

BAB II

KASUS POSISI, FAKTA HUKUM, DAN IDENTIFIKASI FAKTA HUKUM

A. Kasus Posisi

Berdasarkan data yang ada dan melekat dalam salinan Putusan Perkara Nomor 252/Pdt.G/2020/PN.Blb., kemudian digunakan dalam studi kasus ini, diketahui pada tanggal 11 September 2014 dimana Harsino, kewarganegaraan Indonesia bertempat tinggal di Jalan Ciumbuleuit Nomor 49/155a Rt.003 Rw.010 Kelurahan Hegarmanah Kecamatan Cidadap Kota Bandung, sebagai pembeli telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan dengan penjual yaitu Dra. Hj. Yetty Nugraha, dimana ringkasan materi gugatan sebagaimana dijelaskan dibawah ini.

Agar dapat dipahami dengan mudah maka penulis menyampaikan keterangan informasi mengenai para pihak dalam penulisan ini, sesuai dengan salinan Putusan Perkara Nomor 252/Pdt.G/2020/PN.Blb.yakni sebagai pihak Penggugat adalah : Harsino, dengan identitas diri sebagaimana disebutkan di atas. Pihak Tergugat adalah Ny. Dra . Hj. Yetty Nugraha, selaku Tergugat I, Tn Muhlis selaku Tergugat II, Emus selaku Tergugat II, Tn. D. Solihin selaku Tergugat IV, dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Cimahi selaku Turut Tergugat.

Penggugat telah membeli satu bidang tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor: 06706/Desa Pasirkaliki, Kec. Cimahi Utara, Kota Cimahi,

Provinsi Jawa Barat dengan luas 112 M² (Seratus dua belas meter persegi) diuraikan dalam surat ukur No. 02024/PasirKaliki/2020 tertanggal 25 Juni 2020 tercatat atas nama Emus (Tergugat III). Penggugat membeli tanah dan bangunan tersebut dari Ny. Dra. Hj. Yetty Nugraha (Tergugat I) secara cash seharga Rp 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 11 September 2014 yang telah dilegalisir oleh Notaris Rima Komariah, S.H.,M.Kn dengan Nomor Legalisir : Leg. 80/2014 tertanggal 11 September 2014.

Sebelumnya Tergugat I mendapatkan tanah dan bangunan tersebut dari hasil pembelian dengan Tn. Muhlis (Tergugat II), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 615/PPAT/KCUT/1987 tertanggal; 16 Desember 1987 dengan harga Rp.1.400.000,- (Satu juta empat ratus ribu rupiah) yang pembayarannya secara cash. Dan, sebelumnya Tergugat II mendapatkan tanah dan bangunan tersebut dari Emus (Tergugat III) yang memberikan kuasa jual kepada Tn. D. Solihin (Tergugat IV) berdasarkan Akta Jual Beli No. 49/KCUT/1979 tertanggal 22 Januari 1979 yang pembayarannya secara cash.

Tanah dan bangunan dengan SHM Nomor : 06706/Desa Pasirkaliki, Kec. Cimahi Utara, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat dengan luas 112 M² tercatat atas nama Emus (Tergugat III) adalah pemisahan (*splitsing*) dari SHM. No. 17/Desa PasirKaliki

Penggugat maupun Tergugat I dan II tidak langsung memproses lebih lanjut balik nama sehingga masih tertera atas nama pemilik awal yaitu Emus (Tergugat III). Maka, Penggugat tidak melakukan proses jual beli secara formal

di depan PPAT, sehingga sampai saat ini Penggugat belum bisa membalik namakan sertifikat tersebut menjadi atas nama dirinya.

Penggugat telah berusaha menghubungi para Tergugat akan tetapi tidak berhasil menemukan para Tergugat dan Penggugat tidak mengetahui alamat Para Tergugat di wilayah Republik Indonesia. Karena hal itu Penggugat memerlukan penetapan/putusan dari Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A yang merupakan wilayah hukum dimana tempat objek sengketa berada.

Berdasar pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim, pada tanggal 20 April 2021 oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan Nomor Putusan 252/Pdt.G/2020/PN.Blb, dalam amar putusannya menyatakan bahwa sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat 1.

B. Fakta Hukum

Fakta hukum adalah fakta persidangan berdasarkan alat bukti dan keterangan saksi-saksi yang berkesesuaian satu sama lain. Dalam perkara ini, setelah dilakukan proses persidangan maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Alat Bukti (Surat)

Menurut Sudikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan surat adalah sesuatu yang memuat tanda yang dapat dibaca dan menyatakan suatu buah pikiran dimana buah pikiran tersebut bisa dipakai sebagai pembuktian (Tamher et al., 2022, hal. 1108)

Bahwa terhadap barang bukti yang diajukan oleh Pemggugat di persidangan untuk selanjutnya dipertimbangkan, yakni sebagai berikut:

- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Hasrino dengan nomor 3273080601580001 yang diberi tanda dengan P -1;
- b. Fotokopi Kartu Keluarga No.3273081808101383 atas nama Kepala Keluarga Hasrino,SE yang diberi tanda dengan P-2;
- c. Fotokopi Sertipikat Hak Milik dengan No.06706 / Kelurahan Pasirkaliki, Kec. Cimahi Utara, Kota Cimahi, Prov. Jawa Barat, dengan luas 112 M2 atas nama Emus yang diberi tanda dengan P-3;
- d. Fotokopi Akta Jual Beli No.49/KCU/T/1979 yang dikeluarkan oleh PPAT Sementara Kec.Cimahi Utara yang diberi tanda dengan P-4;
- e. Fotokopi Akta Jual Beli No.615/PPAT/KCU/T/1987 yang dikeluarkan oleh PPAT Kec.Cimahi Utara yang diberi tanda dengan P-5;
- f. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor Leg.80/2014 tertanggal 11 September 2014 yang diberi tanda dengan P-6;
- g. Fotokopi Salinan Kuasa Untuk Menjual Nomor: 313, tertanggal 11 September 2014, dibuat dihadapan Notaris Rima Komariah, S.H.,M.Kn. yang diberi tanda dengan P - 7;
- h. Fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020, atas nama wajib pajak Muharam yang diberi tanda dengan P-8;
- i. Fotokopi Sertipikat Hak Milik dengan No.05162/Kelurahan Pasirkaliki, Kec. Cimahi Utara, Kota Cimahi, Prov. Jawa Barat, dengan luas 127 M2 atas nama Hasrino yang diberi tanda dengan P-9;

- j. Fotokopi Sertipikat Hak Milik dengan No.05163/Kelurahan Pasirkaliki, Kec. Cimahi Utara, Kota Cimahi, Prov. Jawa Barat, dengan luas 110 M2 atas nama Hasrino yang diberi tanda dengan P-10;

2. Keterangan Saksi

Kesaksian adalah seseorang yang memberikan keterangan di muka persidangan mengenai hal yang ia lihat, dengar dan alami sendiri (Tamher et al., 2022, hal. 1108). Adapun saksi-saksi yang diajukan dalam persidangan perkara dimaksud, adalah sebagai berikut :

a. Saksi Moch Tjarja

Saksi memebrikan keterangan di dalam persidangan dibawah sumpah, yang pada pokoknya menyatakan:

- 1) Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena tetangga rumah Saksi letaknya depan rumah Penggugat yaitu di Jalan Gunung Batu Desa Pasir Kaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi;
- 2) Bahwa saksi mengetahui Penggugat telah membeli rumah di Jalan Gunung Batu luasnya 112 (seratus dua belas) meter persegi tersebut karena Saksi hadir pada waktu transaksi jual belinya di Notaris Ibu Risma dan Saksi menjadi Saksi dalam Akta Jual belinya dengan harga Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) ;
- 3) Bahwa pada waktu jual beli tanah itu sudah ada Sertifikat Hak Milik tercatat atas nama Emus karena asalnya tanah itu kepunyaan

Emus, tetapi yang menjual rumah kepada Penggugat waktu itu Ibu Yetty ;

- 4) Bahwa sepengetahuan saksi batas-batas tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut adalah sebagai berikut :
 - a) Sebelah Utara : Jalan Gunung Batu ;
 - b) Sebelah Selatan : Rumah milik Hasrino;
 - c) Sebelah Barat : Rumah milik Mamat ;
 - d) Sebelah Selatan: Rumah milik Pak Iskandar ;
 - 5) Bahwa maksud Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan menghendaki balik nama tanah yang dibeli tersebut karena penjualnya sekarang sudah tidak diketahui lagi dimana tempat tinggalnya ;
 - 6) Bahwa setahu Saksi Pak Emus dan Bu Yetty sudah lama tidak ada ditempat tersebut, memang dahulu Pak Emus dan Bu Yetty pernah tinggal dirumah yang sekarang dijual kepada Penggugat;
- b. Saksi Udih Wahyudin

Saksi di dalam persidangan telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:

- 1) Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena tetangga rumah Saksi letaknya depan rumah Penggugat yaitu di Jalan Gunung Batu Desa Pasir Kaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi;
- 2) Bahwa Saksi mengetahui Penggugat telah membeli rumah tersebut pada tahun 2014 dari Ibu Yetty tetapi Saksi tidak tahu jual

belinya, Saksi hanya mendengar kalau sudah dibeli oleh Penggugat;

- 3) Bahwa sepengetahuan Saksi batas-batas tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut adalah sebagai berikut :
 - a) Sebelah Utara : Jalan Gunung Batu ;
 - b) Sebelah Selatan : Rumah milik Hasrino;
 - c) Sebelah Barat : Rumah milik Mamat ;
 - d) Sebelah Selatan : Rumah milik Pak Iskandar ;
- 4) Bahwa maksud Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan menghendaki balik nama tanah yang dibeli tersebut karena penjualnya sekarang sudah tidak diketahui lagi dimana tempat tinggalnya ;
- 5) Bahwa setahu Saksi Pak Emus dan Bu Yetty sudah lama tidak ada ditempat tersebut, memang dahulu Pak Emus dan Bu Yetty pernah tinggal dirumah yang sekarang dijual kepada Penggugat;
- 6) Bahwa Saksi tahu Bu Yetty dan Pak Emus pernah tinggal ditempat tersebut karena Saksi sejak lahir tinggal diseberang rumah yang sekarang dibeli oleh Penggugat ;
- 7) Bahwa sebelum diisi oleh Penggugat rumah itu kosong tidak ditempati lalu diisi oleh Penggugat, dan ketika diisi oleh Penggugat Saksi pernah tanya kepada Penggugat dan katanya tanah dan rumah itu sudah dibeli oleh Penggugat ;

- 8) Bahwa Saksi belum pernah masuk kedalam rumah tersebut hanya tahu luarnya saja ;

3. Keterangan Para Tergugat

Berdasarkan Putusan Perkara No. 252/PDT.G/2020/PN/Blb. dimana perkara ini diputus secara verstek. Putusan verstek dimaksud dijatuhkan tanpa dihadiri oleh pihak Tergugat sehingga dalam berkas perkara tidak diperoleh atau ditemukan adanya data terkait pembelaan ataupun keterangan dari pihak Tergugat

C. Identifikasi Fakta Hukum

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, identifikasi fakta hukumnya adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan asas *Actori Incumbit Probatio* dalam surat perjanjian jual beli di bawah tangan dalam persidangan dihubungkan dengan Pasal 163 HIR?
2. Bagaimana peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan dikaitkan dengan Putusan Pengadilan No.252/Pdt.G/2020/PN.Blb?
3. Bagaimana penerapan asas *Actori Incumbit Probatio* dalam pengesahan jual beli di bawah tangan pada Putusan No. 252/Pdt.G/2020/PN.Blb?