

BAB III

OBJEK PENELITIAN

A. Kronologi Kasus Jual Beli Terkait Tanah Di Bawah Tangan Yang Di Lakukan Oleh Penggugat Dan Tergugat

Peristiwa ini berawal pada tanggal 02 Juni 1978 antara penggugat dan tergugat telah mengadakan ikatan jual-beli sebidang tanah berikut rumah di atasnya dengan nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) : 1726 tertanggal 08 Januari 1976 atas nama Nunung seluas 115 m² yang terletak di Jalan Ciledug Belakang Nomor 167 RT 001 RW 011 Kelurahan Kota Kulon Kecamatan Garut Kota Kabupaten Garut.

Bahwa tanah berikut rumah di atasnya sepakat dijual oleh tergugat dan dibeli oleh penggugat seharga Rp 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) dengan rincian pembayaran sebagai berikut :

1. Pembayaran pertama pada tanggal 02 Juni 1978 sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah)
2. Pembayaran kedua pada tanggal 17 Juni 1979 sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah)
3. Pembayaran ketiga pada tanggal 21 Juni 1979 sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah)
4. Pembayaran keempat pada tanggal 15 Oktober 1979 sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah)

Sejak terjadinya jual-beli antara penggugat dan tergugat pada tahun 1979 persisnya pelunasan pembayaran pada tanggal 15 Oktober 1979 tanah berikut rumah di atasnya dikuasai oleh penggugat sebagai pembeli yang sah. Penggugat melakukan jual-beli tanah berikut rumah di atasnya secara di bawah tangan (tidak dihadapan notaris /PPAT).

Setelah dibeli penggugat belum sempat membuat AJB dihadapan PPAT karena kesibukan penggugat dan tidak diketahuinya alamat Tergugat. Kemudian penggugat telah datang ke Kantor Badan Pertanahan Nasional dan Tata Ruang (BPNTK) Kabupaten Garut bermaksud untuk membuat sertifikat Hak Milik untuk dibalik-namakan atas nama penggugat, akan tetapi Petugas Badan Pertanahan Nasional dan Tata Ruang (BPNTK) Kabupaten Garut memberikan penjelasan bahwa untuk dibalik-namakan harus ada putusan dari Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut rumah di atasnya dengan nomor Sertifikat Hak Milik (SHM): 1726 tertanggal 08 Januari 1976 atas nama Nunung seluas 115 m² yang terletak di Jalan Ciledug Belakang Nomor 167 RT 001 RW 011 Kelurahan Kota Kulon Kecamatan Garut Kota Kabupaten Garut. Proses balik nama sertifikat belum terlaksana dan tergugat tidak diketahui keberadaannya untuk melakukan proses jual beli dan balik nama dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang.

Berdasarkan perkara putusan nomor 18/Pdt.G/2019/PN Grt tersebut di atas penggugat mengajukan gugatan agar majelis hakim menyatakan demi hukum perjanjian jual beli yang dilakukan antara tergugat dengan penggugat secara di bawah tangan atas sebidang tanah berikut rumah di atasnya dengan nomor

Sertifikat Hak Milik (SHM) : 1726 tertanggal 08 Januari 1976 atas nama Nunung seluas 115 m2 yang terletak di Jalan Ciledug Belakang Nomor 167 RT 001 RW 011 Kelurahan Kota Kulon Kecamatan Garut Kota Kabupaten Garut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum dan penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut rumah di atasnya dengan nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) : 1726 tertanggal 08 Januari 1976 atas nama Nunung seluas 115 m2 yang terletak di Jalan Ciledug Belakang Nomor 167 RT 001 RW 011 Kelurahan Kota Kulon Kecamatan Garut Kota Kabupaten Garut.

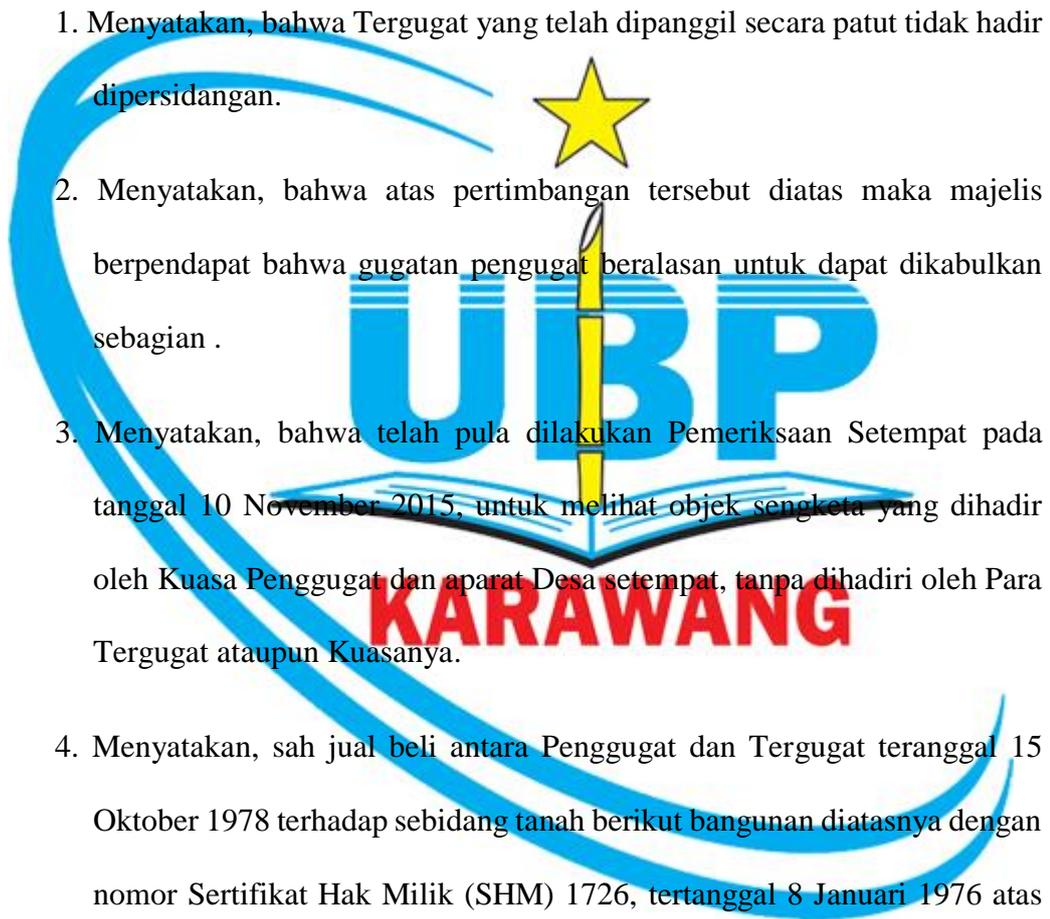
Berdasarkan dari fakta-fakta pada perkara nomor 18/Pdt.G/2019/PN Grt. dapat diketahui bahwa sejak adanya penyerahan tanah objek perkara dari tergugat kepada penggugat penguasaan dan pemanfaatan tanah secara terus menerus tanpa ada gangguan dari pihak manapun atas tanah objek sengketa ada pada penguasaan penggugat maka timbulnya hubungan hukum antara penggugat dengan tanah objek sengketa adalah lahir dari adanya hubungan hukum jual beli di bawah tangan yang didasari itikad baik.

Pada putusan 18/Pdt.G/2019/PN Grt adalah sah, hal itu dikarenakan untuk sahnya perjanjian jual beli tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh PPAT, hal ini dibuktikan dari dalil posita gugatan dan dihubungkan dengan alat bukti tertulis yang diajukan oleh pihak yang berperkara, keterangan saksi, dan hasil pemeriksaan setempat maka dapat diperoleh fakta yang saling dibenarkan oleh para pihak.

B. Putusan Hakim Nomor 18/Pdt.G/2019/PN. Grt Terkait Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan

Menimbang Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Garut Tanggal 23 September 2019 Nomor 18/Pdt.G/2019/PN.Grt, yang mana amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menyatakan, bahwa Tergugat yang telah dipanggil secara patut tidak hadir dipersidangan.
2. Menyatakan, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas maka majelis berpendapat bahwa gugatan pengugat beralasan untuk dapat dikabulkan sebagian .
3. Menyatakan, bahwa telah pula dilakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 10 November 2015, untuk melihat objek sengketa yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan aparat Desa setempat, tanpa dihadiri oleh Para Tergugat ataupun Kuasanya.
4. Menyatakan, sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat teranggal 15 Oktober 1978 terhadap sebidang tanah berikut bangunan diatasnya dengan nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) 1726, tertanggal 8 Januari 1976 atas nama Nunung, seluas 115 M2 yang terletak di Jalan Ciledug Belakang, No. 167, RT. 001, RW. 011, Kelurahan Kota Kulon, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut.
5. Menyatakan, Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah berikut bangunan diatasnya dengan nomor Sertifikat Hak



Milik (SHM) 1726, tertanggal 8 Januari 1976 atas nama Nunung, seluas 115 M2 yang terletak di Jalan Ciledug Belakang, No. 167, RT. 001, RW. 011, Kelurahan Kota Kulon, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut.

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

7. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat diterima sehingga Penggugat adalah pihak yang menang dan berdasarkan Perma No. 03 Tahun 2012 tentang Biaya Proses Penyelesaian Perkara dan Pengelolaannya Pada Mahkamah Agung dan Badan Peradilan yang Berada di Bawahnya dan Pasal 181 HIR, Para Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan majelis hakim yang penulis berpendapat bahwa apa yang majelis hakim putuskan tersebut di atas telah memenuhi asas keadilan dan asas kepastian hukum yang mana penggugat berhak mendapatkan perlindungan hukum tersebut dan sah atas jual beli tanah tersebut.

