangan, sedangkan ketidakhadiran Tergugat tersebut bukanlah disebabkan oleh suatu halangan yang sah menurut hukum, oleh karenanya Tergugat dianggap tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya dan persidangan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir, maka upaya perdamaian sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan tidak dapat dilaksanakan;

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

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3204110510680002 atas nama Irwan, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P - 1;

Halaman 5 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2020/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

2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No3635 atas nama Neng Dewi Setia Nengsih, Surat Ukur tanggal 05 September 2009, No. 00082/Cingcin/2009 luas 136 M2, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2
3. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Rumah antara Neng Dewi Setianengsih dengan Irwan, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3
4. Fotokopi Kwitansi tertanggal 28-12-2012, sebesar Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah), yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P - 4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Nomor:145/532/Ds/XII/2020, tertanggal 04 Desember 2020 , yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P - 5;
6. Fotokopi Surat Tanda Laporan Kehilangan Barang/Surat-surat, tertanggal 12 April 2021, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P - 6;

Bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-6 tersebut telah bermaterai cukup dan di persidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti surat, selanjutnya bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya disamping mengajukan bukti surat, juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi DASMAN, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena saksi merupakan tetangga Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu sehubungan dengan perkara yang diajukan oleh Penggugat masalah pengurusan balik nama sertifikat dari Tergugat kepada Pak Irwan (Penggugat)
- Bahwa Saksi tidak tahu ketika proses jual beli tanah antara Penggugat (Irwan) dengan Tergugat (Neng Dewi Setia Nengsih)
- Bahwa Saksi tahu ketika Penggugat melakukan pembayaran pertama kepada Tergugat sebesar Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) dan Saksi menandatangani di kwitansi tersebut sebagai saksi;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti P-4 berupa kwitansi yang diperlihatkan dipersidangan;

Halaman 6 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2020/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 tahu total harga tanah dan rumah tersebut sebesar 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)
- Bahwa Saksi tahu lokasi tanah dan rumah yang dibeli oleh Penggugat di Desa Cingcin;
- Bahwa Saksi tidak tahu sekarang dimana keberadaan pihak Tergugat (Neng Dewi Setia Ningsih)
- Bahwa Saksi tahu sudah lunas pembayaran tanah dan rumah dari Irwan (Penggugat) kepada Neng Dewi Setia Ningsih (Tergugat)

2. Saksi **ARMAN**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi merupakan satu kampung dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu masalah pengurusan balik nama sertifikat dari Tergugat kepada Penggugat Pak Irwan
- Bahwa Saksi tahu ketika proses jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat Neng Dewi Setia Ningsih
- Bahwa Saksi tidak tahu ketika Penggugat melakukan pembayaran tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat
- Bahwa Saksi tahu total harga pembelian tanah dan rumah tersebut sebesar 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)
- Bahwa Saksi tahu dimana lokasi tanah dan rumah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat tersebut terletak di Desa Cingcin
- Bahwa Saksi tahu Tergugat sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya
- Bahwa Saksi tahu sudah lunas pembayaran tanah dan rumah dari Irwan (Penggugat) kepada Neng Dewi Setia Ningsih (Tergugat)

Menimbang, bahwa berdasarkan Penetapan Nomor 267/Pdt.G/2020/PN Blb, tanggal 12 April 2021 telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 12 April 2021 yang hasilnya sesuai dengan Berita Acara Pemeriksaan Setempat Nomor 267/Pdt.G/2020/PN Blb;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan kesimpulan pada tanggal, 20 April 2021;

Halaman 7 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2020/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

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 para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa, maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagai berikut di atas.

Menimbang bahwa, dalam persidangan yang telah ditetapkan telah hadir kuasa Penggugat bernama Egi Kamaludin, S.H. dan Rekan sedangkan Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil secara patut dan tidak pernah menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk hadir dalam persidangan sebagaimana relaas panggilan tertanggal 8 Desember 2020, tanggal 14 Januari 2021, tanggal 04 Maret 2021, dan Turut Tergugat juga tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara patut dan tidak pernah menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk hadir dalam persidangan sebagaimana relaas panggilan tertanggal 8 Desember 2020, tanggal 14 Januari 2021, tanggal 03 Maret 2021.

Menimbang bahwa, panggilan-panggilan yang dilakukan terhadap Tergugat dan Turut Tergugat adalah panggilan yang patut dan sah, sehingga berdasar Pasal 125 ayat (1) HIR/149 ayat (1) Rbg apabila Tergugat sudah dipanggil berturut-turut secara patut dan sah akan tetapi tidak pernah hadir atau menyuruh orang lain sebagai wakil atau kuasanya yang sah maka Hakim dapat menjatuhkan putusan dengan menjatuhkan putusan secara verstek.

Menimbang bahwa, gugatan Penggugat pada pokoknya adalah bahwa Penggugat dan Tergugat pada tanggal 28 Desember 2012 telah sepakat melakukan jual beli sebidang tanah berikut bangunan seluas 136 m2 sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No 3635, Desa Cingcin, dengan Surat Ukur No 00082/Cingcin/2009 yang berlokasi di Desa Cingcin, Kecamatan Soreang Kabupaten Bandung, Jawa Barat, seharga Rp.350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan perincian uang muka sebesar Rp.90.000.000,- (Sembilan Puluh Juta Rupiah) yang dibayarkan berdasarkan kuitansi tertanggal 28 Desember 2012 dan sisa pembayaran sebesar Rp.260.000.000,- dibayarkan melalui Bank BRI Syariah Cabang Cimahi untuk pengambilan sertifikat hak milik Tergugat. Dan sejak saat itu Sertifikat Hak

Halaman 8 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2020/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik tersebut telah dikuasai oleh Penggugat dan Penggugat mengalami kesulitan dalam melakukan balik nama sertifikat hak milik tersebut karena Tergugat tidak diketahui keberadaannya. Sehingga Penggugat patut ditunjuk sebagai pembeli sekaligus sebagai kuasa dari Tergugat sebagai penjual untuk melaksanakan transaksi jual beli dihadapan Notaris/PPAT dan Kantor BPN Kabupaten Bandung dan memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 3635 dari semula milik Tergugat menjadi milik Penggugat.

Menimbang bahwa, berdasar bukti P-1 tentang KTP Penggugat yang menunjukkan Penggugat berdomisili di Kabupaten Bandung sedangkan Tergugat yang semula beralamat di Kabupaten Bandung dan saat ini tidak diketahui alamatnya sebagaimana bukti P-5 tentang Surat Keterangan Nomor:145/532/Ds/XII/2020 tertanggal 04 Desember 2020 yang menyatakan Tergugat sudah tidak berdomisili di alamat tersebut, menunjukkan bahwa Penggugat dan Tergugat adalah penduduk Kabupaten Bandung yang merupakan wilayah hukum Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA. Sehingga Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA berwenang memeriksa dan mengadili Perkara Nomor 267.

Menimbang bahwa, berdasar dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat dan Tergugat telah melakukan perikatan jual beli di bawah tangan hal tersebut sesuai dengan bukti P-3 tentang Perjanjian Jual Beli Rumah antara Penggugat dengan Tergugat seharga Rp.350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).

Menimbang bahwa, berdasar bukti P-4 tentang Kuitansi Pembayaran Rumah sebesar Rp 90.000.000,- (Sembilan Puluh Juta Rupiah) tertanggal 28 Desember 2012 oleh Penggugat kepada Tergugat.

Menimbang bahwa, berdasar bukti P-6 tentang Surat Tanda Laporan kehilangan barang/surat-surat dari Polresta Bandung tertanggal 12 April 2021 yang menyatakan tentang kehilangan satu lembar kuitansi pelunasan jual beli tanah dan bangunan/rumah senilai Rp.260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) tercatat atas nama Irwan selaku pembeli dan Neng Dewi selaku penjual.

Menimbang bahwa, berdasar keterangan saksi Dasman yang menerangkan di bawah sumpah menyatakan mengetahui adanya jual beli antara Penggugat dan Tergugat seharga Rp.350.000.000,-(tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan saksi hadir pada saat pembayaran uang muka sebesar Rp.90.000.000,-(sembilan puluh juta rupiah) dan turut menandatangani kuitansi pembayaran uang muka tersebut serta saksi mengetahui bahwa Penggugat

Halaman 9 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2020/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)



telah melunasi harga jual tersebut. Sedangkan menurut keterangan saksi Arman yang menerangkan di bawah sumpah menyatakan mengetahui bahwa Penggugat telah melunasi harga jual tersebut dan sekarang menguasai objek sengketa serta tidak ada keberatan dari pihak mana pun.

Menimbang bahwa, berdasar bukti P-2 tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 3635 atas nama Neng Dewi Setia Nengsih (Tergugat) yang telah dikuasai oleh Penggugat menunjukkan bahwa kewajiban Penggugat untuk membayar harga jual tersebut telah lunas dibayar oleh Penggugat, karena tanah atau objek sengketa tersebut telah dikuasai oleh Penggugat tanpa ada yang keberatan.

Menimbang bahwa, berdasar SEMA Nomor 4 tahun 2016 angka 7 yang menyatakan peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.

Menimbang bahwa, dengan demikian Petitum 2 dan Petitum 3 patutlah dikabulkan.

Menimbang bahwa, perjanjian jual beli dilakukan di bawah tangan maka sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) menyatakan bahwa pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas rumah dilakukan melalui jual beli yang dilakukan dengan Akta Notariil dan dilakukan dihadapan Pejabat PPAT yang berwenang sehingga baru dapat didaftarkan adanya peralihan/pemindahan hak atas tanah tersebut.

Menimbang bahwa, peralihan hak jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat masih dilakukan di bawah tangan maka Penggugat wajib melakukan transaksi jual beli dihadapan PPAT yang berwenang.

Menimbang bahwa, dengan demikian maka Petitum 4 patutlah dikabulkan.

Menimbang bahwa, untuk terjadinya peralihan hak dari Neng Dewi Setia Nengsih/Tergugat kepada Irwan/Penggugat harus dilakukan permohonan terlebih dahulu oleh Penggugat kepada BPN/Turut Tergugat. Oleh karena itu BPN wajib melakukan peralihan hak dari semula atas nama penjual Neng Dewi Setia Nengsih/Tergugat menjadi nama pembeli Irwan/Penggugat.

Menimbang bahwa, dengan demikian maka Petitum 5 patutlah dikabulkan.

Menimbang bahwa, dalil Penggugat yang memohon bahwa putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding, maupun

Halaman 10 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2020/PN Bلب



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi menurut hemat Majelis Hakim, oleh karena syarat-syarat Pasal 180 HIR tidak terpenuhi maka patutlah Petitum 7 ditolak.

Menimbang bahwa, gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan menolak selebihnya.

Menimbang bahwa, Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka dibebani biaya perkara sebesar Rp.2.065.000,- (Dua juta enam puluh lima ribu rupiah).

Memperhatikan Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dan SEMA Nomor 4 tahun 2016 serta Perundang-undangan yang bersangkutan:

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan verstek.
2. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dalam persidangan.
3. Menyatakan Jual Beli yang dilaksanakan Antara Penggugat dan Tergugat adalah Sah;
4. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik Sah atas Sebidang Tanah berikut Bangunan Rumah yang berdiri diatasnya, seluas 136 m2 berdasarkan sertifikat Hak Hak Milik Nomor 3635 Desa Cingcin, dengan Surat Ukur No 00082/ Cingcin /2009;
5. Memerintahkan dan Memberikan Izin kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat menghadap Notaris atau PPAT untuk melaksanakan transaksi Jual Beli atas : Sebidang Tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya seluas 136 m2 berdasarkan sertifikat Sertikat Hak Milik Nomor 3635 Desa Cingcin, dengan Surat Ukur No 00082/ Cingcin /2009 yang berlokasi di Desa Cingcin, Kecamatan Soreang Kabupaten Bandung, Jawa Barat dan Karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya maka Penggugat ditunjuk selaku Kuasa dari Tergugat tersebut sebagai pihak Penjual, guna melaksanakan transaksi Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT dengan Penggugat pula yang bertindak selaku pihak Pembeli;
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk Mengubah dan membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 3635 Desa Cingcin, dengan Surat Ukur No 00082/ Cingcin /2009 yang berlokasi di Desa Cingcin, Kecamatan Soreang Kabupaten Bandung, Jawa Barat yang semula nama Tergugat menjadi nama Penggugat;

Halaman 11 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2020/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

7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara menurut Peraturan Perundang undangan yang berlaku;
8. Menyatakan Tergugat dibebani biaya perkara sebesar Rp.2.065.000,00 (dua juta enam puluh lima ribu rupiah).
9. Menolak gugatan selebihnya.

Demikianlah diputus dalam permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 30 April 2021 oleh kami Astea Bidarsari S.H., M.H., sebagai Ketua Majelis, Rd. Zaenal Arief, S.H., M.H, dan Riyanti Desiwati, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 11 Mei 2021 oleh Majelis Hakim tersebut di atas dibantu oleh Wiwin Widarmi sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Raden Zaenal Arief, S.H., M.H..

Astea Bidarsari, S.H., M.H..

Riyanti Desiwati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Wiwin Widarmi

Halaman 12 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2020/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)



Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	:	Rp.	30.000,00
2.....Bi	:	Rp	75.000,00
aya Proses			
3.....Bi	:	Rp	10.000,00
aya Redaksi.....			
4.....Bi	:	Rp	10.000,00
aya Materai			
5.....Bi	:	Rp	50.000,00
aya PNPB			
6. Biaya Panggilan Sidang.....	:	Rp	600.000,00
7. 7. Biaya Pemeriksaan Setempat .	:	Rp.	1.240.000,00
8. 8. Biaya sumpah	:	Rp.	50.000,00
.....			
9. Jumlah			<u>Rp. 2.065.000,00</u>
			(Dua juta empat puluh lima ribu)