



**PUTUSAN**

Nomor 92/Pdt.G/2023/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:

Lanny Yulianti, bertempat tinggal di Jalan Mukodar III No. 115 RT 003 RW 007, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Jawa Barat 40535, Cibeureum, Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Jawa Barat, yang dalam hal ini diwakili kuasanya : MARYANI SURYANA, yang beralamat di Jalan Mukodar III No. 115 RT 003 RW 007, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Jawa Barat 40535, no HP : 085956268840, email: maryanisuryana@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Maret 2023;

Untuk selanjutnya disebut sebagai ..... Penggugat;

Lawan:

Firman Masehi, bertempat tinggal di Jl. Sumber Sari No. 56, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Administratif Cimahi, Jawa Barat, Kel. Cibeureum, Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Jawa Barat;

Untuk selanjutnya disebut sebagai ..... Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 29 Maret 2023 dalam Register Nomor 92/Pdt.G/2023/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Firman Masehi dalam hal ini selaku pihak TERGUGAT adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mukodar, luas tanah 91 m<sup>2</sup> demikian sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Milik No. 1700/ Desa Cibeureum (bukti P-1) Juncto Akta Jual Beli No.

Halaman 1 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 92/Pdt.G/2023/PN Blb



1003/Jb/Cmslt/1984 tanggal 17 Desember 1984 yang dibuat di hadapan Dudih Kamaludin, BA Camat Cimahi Selatan (bukti P-2) yang dibelinya pada saat berusia 17 tahun (belum menikah), merupakan hadiah/pemberian dari orang tuanya (bukan merupakan harta gono gini/harta benda perkawinan). Sekarang tanah dan bangunan tersebut di atas dikenal sebagai Jalan Mukodar III No. 113 RT 003 RW 007, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Jawa Barat.

2. Bahwa di atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Mukodar III No. 113 RT 003 RW 007, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Jawa Barat tersebut telah didirikan bangunan sebagaimana ternyata dalam Surat Izin Bangunan Nomor 1133/PU071/DPU-KB/1983 tanggal 25 Januari 1983. (bukti P-3).

3. Bahwa TERGUGAT pada tanggal 8 Juli 1996 telah menjual sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mukodar III No. 113 RT 003 RW 007, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Jawa Barat tersebut kepada PENGGUGAT (LANNY YULIANTI SATYA) demikian sebagaimana ternyata dalam kwitansi tertanggal 8 Juli 1996 dengan harga Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah), yang dibeli PENGGUGAT dengan menggunakan uang hasil pemberian/hadiah dari orang tua PENGGUGAT, bukan merupakan harta gono gini/harta benda perkawinan. (bukti P-4).

4. Bahwa oleh karena keterbatasan dana untuk pembayaran biaya pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, maka terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mukodar III No. 113 RT 003 RW 007, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Jawa Barat tersebut, sampai saat ini belum dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) nya dan belum dibalik nama ke atas nama pembeli, yaitu LANNY YULIANTI SATYA akan tetapi setiap tahun, penggugat secara rutin membayar Pajak Bumi seluas 84 m<sup>2</sup> dan Bangunan seluas 64 m<sup>2</sup> tersebut, demikian sebagaimana tercantum dalam SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) dan bukti bayar Pajak Bumi dan Bangunan tersebut. (bukti P-5).

5. Bahwa kurang lebih setahun kemudian sejak transaksi jual beli tanah dan bangunan tersebut yang dibuktikan dengan kwitansi yang telah ditandatangani TERGUGAT pada tanggal 8 Juli 1996, TERGUGAT pernah menawarkan diri untuk membantu mengurus membuat Akta Jual Beli dan balik nama ke atas nama LANNY YULIANTI SATYA di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, akan tetapi karena TERGUGAT meminta biaya pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama ke atas nama

*Halaman 2 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 92/Pdt.G/2023/PN Bjb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LANNY YULIANTI SATYA tersebut dengan harga yang tidak wajar (terlalu mahal untuk ukuran pada saat itu) dan PENGGUGAT tidak memiliki dana sebesar itu, maka PENGGUGAT menolak mengurus Akta Jual Beli dan balik nama atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mukodar III No. 113 RT 003 RW 007, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Jawa Barat tersebut. Sejak penolakan tersebut hingga sekarang, PENGGUGAT tidak pernah bertemu lagi dengan TERGUGAT dan tidak mengetahui lagi tempat tinggal terakhir TERGUGAT.

6. Bahwa pada saat ini tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mukodar III No. 113 RT 003 RW 007, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Jawa Barat tersebut dikuasai dan dihuni oleh PENGGUGAT.

7. Bahwa PENGGUGAT berkeinginan/bermaksud untuk memenuhi ketentuan hukum yang berlaku dengan membuat Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan membalik nama ke atas namanya sendiri, atas tanah dan bangunan di Jalan Mukodar III No. 113 RT 003 RW 007, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Jawa Barat yang telah dibelinya tersebut.

8. Bahwa untuk pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang tersebut, memerlukan kehadiran TERGUGAT untuk menandatangani dokumen yang diperlukan selaku penjual.

9. Bahwa PENGGUGAT telah lama berusaha menghubungi dan mencari tahu keberadaan tempat tinggal TERGUGAT dengan cara menghubungi kerabat, teman, kenalan TERGUGAT, akan tetapi belum membuahkan hasil. PENGGUGAT selalu menitipkan pesan kepada orang-orang yang kenal dengan TERGUGAT untuk menginformasikan kepada TERGUGAT bahwa PENGGUGAT mencarinya dan membutuhkan bantuan TERGUGAT, akan tetapi belum membuahkan hasil pula.

10. Bahwa mengingat usia PENGGUGAT yang sudah 74 tahun dan kondisi terakhir tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mukodar III No. 113 RT 003 RW 007, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Jawa Barat tersebut yang sudah rusak parah (bukti P-6) serta telah 27 tahun sejak pembelian tanah dan bangunan tersebut (kwitansi pembelian tanggal 8 Juli 1996) tidak diketahui lagi keberadaan tempat tinggal TERGUGAT, maka dengan ini PENGGUGAT mohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1 A berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PREMAIR :

*Halaman 3 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 92/Pdt.G/2023/PN Bلب*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya
- 2) Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
- 3) Memerintahkan kepada Badan Pertahanan Nasional Kota Cimahi untuk membalik nama Sertipikat Hak Milik No. 1700 / Desa Cibeureum tersebut ke atas nama PENGGUGAT (LANNY YULIANTI SATYA)
- 4) Menghukum TERGUGAT untuk hadir dan membantu proses pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan membalik nama kepemilikan ke atas nama PENGGUGAT selaku pembeli tanah dan bangunan tersebut
- 5) Menyatakan PENGGUGAT dapat melakukan proses pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan membalik nama ke atas nama PENGGUGAT selaku pembeli tanpa hadirnya TERGUGAT selaku penjual (pasal 484 Kitab Undang-undang Hukum Perdata)
- 6) Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya bantahan, banding atau kasasi
- 7) Memerintahkan TERGUGAT untuk membayar biaya perkara.

SUBSIDAIR apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1 A berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan, Penggugat telah datang menghadap kuasanya MARYANI SURYANA, yang beralamat di Jalan Mukodar III No. 115 RT 003 RW 007, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Jawa Barat 40535, no HP : 085956268840, email: maryanisuryana@gmail.com dalam hal ini dapat bertindak sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Maret 2023, sedangkan untuk Tergugat tidak pernah datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, berdasarkan relas panggilan tertanggal 31 Maret 2023 dan 02 Mei 2023, maka selanjutnya gugatan Penggugat berdasarkan Pasal 125 ayat (1) HIR akan diperiksa dan diputus tanpa kehadiran pihak Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, dimana gugatan dalam perkara aquo akan diperiksa dan diputus tanpa kehadiran dari Tergugat (Verstek), maka berdasarkan Pasal 4 angka 2 huruf b Perma No. 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, sengketa dalam perkara aquo dikecualikan terhadap upaya mediasi bagi para pihak sebelum diperiksa pokok

*Halaman 4 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 92/Pdt.G/2023/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkaranya, sehingga dengan demikian, Majelis Hakim meneruskan pemeriksaan perkara aquo dengan pembacaan surat gugatan Penggugat dan atas pembacaan gugatan tersebut, Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah disesuaikan dengan aslinya dan bematerai cukup, yaitu berupa:

1. Fotocopy Kartu Bukti Kependudukan atas nama: LANNY YULIANTI SATYA NIK: 3277015807490007 tertanggal 05-07-2012, diberi tanda P-1.
2. Fotocopy Kartu Keluarga Nomor: 3277011406070025 tertanggal 28-11-2007, diberi tanda P-2.
3. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 1700 / Desa Cibeureum tertanggal 09-03-1987, dengan luas tanah: 91 m2 atas nama I. FIRMAN MASEHI diberi tanda P-3.
4. Fotocopy Akta Jual Beli No. 1003/Jb/Cmslt/1984 tanggal 17 Desember 1984, dibuat di hadapan Dudih Kamaludin, BA Camat Cimahi Selatan, diberi tanda P-4.
5. Fotocopy Surat Izin Bangunan Nomor 1133/PU071/DPU-KB/1983 tertanggal 25 Januari 1983 diberi tanda P-5.
6. Kwitansi pembayaran pembelian sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mukodar III No. 113 RT 003 RW 007, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Jawa Barat tertanggal 8 Juli 1999 diberi tanda P-6.
7. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017, tertanggal 3 Februari 2017 diberi tanda P-7.a.
8. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 atas Firman diberi tanda P-7.b.
9. Foto tanah dan bangunan yang terletak yang terletak di Jalan Mukodar III No.113 Rt003/04, Kelurahan Cibereum, Kec.Cimahi Selatan, Kota Cimahi, diberi tanda P-8
10. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, tertanggal 2 Januari 2023 diberi tanda P-9.
11. Fotocopy Surat Keterangan Kematian A.n. Andreas Tang, tertanggal 02 Maret 2021, diberi tanda P-10.

Menimbang, bahwa foto copy surat bukti tersebut di atas telah diberi materai secukupnya, dan telah pula disesuaikan dengan pbandingnya, sehingga dapat diterima sebagai bukti surat dalam perkara ini yang selanjutnya

Halaman 5 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 92/Pdt.G/2023/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat dipergunakan untuk mempertimbangkan segala sesuatunya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Sidang Pemeriksaan Setempat atas rumah obyek sengketa dalam perkara aquo pada hari Senin tanggal 29 Mei 2023, dengan hasil pemeriksaan setempat sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Sidang No : 92/Pdt.G/2023/PN.Blb. atas obyek sengketa berupa tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang menjadi objek dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi telah memberikan keterangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Davod Susanto, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tinggal tinggal didaerah rumah Penggugat sejak tahun 1992;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Penggugat tinggal dirumah yang menjadi objek perkara;
- Bahwa Penggugat tinggal dirumah yang menjadi objek perkara sejak tahun 1996;
- Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut sejak tahun 1996;
- Bahwa sekarang Rumah Penggugat mau direnovasi sedangkan suratnya belum balik nama dari penjual yang bernama Firman Masehi;
- Bahwa Penggugat mengajukan perkara ini karena surat-surat rumah tersebut belum dibaliknamakan kepada Penggugat, sementara sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;
- Bahwa pada waktu Penggugat membeli rumah tersebut suami Penggugat masih hidup namun sekarang sudah meninggal dunia;
- Bahwa rumah tersebut dari tahun 1992 sampai dengan tahun 1996 dalam keadaan kosong dan setelah dibeli oleh Penggugat, Pengugat tinggal dirumah tersebut;
- Bahwa sekarang kondisi rumah tersebut kosong karena mau direnovasi oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulannya;

2. Maeta Setiawati Jusak, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tinggal didaerah rumah Penggugat sejak tahun 1992;

Halaman 6 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 92/Pdt.G/2023/PN Blb



- Bahwa saksi mengetahui kalau Penggugat tinggal dirumah yang menjadi objek perkara;
- Bahwa Penggugat tinggal dirumah yang menjadi objek perkara sejak tahun 1996;
- Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut sejak tahun 1996;
- Bahwa sekarang Rumah Penggugat mau direnovasi sedangkan suratnya belum balik nama dari penjual yang bernama Firman Masehi;
- Bahwa Penggugat mengajukan perkara ini karena surat-surat rumah tersebut belum dibaliknamakan kepada Penggugat, sementara sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;
- Bahwa pada waktu Penggugat membeli rumah tersebut suami Penggugat masih hidup namun sekarang sudah meninggal dunia;
- Bahwa rumah tersebut dari tahun 1992 sampai dengan tahun 1996 dalam keadaan kosong dan setelah dibeli oleh Penggugat, Pengugat tinggal dirumah tersebut;
- Bahwa sekarang kondisi rumah tersebut kosong karena mau direnovasi oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan bukti-bukti lain dan telah mengajukan kesimpulan, sehingga Majelis Hakim menilai pemeriksaan terhadap perkara ini telah dianggap selesai dan selanjutnya Penggugat mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dan tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan dipersidangan dianggap telah termuat dalam putusan ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa karena Tergugat tidak datang menghadap serta tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya sekalipun telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak datangnya Tergugat tidak ternyata disebabkan oleh karena suatu halangan atau alasan yang sah, maka Majelis Hakim menganggap dan berpendapat bahwa Tergugat tidak mempertahankan haknya atas gugatan tersebut dan berdasarkan Pasal 125 HIR telah cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk memutus perkara dengan tanpa hadirnya Tergugat (verstek);

*Halaman 7 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 92/Pdt.G/2023/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Penggugat telah mendalilkan bahwa TERGUGAT pada tanggal 8 Juli 1996 telah menjual sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mukodar III No. 113 RT 003 RW 007, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Jawa Barat tersebut kepada PENGGUGAT (LANNY YULIANTI SATYA) demikian sebagaimana ternyata dalam kwitansi tertanggal 8 Juli 1996 dengan harga Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah), yang dibeli PENGGUGAT dengan menggunakan uang hasil pemberian/hadiah dari orang tua PENGGUGAT, bukan merupakan harta gono gini/harta benda perkawinan. (bukti P-4);

Menimbang, bahwa oleh karena keterbatasan dana untuk pembayaran biaya pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, maka terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mukodar III No. 113 RT 003 RW 007, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Jawa Barat tersebut, sampai saat ini belum dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) nya dan belum dibalik nama ke atas nama pembeli, yaitu LANNY YULIANTI SATYA akan tetapi setiap tahun, penggugat secara rutin membayar Pajak Bumi seluas 84 m<sup>2</sup> dan Bangunan seluas 64 m<sup>2</sup> tersebut, demikian sebagaimana tercantum dalam SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) dan bukti bayar Pajak Bumi dan Bangunan tersebut. (bukti P-7.a, P-7.b dan P-9);

Menimbang, bahwa karena Penggugat dalam gugatannya menyatakan telah mendalilkan sesuatu dalam gugatannya, maka menurut hemat Majelis Hakim berdasarkan asas proporsional dalam beban pembuktian yang mendasarkan pada Pasal 1865 KUH Perdata yang berbunyi "Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan kewajiban pembuktian tersebut di atas, maka Majelis Hakim memandang perlu bagi Penggugat untuk dibebani pembuktian atas semua dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, maka terhadap kesempatan untuk membuktikan dalil-dalil bantahan atas gugatan Penggugat tersebut di atas, menurut Majelis Hakim Tergugat telah melepaskan serta selanjutnya mengakui semua dalil-dalil yang telah diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa pertimbangan di atas sebagaimana dimaksud oleh M. YAHYA HARAHAP, SH. "bahwa keingkarannya Tergugat menghadiri

*Halaman 8 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 92/Pdt.G/2023/PN Blb*



persidangan, dianggap sebagai fakta yang membuktikan bahwa Tergugat mengakui kebenaran dalil Penggugat” (Vide M. YAHYAH HARAHAP, SH., Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, hal. 503)

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang petitum dari gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan meneliti petitum Penggugat dalam surat gugatannya, yang dikaitkan dengan posita yang disampaikan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, bahwa TERGUGAT pada tanggal 8 Juli 1996 telah menjual sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mukodar III No. 113 RT 003 RW 007, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Jawa Barat tersebut kepada PENGGUGAT (LANNY YULIANTI SATYA) demikian sebagaimana ternyata dalam kwitansi tertanggal 8 Juli 1996 dan oleh karena keterbatasan dana untuk pembayaran biaya pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, sehingga sertifikatnya belum dibalik nama ke atas nama pembeli, yaitu LANNY YULIANTI SATYA (Penggugat), maka oleh karena itu Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan petitum ke-2 dari gugatan Penggugat yang meminta agar Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat yang dihubungkan dengan bukti-bukti surat maupun Saksi-Saksi yang diajukan dalam persidangan, maka yang menjadi pokok permasalahan (sengketa pokok) yang harus dibuktikan dalam perkara ini adalah :“Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat?”;

Menimbang, bahwa sebelum menentukan apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan membahas mengenai apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan/Arrest Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919, perbuatan melawan hukum dirumuskan juga secara luas yaitu: “Perbuatan Melawan Hukum merupakan suatu perbuatan atau kealpaan, yang atau bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban

*Halaman 9 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 92/Pdt.G/2023/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum si pelaku sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan baik, maupun dengan sikap hati-hati yang harus diindahkan atau dianggap pantas dalam pergaulan hidup masyarakat terhadap orang lain atau benda, perbuatan tersebut melanggar unsur kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian”;

Menimbang, bahwa oleh karena inti pokok dari gugatan Penggugat adalah bahwa TERGUGAT pada tanggal 8 Juli 1996 telah menjual sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mukodar III No. 113 RT 003 RW 007, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Jawa Barat tersebut kepada PENGGUGAT (LANNY YULIANTI SATYA) demikian sebagaimana ternyata dalam kwitansi tertanggal 8 Juli 1996 dan oleh karena keterbatasan dana untuk pembayaran biaya pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, sehingga sertifikatnya belum dibalik nama ke atas nama pembeli, yaitu LANNY YULIANTI SATYA (Penggugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim melihat ada dua bentuk peristiwa/kejadian yang terkandung dalam posita gugatan Penggugat yang perlu dibuktikan lebih lanjut, yakni perikatan jual-beli rumah aquo antara Penggugat dengan Tergugat sampai dengan penyerahan obyek perjanjian aquo dan selanjutnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menilai apakah terhadap perikatan/perjanjian jual-beli dengan rumah obyek sengketa aquo antara Penggugat dengan Tergugat telah dilakukan secara sah menurut hukum dan setelah itu telah terjadi penyerahan/levering atas rumah obyek sengketa kepada Penggugat oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk dapat dikatakan suatu perjanjian dalam bentuk apapun adalah sah atau tidak menurut hukum, maka perjanjian atau perikatan aquo haruslah memenuhi syarat subyektif dan obyektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara yakni : adanya kata sepakat dari para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian/perikatan tersebut dan kecakapan secara hukum dari para pihak yang melakukan perjanjian/perikatan (sebagai syarat subyektif) dan adanya obyek atau hal tertentu yang diperjanjikan serta adanya kausa atau sebab yang halal (sebagai syarat obyektif);

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam bukti P-4, berupa Surat jual beli rumah dan tanah antara Firman Masehi dengan M.Olan Martafoera tertanggal 17 Desember 1984, bukti P-3, fotocopy sertifikat No : 1700 atas nama Firman Masehi (Tergugat) dan dikaitkan dengan bukti P-6 berupa kwitansi pembayaran atas tanah dan rumah Aquo dari Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 8 Juli 1996, yang juga telah dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi,

*Halaman 10 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 92/Pdt.G/2023/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

maka Majelis Hakim mengkonstatir perikatan jual-beli rumah obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat benar terjadi pada tanggal 8 Juli 1996 dengan harga sebesar Rp 9.000.000.00,- (sembilan juta rupiah) dan sah menurut hukum dan benar terjadi serta perikatan/perjanjian tersebut telah memenuhi persyaratan syarat sahnya suatu perikatan/perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara yakni telah ada kata sepakat, ada kecakapan secara hukum dari para pihak yang menandatangani perjanjian aquo, ada obyek yang diperjanjikan serta ada alasan atau causa perjanjian yang halal secara hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam bukti P-3, fotocopy sertifikat No : 1700 atas nama Firman Masehi (Tergugat), yang terletak di Jalan Mukodar III No. 113 RT 003 RW 007, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Jawa Barat, dengan harga Rp.9.000.000,00 (sembilan juta rupiah), serta dihubungkan dengan keterangan saksi saksi-saksi yang pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat setelah membeli rumah obyek sengketa aquo, Tergugat sebagai pemilik awal dari rumah obyek sengketa aquo tidak pernah lagi tampak sejak rumah aquo dibeli oleh Penggugat, maka Majelis Hakim dapat mengkonstatir suatu fakta bahwa setelah pernjanjian jual beli rumah obyek sengketa dilakukan antara Penggugat dan Tergugat masih belum dilakukan pengurusan balik nama surat-suratnya kepada Penggugat selaku Pembeli oleh Kantor Pertanahan Kota Cimahi;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua uraian pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim menilai LANNY YULIANTI SATYA sebagai pembeli dari rumah obyek sengketa milik Tergugat (Firman Masehi) secara terang, jelas, dan tunai dan yang berkaitan dengan rumah obyek sengketa telah pula dibayar lunas, sehingga dengan demikian, terhadap LANNY YULIANTI SATYA/Penggugat selaku pembeli dapatlah dikategorikan sebagai pembeli yang baik dan benar atau beritikad baik secara hukum dan untuk itu sehingga wajib mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam SEMA No. 4 tahun 2017 tanggal 4 Desember 2016 tentang Permemberlakuan Rumusan Hasil Kamar Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakannya LANNY YULIANTI SATYA/Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik, maka sudah selayaknya apabila gugatan Penggugat yang berkaitan dengan rumah obyek sengketa sebagaimana dimaksud dalam petitum ke-2 gugatan Penggugat, secara hukum untuk dapat dikabulkan, dengan mengadakan perbaikan redaksi amar seperlunya, mengingat sesungguhnya materi perkara antara Penggggat dengan

*Halaman 11 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 92/Pdt.G/2023/PN Bih*

#### 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)



Tergugat sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, yaitu adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, yaitu menyangkut jual beli rumah yang terletak di Jalan Mukodar III No. 113 RT 003 RW 007, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Jawa Barat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, menurut Majelis petitum kedua dapat dikabulkan dengan mengganti redaksi amar seperlunya, mengingat dengan urgensi gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, petitum ke-2 dari gugatan Penggugat telah dapat dikabulkan, maka sudah sepantasnya petitum ke-5 dari gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dapat dikabulkan, dengan mengadakan perbaikan redaksi amar seperlunya;

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-3 yang meminta agar Memerintahkan kepada Badan Pertahanan Nasional Kota Cimahi untuk membalik nama Sertipikat Hak Milik No. 1700/Desa Cibeureum tersebut ke atas nama PENGGUGAT (LANNY YULIANTI SATYA), akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana fungsi, tugas dan tanggungjawab Kantor Badan Pertahanan Nasional Kota Cimahi, adalah untuk mencatat atau memproses segala bentuk administrasi yang berkaitan dengan pertanahan yang ada di Kota Cimahi, akan melaksanakan fungsinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka akan sangat riskan apabila Kantor Badan Pertahanan Nasional Kota Cimahi, untuk diperintahkan mengadakan balik nama sertifikat No : 1700 atas nama Firman Masehi (Tergugat), yang terletak di Jalan Mukodar III No. 113 RT 003 RW 007, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Jawa Barat, sepanjang belum memenuhi segala administrasi yang harus dipenuhi oleh Penggugat, oleh karenanya petitum ke-3 dari gugatan Penggugat ditolak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-4 dari gugatan Penggugat, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, Tergugat sampai saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan telah dipanggil secara sah dan patut untuk hadir dipersidangan, maka menurut Majelis Petitum ke-4 dari gugatan Penggugat haruslah ditolak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-6 dari Penggugat, menurut Majelis sangat berlebihan dan tidak relevan untuk dipertimbangkan, maka oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena itu petitum ke-6 dari Penggugat haruslah dinyatakan ditolak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa tentang bukti surat Penggugat selain dan selebihnya sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, haruslah dianggap telah dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua pertimbangan-pertimbangan di atas, gugatan Penggugat telah dapat dikabulkan hanya untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dapat dikabulkan hanya untuk sebagian, maka sudah sepantasnya gugatan penggugat selain dan selebihnya haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dapat dikabulkan, maka pihak Tergugat adalah pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, maka oleh karena Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 125 ayat (1) HIR dan Pasal 1320 KUHPerdara serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan bahwa Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap dipersidangan tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah berikut rumah seluas 84 M2, yang terletak di Jalan Mukodar III No. 113 RT 003 RW 007, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Jawa Barat, adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan PENGGUGAT dapat melakukan proses pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan mengurus balik nama sertifikat No : 1700 atas nama Firman Masehi (Tergugat), kepada Kantor Badan Pertahanan Nasional Kota Cimahi menjadi atas nama LANNY YULIANTI SATYA (Penggugat), selaku pembeli;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 1.720.000,- (satu juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada hari Selasa, tanggal 20 Juni 2023, oleh kami, Idi Il amin, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Nurhayati Nasution, S.H.,

Halaman 13 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 92/Pdt.G/2023/PN Bلب



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.H. dan Kusman, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A Nomor : 92/Pdt.G/2023/PN.Blb tanggal 29 Maret 2023, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 27 Juni 2023, secara elektronik yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Handayani Soekana, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A dan telah diunggah secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Kusman, S.H., M.H.

Idi Il Amin, S.H., M.H.

Nurhayati Nasution, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Handayani Soekana, S.H..

### Perincian biaya :

1.....	Pendaftaran.....	Rp
30.000,00,-		
2.....	Biaya Proses.....	Rp.
75.000.00,-		
3.....	Biaya Redaksi .....	Rp.
10.000.00,-		
4.....	Biaya Materai.....	Rp.
10.000.00,-		
5.....	Biaya PNPB.....	Rp
30.000.00,-		
6.....	Biaya Panggilan .....	Rp.
25.000.00,-		
7.....	Baiaya Pemeriksaan setempat....	Rp.
1.490.000.00,-		

Halaman 14 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 92/Pdt.G/2023/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

8..... Baiaya Sumpah .....Rp. \_\_\_\_\_

50.000.00,-

Jumlah.....Rp.1.720.000,00-

(satu juta tujuh ratus dua 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)