



**P U T U S A N**

**Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Kph**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Sherly Theresia**, bertempat tinggal di Jl. Santoso Pasar Kepahiang Toko Logam Mulya Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang Provinsi Bengkulu, sebagai **Penggugat**;

Lawan;

**Tri Nurma Dewi**, bertempat tinggal di perumahan kroya jl HJS 1 No. 3D desa taba tebelet kecamatan kepahiang kabupaten kepahiang, sebagai **Tergugat**;

**Herlimbang**, bertempat tinggal di perumahan kroya jl HJS 1 No. 3D desa taba tebelet kecamatan kepahiang kabupaten kepahiang, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah mendengar Penggugat;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar Penggugat yang merupakan pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti surat yang diajukan Penggugat;

Setelah mendengar keterangan saksi dari Penggugat di persidangan;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepahiang pada tanggal 27 September 2022 dalam Register Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Kph, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**Adapun Duduk Perkara sebagai berikut:**

1. Bahwa Penggugat adalah **Pembeli dan telah membeli** sebidang tanah dan Bangunan yang di atasnya terdapat bangunan rumah yang **dijual oleh Tergugat** yang terletak di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang sejak 2018 melalui surat keterangan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, (**Bukti Vide P.1**);
2. Bahwa atas dasar Jual Beli yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat tersebut dan sejumlah uang Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) atas pembelian Sebidang tanah dan di atasnya terdapat sebuah rumah

*Halaman 1 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Kph*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tersebut yang terletak di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang sudah diserahkan kepada Tergugat maka Kepemilikan Tanah haruslah menjadi Hak dari Penggugat **(Bukti Vide P.2)**;
3. Bahwa sejak Penggugat membeli sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah yang terletak di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang tersebut telah dikuasai oleh Penggugat sejak 2018 dan hingga saat ini rumah yang dalam penguasaan Penggugat tersebut sudah Penggugat kontrakan dengan orang lain **(Bukti Vide P-3)**;
  4. Bahwa segala bentuk pajak atas rumah tersebut menjadi tanggungan dari penggugat dan telah Penggugat bayarkan secara rutin **(Bukti Vide P-4)**;
  5. Bahwa yang Penggugat ketahui Sebidang tanah tersebut yang terletak di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang tanah Milik Tergugat yang sebelumnya Tergugat beli secara Kredit dari Bank Tabungan Negera, yang dibayar setiap bulan oleh Tergugat **(Bukti Vide P.5)**;
  6. Bahwa Tergugat dalam membeli Sebidang tanah dan di atasnya terdapat sebuah rumah yang terletak di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang secara Kredit dari Bank Tabungan Negera dengan cara meminjam Nama Alm. Marda Ningsih yang pada saat itu masih hidup karena Tergugat tidak bisa lagi melakukan kredit perbankan dan hal tersebut disetujui oleh Alm. Marda Ningsih tersebut **(Bukti Vide P.6)**;
  7. Bahwa kemudian tanggal 26 November 2017 Marda Ningsih Meninggal Dunia di rumah sakit umum daerah Curup pada Pukul 03.00 Wib, sehingga kepemilikan tanah dan bangunan tersebut jatuh kepada suami dan anak-anak dari Marda selaku ahli waris yang sesungguhnya hanya menggunakan nama ahli waris tersebut, **(Bukti Vide P.7 dan Vide P.8)**;
  8. Bahwa Suami Alm. Marda Ningsing yang bernama Herlimbang dan anak-anaknya mengetahui bahwa Sebidang tanah dan di atasnya terdapat sebuah rumah tersebut yang terletak di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang bukan milik mereka melainkan hanya meminjam nama dari Alm. Marda Ningsih dan bersedia mengembalikan Kepemilikan surat atas tanah dan rumah tersebut kepada Tergugat **(Bukti Vide P.9)**;
  9. Bahwa Sebidang tanah dan di atasnya terdapat sebuah rumah tersebut yang terletak di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang melalui jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah dan rumah tersebut, uang dari jual beli tersebut untuk

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Kph



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melunasi Hutang kredit rumah dan tanah Tergugat yang meminjam nama Alm. Marda Ningsi di Bank Tabungan Negara atas tanah dan rumah Tersebut, sehingga Lunas dan Tergugat berkewajiban menyerahkan Tanah dan Bangunan Tersebut kepada Penggugat (**Bukti Vide P.9**);

10. Bahwa surat menyurat atas Sebidang tanah dan di atasnya terdapat sebuah rumah tersebut yang terletak di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang sekarang masih berada pada Bank Tabungan Negara dengan posisi dalam keadaan sudah lunas akan tetapi dikarenakan bukan merupakan ahli waris (nama yang dipinjam Tergugat) sehingga membuat Tergugat dan Penggugat tidak dapat mengeluarkan sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan tersebut dari Bank Tabungan Negara dan diserahkan kepada Penggugat (**Bukti Vide P.10**);

11. Bahwa Suami Alm. Marda Ningsing yang bernama Herlimbang dan anak-anaknya pada dasarnya sudah menyerahkan semua urusan terkait Sebidang tanah dan di atasnya terdapat sebuah rumah tersebut yang terletak di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang baik surat-surat apapun kepada Tergugat (**Bukti Vide P.9**);

12. Bahwa namun Hingga saat ini sejak terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas surat menyurat kepemilikan atas Sebidang tanah dan di atasnya terdapat sebuah rumah tersebut yang terletak di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang yang masih dalam status belum dapat keluar dari Bank Tabungan Negara Bengkulu, belum diserahkan Tergugat kepada Penggugat sehingga dapat dikatakan penggugat mengalami kerugian atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat;

## DALAM POKOK PERKARA :

### PREMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat bersama Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
3. Menyatakan bahwa Sebidang tanah dan di atasnya terdapat sebuah rumah tersebut yang terletak di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang sudah milik Penggugat;
4. Menyatakan Tergugat bersama Turut Tergugat **tidak berhak untuk Menguasai bangunan rumah tersebut** yaitu sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet

Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Kph



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang **dikarenakan Tergugat telah menjual kepada Penggugat;**

5. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat dan pihak lainnya untuk menyerahkan Surat-surat Kepemilikan Atas sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang yang saat ini sedang berada pada Bank Tabungan Negara;
6. Memerintahkan Bank Tabungan Negara untuk mengeluarkan Surat-surat Kepemilikan Atas sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang;
7. Menghukum Tergugat bersama Turut tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara Tanggung renteng;

## **SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain Mohon Putusan yang seadil-adilnya (EX aequo et banol);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Kph untuk panggilan sidang hari Kamis tanggal 29 September 2022 dan Risalah panggilan sidang Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Kph pada hari Senin tanggal 10 Oktober 2022 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, padahal terhadapnya telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana Risalah Panggilan Sidang tersebut diatas, dengan demikian upaya perdamaian melalui Prosedur mediasi sesuai dengan PERMA Nomor 01 Tahun 2016 Pasal 4 ayat (2) huruf b tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa dikarena panggilan sidang telah dilakukan secara sah dan Patut kepada Tergugat dan Turut Tergugat seperti disebutkan diatas tetap tidak hadir dipersidangan maka pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

*Halaman 4 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Kph*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat-surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-10 yang telah diberi tanda sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Fotokopy sesuai dengan asli Surat Keterangan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat sebidang tanah dan bangunan di Perumahan Kroya Jln. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang pada hari selasa, tanggal 13 tahun 2018;
2. Bukti P-2 : Fotokopy sesuai dengan asli Kwitansi Jual Beli sebidang tanah dan bangunan di Perumahan Kroya Jln. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang. Tertanggal 13 Januari 2018;
3. Bukti P-3 : Foto copy sesuai dengan asli Kwintansi Kontrak Rumah . HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang yang dibeli oleh Penggugat atas nama Penyewa Rio Rinaldo tertanggal 01 September 2022 sebesar Rp. 650.000,- (enam ratur lima puluh ribu rupiah);
4. Bukti P-4 : Foto copy sesuai dengan asli surat tanda terima setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 yang dibayarkan Penggugat pada tanggal 27 Mei 2022;
5. Bukti P-5 : Foto copy sesuai dengan asli Surat Pernyataan dari Tri Nurma Dewi, SP (Tergugat) mengenai peroleh tanah dan Bangunan, di Perumahan Kroya Jln. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang, jual beli dengan penggugat dan penyerahan sebidang tanah dan bangunan di Perumahan Kroya Jln. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang tertanggal 14 September 2022;
6. Bukti P-6 : Foto copy sesuai dengan asli surta pernyataan dari Herlimbang (Turut Tergugat I) yang berisikan bahwa sebidang tanah dan bangunan di Perumahan Kroya Jln. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang adalah benar milik Tri Nurma Dewi, SP dan istri Turut Tergugat alm. Marda Ningsih hanya meminjam dan ansuran serta DP dibayarkan oleh Tri Nurma Dewi, SP serta foto lampiran Herlimbang menanda tangani surat pernyataan ini;
7. Bukti P-7 : Foto copy sesuai dari fotokopy surat keterangan meninggal atas nama Marda Ningsih tertanggal 26 November 2017 surat dikeluarkan oleh Rumah sakit umum daerah Curup dokter pemeriksa Dr. A Khalik R Muhibat, Sp.Pd diCurup tertanggal 05 Desember 2017 yang terlampir dalam surat :
  - 1) Fotokopy Surat Keterangan Kematian yangn dikeluarkan Sayiful Anwar Kepala Desa Taba Tebelet menerangkan Marda Ningsih meninggal pada hari Minggu, tanggal 26 November 2017, surat dikeluarkan pada tangagl 27 Desember 2017

Halaman 5 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Kph



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Fotokopy Kartu tanda Penduduk atas nama Marda Ningsih NIK 1708044303700003;
8. Bukti P-8 : Foto copy sesuai dari fotokopy surat Keterangan Ahli waris yang menerangkan Ahli waris Mardha Ningsi adalah Herlimbang. Gustika Anggraini dan Fadli Nur Fitra yang diketahui Kepada Desa Taba Tebelet atas nama Agus saman, S.Sos dan Camat Kepahiang Drs. Idris dengan Nomor surat 104/SKAW/X/2020 tertanggal 14 Oktober 2020 yang terlampir :
  - 1) Fotokopy Kartu tanda Penduduk atas nama herlimbang NIK 1708041204640001;
  - 2) Fotokopy Kartu tanda Penduduk atas nama Marda Ningsih NIK 1708044303700003;
  - 3) Buku Nikah Nomor. 261/18/IK/2005 tertanggal 28 November 2005 antara Herlimbang dan Marda Ningsih;
  - 4) Fotokopy Kartu Keluarga Nomor. 1708040809090001 atas nama Kepala Keluarga Herlimbang tertanggal 26 Oktober 2016;
9. Bukti P-9 : Foto copy sesuai dengan asli surta pernyataan dari Herlimbang (Turut Tergugat I) yang berisikan bahwa sebidang tanah dan bangunan di Perumahan Kroya Jln. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang sertifikat atas nama Marda Ningsih (istri Turut Tergugat) merupakan rumah milik Tri Nurma Dewi, SP yang mana rumah tersebut sudah lunas dan Tri Nurma Dewi, SP memiliki hak penuh untuk mengurus atau mengambil rumah tersebut di Bank Tabungan Negara (BTN) tertanggal 03 September 2022 dan foto Herlimbang membuat surat pertanyaan Tertanggal 03 September 2022;
10. Bukti P-10 : Foto copy sesuai dari fotokopy surat kuasa ahli waris yang menerangkan bahwa ahli waris Marda Ningsih terdiri dari Herlimbang, Gustika Anggraini dan Fadly Nurfitra menguasai penuh kepada Herlimbang, terkait untuk keperluan pengurusan asuransi, pengambilan berkas sertifikat rumah serta untuk penarikan saldo tabungan di Bank Tabungan Negara Bengkulu tertanggal 23 Desember 2017;

Menimbang, bahwa bukti P-1 s/d bukti P-10 tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan bahwa bukti P-1 sampai dengan P-6, P-9 merupakan bukti yang sesuai dengan aslinya (SDA), sementara bukti P-7, P-8 dan P-10 merupakan hasil Fotokopi dari Fotokopi;

Menimbang, bahwa sebelum pada agenda pembuktian saksi, berdasarkan surat gugatan tanggal 26 September 2022, Penggugat mendalilkan objek sengketa yaitu sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang, hal ini sesuai dengan hasil Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada tanggal 19 Oktober 2022 yang dihadiri oleh Penggugat dan perangkat desa

Halaman 6 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Kph



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setempat, bahwa benar letak objek sengketa sebidang Tanah dan Bangunan yang berada di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang, oleh karenanya Pengadilan Negeri Kepahiang Kelas II berwenang mengadili perkara ini dan benar objek sengketa tersebut yang menjadi persoalan didalam perkara ini sebagai objek perkara berdasarkan Pemeriksaan setempat Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut diatas, Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya di muka persidangan dibawah sumpah menurut agamanya masing-masing sebagai berikut:

1. **Yopice**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan dipersidangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi dihadirkan oleh Penggugat sebagai Saksi dipersidangan, karena ada permasalahan tentang kepemilikan rumah di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang;
- Bahwa Pemilik rumah di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang saat ini, yang Saksi ketahui adalah Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui pemilik rumah tersebut karena pada saat jual beli tanah dan bangunan rumah tersebut Saya ada sebagai Saksi dan menandatangani surat jual beli, yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa Jual beli tanah dan bangunan rumah tersebut dilakukan di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang;
- Bahwa Rumah tersebut dijual Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah);
- Bahwa seingat saksi setelah rumah tersebut dijual oleh Tergugat pada Penggugat, rumah tersebut masih ditempati oleh Tergugat dengan cara menyewa kepada Penggugat selama setahun, lalu Tergugat pindah ke daerah Curup;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat sejak 8 (delapan tahun) yang lalu;
- Bahwa Pada saat Saksi menandatangani surat jual beli Orang yang ada pada saat itu, Saya, Penggugat, Tergugat dan saudara Viktor anak dari Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak melihat sertifikat rumah tersebut akan tetapi saksi ketahui Sertifikat rumah tersebut masih tertahan di Bank BTN Bengkulu;
- Bahwa yang saksi ketahui sertifikat tersebut berada diBTN Bengkulu karena pada saat Tergugat ingin membeli rumah di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang

Halaman 7 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Kph



tersebut secara kredit, ditolak oleh pihak Bank karena Tergugat masih ada pinjaman di Bank lain oleh karena itu Tergugat meminjam nama Alm. Marda Ningsih yang pada saat itu masih hidup yang mana Alm. Marda Ningsih tersebut adalah Istri dari Turut Tergugat dan mereka menyetujuinya karena Tergugat dan Turut Tergugat masih ada hubungan keluarga, dan untuk angsuran rumah tersebut Tergugat yang membayarnya;

- Bahwa yang saksi ketahui pembayaran rumah tersebut dilakukan secara lunas melalui transfer antar Bank, dan terdapat kwitansi pembayaran;
  - Bahwa Saksi mengenal Tergugat sudah sejak lama, untuk Turut Tergugat saksi tidak kenal tapi Saksi mengetahui Alm. Marda Ningsih istri dari Turut Tergugat adalah kakak angkat Tergugat ;
  - Bahwa sepengetahuan saksi sebelum rumah tersebut dijual kepada Penggugat rumah tersebut awalnya milik Tergugat;
  - Bahwa saksi mengetahui tujuan Penggugat mengajukan Gugatan tersebut agar dapat Surat Penetapan atau keputusan dari kantor Pengadilan Negeri Kepahiang untuk Syarat mengambil Sertifikat yang dijaminan di BTN Bengkulu;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui Tergugat pada saat rumah belum dijual belikan membayar angsura kepada BTN dengan jumlah berapa;
2. **Rio Rinaldo Agusshandy**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan dipersidangan sebagai berikut :
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak Saya mengontrak rumah di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang;
  - Bahwa yang saksi ketahui rumah yang terletak di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang milik Penggugat;
  - Bahwa saksi yang mengontrak rumah tersebut dengan membayar kontrakan rumah tersebut seharga Rp650.000,00 (enam ratus lima puluh ribu rupiah) per bulannya dan mengontrak rumah tersebut sudah 2 (dua) bulan;
  - Bahwa yang saksi ketahui Selama Saksi mengontrak rumah di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang tersebut, tidak ada orang yang keberatan ataupun mengaku memiliki rumah tersebut;
  - Bahwa saksi membayar sewa rumah tersebut secara tunai di awal bulan dan diberi bukti kwitansi oleh Penggugat dan saksi langsung memberikan uang sewa kepada penggugat sendiri;
  - Bahwa saksi pernah berbicara dengan tetangga disekitar rumah dan mereka tidak ada yang keberatan Saksi tinggal disana ;

*Halaman 8 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Kph*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saya dengar dari tetangga rumah tersebut saat ini adalah milik Penggugat;
- 3. **Aris Munder**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan dipersidangan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sudah lama, seingat Saksi Penggugat meminta Saksi untuk membenarkan atap rumahnya yang bocor di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang;
  - Bahwa yang saksi ketahui sering diminta Penggugat untuk merehab rumahnya tersebut ;
  - Bahwa yang saksi ketahui Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang milik Penggugat;
  - Bahwa Pada saat Saksi merehab rumah Penggugat, tidak pernah ada orang yang datang ke rumah tersebut dan mengaku pemilik rumah tersebut;
  - Bahwa setahu saksi penggugat tidak tinggal di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang tersebut, aka tetapi disewakan atau dikontrakan oleh Penggugat kepada saudara Rio;
  - Bahwa saksi tidak pernah mendengar rumah di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang tersebut ada sengketa;
  - Bahwa saksi mengetahui yang mengontrak rumah tersebut saat ini adalah Saksi Rio;
  - Bahwa Setiap saksi mengerjakan rumah Penggugat tersebut, Penggugat sendiri yang memberikan upahnya;

Terhadap keterangan saksi-saksi tersebut Penggugat tidak mengajukan pertanyaan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan hal lainnya dan meminta Mejlis Hakim untuk memutus perkaranya;

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;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 2 (dua) kali, sebagaimana panggilan pertama berdasarkan risalah Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Kph untuk panggilan sidang hari Kamis tanggal 29 September 2022 dan Risalah panggilan sidang Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Kph pada hari Senin tanggal 10 Oktober

Halaman 9 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Kph



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2022;Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan segala sesuatu yang berkaitan dengan perkara a quo, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai ketidakhadiran Tergugat dipersidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 149 Rbg menentukan bahwa gugatan dapat dikabulkan dengan verstek (tanpa hadirnya Tergugat) jika:

1. Tergugat atau para Tergugat tidak datang pada hari persidangan pertama yang telah ditentukan;
2. Tergugat atau para Tergugat tersebut tidak mengirim wakil/kuasanya yang sah untuk menghadap persidangan;
3. Tergugat atau para Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut;
4. Gugatan beralasan dan berdasar hukum;

Menimbang, bahwa syarat dikabulkan gugatan verstek di atas menurut Majelis Hakim adalah syarat kumulatif (semua mesti ada) bukan alternatif (pilihan). Dengan demikian untuk dikabulkannya gugatan verstek mesti memenuhi empat syarat yang dikemukakan diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 2 (dua) kali, sebagaimana panggilan pertama berdasarkan risalah Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Kph untuk panggilan sidang hari Kamis tanggal 29 September 2022 dan Risalah panggilan sidang Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Kph pada hari Senin tanggal 10 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pula mengirimkan Kuasa Hukumnya yang sah untuk mewakili perkaranya di persidangan maka putusan ini akan dijatuhkan tanpa kehadiran pihak Tergugat (verstek), sebagaimana ketentuan Pasal 149 Rbg yang berbunyi : *Jika tergugat, meskipun dipanggil dengan sah, tidak datang pada hari yang ditentukan, dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, maka tuntutan itu diterima dengan putusan tanpa kehadiran (verstek), kecuali kalau nyata bagi pengadilan negeri bahwa tuntutan itu melawan hak atau tiada beralasan;*

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 149 Rbg/ Pasal 125 ayat (1) HIR mengindikasikan bahwa gugatan verstek dapat diterima atau dikabulkan meskipun Tergugat tidak hadir di persidangan. Namun dasar dari dikabulkannya gugatan tersebut adalah sepanjang tuntutan yang diperiksa secara verstek tersebut tidak melawan hak (hukum) dan beralasan. Artinya adalah bahwa tuntutan Penggugat tersebut memiliki dasar hukum dan dapat dibuktikan kebenarannya di persidangan;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang termuat didalam gugatan tertanggal 26 September 2022 yang diajukan kepada Pengadilan Negeri Kepahiang tertanggal 27 September 2022 yang pada pokoknya adalah Menyatakan Tergugat bersama Turut Tergugat telah melakukan perbuatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum terhadap Penggugat dan Menyatakan Tergugat bersama Turut Tergugat tidak berhak untuk Menguasai bangunan rumah tersebut yaitu sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang dikarenakan Tergugat telah menjual kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan seksama alat-alat bukti sebagaimana yang telah diajukan oleh Penggugat, maka fakta-fakta hukum yang telah tergalil adalah sebagai berikut;

1. Bahwa benar Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 26 September 2022 yang diajukan kepada Pengadilan Negeri Kepahiang tertanggal 27 September 2022, sesuai dengan dimana Objek sengketa dan alamat dari Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga menunjukan yang berhak mengadili pada wilayah Pengadilan Negeri Kepahiang;
2. Bahwa benar Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 2 (dua) kali, sebagaimana panggilan pertama berdasarkan risalah Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Kph untuk panggilan sidang hari Kamis tanggal 29 September 2022 dan Risalah panggilan sidang Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Kph pada hari Senin tanggal 10 Oktober 2022, maka pemeriksaan dilanjutnya dengan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat (*Verstek*);
3. Bahwa benar Penggugat telah menunjukan Fotokopy sesuai dengan asli Surat Keterangan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat sebidang tanah dan bangunan di Perumahan Kroya Jln. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang pada hari selasa, tanggal 13 tahun 2018;
4. Bahwa benar Penggugat telah menunjukan Fotokopy sesuai dengan asli Kwitansi Jual Beli sebidang tanah dan bangunan di Perumahan Kroya Jln. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang. Tertanggal 13 Januari 2018;
5. Bahwa benar Penggugat telah menunjukan Foto copy sesuai dengan asli Kwitansi Kontrak Rumah . HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang yang dibeli oleh Penggugat atas nama Penyewa Rio Rinaldo tertanggal 01 September 2022 sebesar Rp. 650.000,- (enam ratur lima puluh ribu rupiah);
6. Bahwa benar Penggugat telah menunjukan Foto copy sesuai dengan asli surat tanda terima setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 yang dibayarkan Penggugat pada tanggal 27 Mei 2022;
7. Bahwa benar telah menunjukan Foto copy sesuai dengan asli Surat Pernyataan dari Tri Nurma Dewi, SP (Tergugat) mengenai peroleh tanah dan Bangunan, di Perumahan Kroya Jln. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet



Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang, jual beli dengan penggugat dan penyerahan sebidang tanah dan bangunan di Perumahan Kroya Jln. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang tertanggal 14 September 2022;

8. Bahwa benar Penggugat telah menunjukkan Foto copy sesuai dengan asli surta pernyataan dari Herlimbang (Turut Tergugat I) yang berisikan bahwa sebidang tanah dan bangunan di Perumahan Kroya Jln. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang adalah benar milik Tri Nurma Dewi, SP dan istri Turut Tergugat alm. Marda Ningsih hanya meminjam dan ansuran serta DP dibayarkan oleh Tri Nurma Dewi, SP serta foto lampiran Herlimbang menanda tangani surat pernyataan ini;
9. Bahwa benar Penggugat telah menunjukkan Foto copy sesuai dari fotokopy surat keterangan meninggal atas nama Marda Ningsih tertanggal 26 November 2017 surat dikeluarkan oleh Rumah sakit umum daerah Curup dokter pemeriksa Dr. A Khalik R Muhibat, Sp.Pd diCurup tertanggal 05 Desember 2017 yang terlampir dalam surat :
  - 1) Fotokopy Surat Keterangan Kematian yangn dikeluarkan Sayiful Anwar Kepala Desa Taba Tebelet menerangkan Marda Ningsih meninggal pada hari Minggu, tanggal 26 November 2017, surat dikeluarkan pada tanggal 27 Desember 2017;
  - 2) Fotokopy Kartu tanda Penduduk atas nama Marda Ningsih NIK 1708044303700003;
10. Bahwa benar Penggugat telah menunjukkan Foto copy sesuai dari fotokopy surat Keterangan Ahli waris yang menerangkan Ahli waris Mardha Ningsi adalah Herlimbang. Gustika Anggraini dan Fadli Nur Fitra yang diketahui Kepada Desa Taba Tebelet atas nama Agus saman, S.Sos dan Camat Kepahiang Drs. Idris dengan Nomor surat 104/SKAW/X/2020 tertanggal 14 Oktober 2020 yang terlampir :
  - 1) Fotokopy Kartu tanda Penduduk atas nama herlimbang NIK 1708041204640001;
  - 2) Fotokopy Kartu tanda Penduduk atas nama Marda Ningsih NIK 1708044303700003;
  - 3) Fotokopy Buku Nikah Nomor. 261/18/IK/2005 tertanggal 28 November 2005 antara Herlimbang dan Marda Ningsih;
  - 4) Fotokopy Kartu Keluarga Nomor. 1708040809090001 atas nama Kepala Keluarga Herlimbang tertanggal 26 Oktober 2016;
11. Bahwa benar Penggugat telah menunjukkan Foto copy sesuai dengan asli surat pernyataan dari Herlimbang (Turut Tergugat I) yang berisikan bahwa sebidang tanah dan bangunan di Perumahan Kroya Jln. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang sertifikat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Marda Ningsih (istri Turut Tergugat) merupakan rumah milik Tri Nurma Dewi, SP yang mana rumah tersebut sudah lunas dan Tri Nurma Dewi, SP memiliki hak penuh untuk mengurus atau mengambil rumah tersebut di Bank Tabungan Negara (BTN) tertanggal 03 September 2022 dan foto Herlimbang membuat surat pertanyaan Tertanggal 03 September 2022;

12. Bahwa benar Penggugat telah menunjukkan Foto copy sesuai dari fotokopy surat kuasa ahli waris yang menerangkan bahwa ahli waris Marda Ningsih terdiri dari Herlimbang, Gustika Anggraini dan Fadly Nurfitri menguasai penuh kepada Herlimbang, terkait untuk keperluan pengurusan asuransi, pengambilan berkas sertifikat rumah serta untuk penarikan saldo tabungan di Bank Tabungan Negara Bengkulu tertanggal 23 Desember 2017;

13. Bahwa benar Penggugat telah menghadirkan saksi Yopice yang menerangkan bahwa saksi mengetahui terjadinya jual beli antara Tergugat dengan Penggugat dan mengetahui bahwa Turut Tergugat sebagai ahli waris dari Marda Ningsih merupakan nama yang dipinjam oleh Tergugat untuk memperoleh objek sengketa sebelum dijualkan kepada Penggugat (*Bukti P-1, Bukti P-2, Bukti P-5, Bukti P-6, Bukti P-7, Bukti P-8, Bukti P-9 dan Bukti P-10*);

14. Bahwa benar Penggugat telah menghadirkna saksi Rio Rinaldo Agussandi yang menerangkan bahwa Saksi telah mengontrak atau menyewa rumah objek dari sengketa kepada Penggugat karena Penguasaan ada pada Pengugat (*Bukti P-1, Bukti P-2 dan Bukti P-3*):

15. Bahwa benar Penggugat telah menghadirkna saksi Aris Munandar yang menerangkan bahwa saksi merupakan orang yang ditugaskan oleh Penggugat untuk memperbaiki rumah yang merupakan objek sengketa karena Penguasaan Objek sengketa ada pada Penggugat (*Bukti P-1, Bukti P-2, Bukti P-4 dan Bukti P-5*);

Menimbang, bahwa dari fakta hukum diatas terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka ke-3 (tiga) Penggugat sebelum mempertimbangkan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka ke-3 (tiga) gugatan Penggugat yaitu : *Menyatakan bahwa Sebidang tanah dan diatasnya terdapat sebuah rumah tersebut yang terletak di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang sudah milik Penggugat*;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah Sebidang tanah dan diatasnya terdapat sebuah rumah tersebut yang terletak di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang sudah milik Penggugat maka terlebih dulu harus membuktikan bahwa suatu bidang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan bangunan tersebut merupakan sah kepemilikan milik dari penggugat dan dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa pengertian dari sudah menjadi milik penggugat dalam petitum tersebut oleh Majelis Hakim terlebih dahulu menjelaskan berdasarkan hukum kebendaan diatur dalam buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu :

- a. Pasal 499 KUHPerdata yang menyebutkan "*Menurut Undang-undang, barang adalah tiap benda dan tiap hak yang dapat menjadi obyek dari hak milik.*";
- b. Dilanjutkan dengan jenis benda termuat didalam Pasal 504 Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) "*benda dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu benda bergerak (roerende zaken) dan benda tidak bergerak (on roerende zaken)*";
- c. Pengertian Hak milik itu sendiri diatur didalam Pasal 570 KUHPerdata yang menyebutkan "*Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan*";
- d. Kemudian dalam Pasal 571 KUHPerdata menyebutkan "*Hak milik atas sebidang tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atasnya dan di dalam tanah itu*";
- e. Selanjutnya terhadap hak tersebut didalam Pasal 572 KUHPerdata mengenai "*Tiap hak milik harus dianggap bebas. Barangsiapa menyatakan mempunyai hak atas barang orang lain, harus membuktikan hak itu*";

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas yang pada pokoknya bahwa setiap hak milik atas barang orang lain, terhadap benda tidak bergerak atau sebidang tanah yang meliputi hak milik atas segala sesuatu diatasnya dan didalam tanah tersebut, sebagai pemegang hak kepemilikan harus membuktikan hak itu maka dari pengertian tersebut Penggugat terlebih dahulu harus membuktikan bahwa yang menjadi Objek dalam perkara ini merupakan orang yang memiliki hak milik tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan hak milik dari objek sengketa untuk sudah menjadi milik Penggugat, berdasarkan surat gugatan tanggal 26 September 2022, Penggugat mendalilkan objek sengketa yaitu sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang, berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada tanggal 19 Oktober 2022 yang dihadiri oleh Penggugat dan perangkat desa setempat, bahwa benar Penggugat dapat menunjukkan bahwa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan tersebut sebidang Tanah dan Bangunan yang berada di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang, yang pada saat ini dikuasai oleh Penggugat berdasarkan Pemeriksaan setempat yang dalam kondisi telah disewakan oleh Penggugat sejak tahun 2018 hingga saat ini dan segala bentuk pajak bumi bangunan terhadap objek sengketa tersebut menjadi tanggungan dari Penggugat (*Bukti P-3, Bukti P-4 dan Saksi Rio*);

Menimbang, bahwa selain Penggugat dapat menunjukkan objek sengketa terhadap sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang, untuk membuktikan hak kepemilikan Penggugat, terlebih dahulu harus membuktikan bahwa asal usul dari munculnya suatu hak tersebut. Dalam hal ini Penggugat menyebutkan berdasarkan bukti surat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat (Bukti P-1) dan Bukti Kwitansi Jual Beli dari surat jual beli tersebut (bukti P-2), Hak kepemilikan objek sengketa lahir dari suatu perikatan atau perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, yang mana Tergugat dalam hal ini sebelum melakukan perikatan atau perjanjian dengan Penggugat terhadap Objek jual beli, Tergugat tidak bisa melakukan perikatan sendiri untuk memperoleh rumah tersebut kepada Bank Tabungan Negara cabang Bengkulu, melainkan terhadap objek sebidang tanah dan bangunan tersebut menggunakan nama seseorang atau meminjam nama Marda Ningsih (istri dari Turut Tergugat) (*Bukti P-5, Bukti P-6, Bukti P-7 dan Bukti P-9*) tetapi penguasaan berada ditangan Tergugat selaku yang melakukan proses administrasi Pembayaran pada Bank Tabungan Negara Cabang Bengkulu (*Bukti P-5*) sebelum terjadinya jual beli kepada Penggugat, maka dapat dikatakan bahwa Tergugatlah pemilik sebelumnya terhadap tanah dan bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai asal usul kepemilikan pada pertimbangan diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan terkait peralihan terhadap kepemilikan sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang yang sebelumnya adalah milik Tergugat yang dialihkan melalui proses jual beli kepada Penggugat, untuk membuktikan bahwa peralihan tersebut sah menjadi milik Penggugat majelis hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu terhadap Peralihan kepemilikan yang dikatakan pada pertimbangan sebelumnya berdasarkan jual beli tanah, dikarenakan jual beli tanah dalam objek sengketa ini berdasarkan dibawa tangan atau secara hukum adat maka Berdasarkan Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5

Halaman 15 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Kph



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria yang menyatakan pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:

## 1. Asas Tunai;

Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama, tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran;

## 2. Asas Terang;

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. Perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari asas publisitas, untuk jual beli tanah;

Menimbang, bahwa apabila melihat dari asas konsensualisme yang menjelaskan bahwa pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karena sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan, hal ini termuat didalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi : *“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :*

1. *Sepakata mereka yang mengikat dirinya;*
2. *Kecakapan untuk membuat sesuatu perjanjian;*
3. *Suatu hal tertentu;*
4. *Suatu sebab yang halal;*

Dan berdasarkan Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-undang hukum perdata yang berbunyi : *“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”*. Sehingga dari penjelasan diatas dapat dikatakan bahwa setiap perjanjian sudah sah dalam arti mengikat apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa dari penjelasan mengenai proses terjadinya suatu perjanjian jual beli yang disebutkan diatas, yang dalam hal ini dihubungkan dengan terkait peralihan terhadap kepemilikan sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang yang sebelumnya adalah milik Tergugat yang dialihkan melalui proses jual beli kepada Penggugat, maka berdasarkan bukti surat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat (Bukti P-1) dan Bukti Kwitansi Jual Beli dari surat jual beli tersebut (bukti P-2), dan didukung oleh keterangan saksi Yopice yang menyebutkan bahwa saksi melihat dan mengetahui proses terjadinya jual beli tersebut yang mana Penggugat telah memberikan uang secara tunai sebesar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) kepada Tergugat sebagai bentuk pelunasan terhadap pembelian sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang, dan terhadap jual beli tersebut didalam bukti Surat Pernyataan dari Tri Nurma Dewi, SP (Tergugat) tertanggal 14 September 2022 (*Bukti P-5*) berisikan bahwa benar Tergugat telah menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat secara lunas, maka dapat dikatakan jual beli secara hukum adat yang termuat didalam Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria dilakukan secara tunai dan terang terpenuhi dan berdasarkan asas konsensualisme baik Tergugat maupun Penggugat secara hukum telah sepakat masing-masing mengikat dirinya untuk membuat suatu kesepakatan perjanjian jual beli sejak tahun 2018 termuat didalam surat jual beli (*bukti P-1*) terhadap objek tanah dan bangunan tersebut, sehingga perjanjian jual beli antara Tergugat dan Penggugat tersebut merupakan undang-undang yang mengikat kepada mereka, oleh karena itu mengenai peralihan kepemilikan hak terhadap objek sengketa yang dilakukan melalui jual beli yang sah, maka dapat dikatakan bahwa Penggugat sudah sah menjadi pemilik terhadap sebidang tanah dan bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa karena sebidang tanah dan bangunan tersebut sejak tahun 2018 termuat didalam surat jual beli (*bukti P-1*), menjadi beralih penguasaan kepada Penggugat maka berdasarkan Bukti kwitansi kontrak rumah (*bukti P-3*), Bukti surat tanda terima setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (*bukti P-4*) serta keterangan saksi Rio sebagai Penyewa rumah dan tanah tersebut pada saat ini dan didukung oleh keterangan Saksi Aris munandar yang merupakan pekerja bangunan yang memperbaiki rumah pada objek sengketa tersebut. Maka menurut pendapat Majelis Hakim dapat dikatakan bahwa sejak tahun 2018 hingga saat ini setelah dilakukan peralihan hak milik melalui jual beli antara Tergugat dengan Penggugat, objek sengketa tanah dan Bangunan, di Perumahan Kroya Jln. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang, berada pada penguasaan Penggugat selaku pemilik didalam terjadinya jual beli;

Menimbang, bahwa karena petitium angka ke-3 (tiga) gugatan Penggugat yaitu : Menyatakan bahwa Sebidang tanah dan diatasnya terdapat sebuah rumah tersebut yang terletak di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang telah dipertimbangan diatas mengenai asal usul peralihan hak maka dapat dikatakan bahwa objek sengketa tersebut sudah menjadi milik Penggugat, maka petitium angka ke-3 dapat dikabulkan;

Menimbang , bahwa karena Majelis Hakim telah mengabulkan Petitum angka ke-3 (tiga) gugatan Penggugat tersebut, maka untuk selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan petitum angka ke-1 (tiga) gugatan Penggugat, yaitu “Menyatakan Tergugat bersama Turut Tergugat telah melakukan perbuatan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum terhadap Penggugat” sebagai bentuk dari hak kepemilikan penggugat terhadap objek sengketa, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka terlebih dahulu perlu diketahui apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum, kemudian dihubungkan dengan apa yang terbukti dipersidangan dan pertimbangan peralihan hak milik yang telah dijelaskan diatas;

Menimbang, bahwa “Perbuatan Melawan Hukum” diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi: *“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad), maka perbuatan tersebut harus memenuhi 4 (empat) unsur yakni:

- 1) Harus ada perbuatan yang bersifat melanggar hukum;
- 2) Perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian pihak lain;
- 3) Ada kesalahan dalam perbuatan atau tindakan yang dilakukan tersebut;
- 4) Terdapat hubungan sebab akibat/kausalitas antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian;

Menimbang, bahwa pengertian bertentangan dengan hukum atau perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dianut dalam Yurisprudensi/Hooge Raad sejak tahun 1919 (ArrestLeindeBaum Cohen) tanggal 31 Januari 1919 dan sudah menjadi Yurisprudensi tetap di Indonesia pengertian bertentangan dengan hukum itu diartikan secara luas yang meliputi 4 (empat) macam kategori perbuatan:

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukumnya si Pelaku sendiri menurut undang-undang;
- 2) Bertentangan atau melanggar hak subyektif orang lain menurut undang-undang;
- 3) Bertentangan dengan tata susila yang baik;
- 4) Bertentangan dengan asas kepatutan dan kecerdasan (zorgvuldigheid) dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa ke-4 (empat) unsur tersebut diatas bersifat kumulatif artinya apabila salah satu unsur terpenuhi maka si pelaku yang di duga melakukan perbuatan tersebut harus dinyatakan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 1473 KUHPperdata yang menerangkan terhadap peralihan kepemilikan melalui jual beli ada suatu yang dikatakan kewajiban penjual menurut pasal tersebut terdiri dari dua, yakni:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli;
- b. Kewajiban penjual memberi pertanggungan atau jaminan (*vrijwaring*), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik yang berupa tuntutan maupun pembedaan;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan mengenai perbuatan melawan hukum tersebut yang apabila melihat perbuatan Tergugat yang telah melakukan peralihan kepemilikan melalui proses kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang juga dihubungkan dengan pasal Pasal 1473 KUHPerdara mengenai kewajiban penjual menyerahkan barang jual beli dan bertanggung jawab atas barang atau objek jual beli maka berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat sebidang tanah dan bangunan di Perumahan Kroya Jln. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang pada hari selasa, tanggal 13 tahun 2018 (*bukti P-1*) dan Kwitansi Jual Beli sebidang tanah dan bangunan di Perumahan Kroya Jln. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang. Tertanggal 13 Januari 2018 (*bukti P-2*) serta Surat Pernyataan dari Tri Nurma Dewi, SP (Tergugat) mengenai peroleh tanah dan Bangunan, di Perumahan Kroya Jln. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang, jual beli dengan penggugat dan penyerahan sebidang tanah dan bangunan di Perumahan Kroya Jln. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang tertanggal 14 September 2022 (*bukti P-4*). Akan tetapi hingga saat ini Tergugat selaku pihak yang memiliki kewajiban menyerahkan objek jual beli tidak dapat menyerahkan objek jual beli tersebut dengan alasan bahwa Objek sengketa tersebut masih berada pada Bank Tabungan Negara karena berdasarkan asal usul tanah Tergugat menggunakan nama Marda Ningsih untuk memperoleh tanah dan bangunan tersebut, yang kemudian Marda ningsih meninggal dunia (*bukti P-7*) selanjutnya pada saat ini berada dalam kedudukan pada ahli waris (*Bukti P-8 dan Bukti P-10*) akan tetapi Penggugat yang telah memberikan uang sejumlah Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) sebagai bentuk pembayaran jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa keterkaitan Turut Tergugat juga melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut didalam petitum penggugat dihubungkan dengan penjelasan kerugian yang dialami Penggugat tidak dapat memperoleh objek jual beli tersebut, maka majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut bahwa berdasarkan asal usul tanah Tergugat menggunakan nama Marda Ningsih untuk memperoleh tanah dan bangunan tersebut, yang kemudian Marda ningsih meninggal dunia (*bukti P-7*) selanjutnya pada saat ini berada dalam kedudukan pada ahli waris (*Bukti P-8 dan Bukti P-10*), pada dasarnya Turut Tergugat bukanlah bagian dari proses jual beli akan tetapi jika menarik asal usul



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa seperti bukti yang disebutkan tersebut, dengan mempertimbangkan bukti asli surta pernyataan dari Herlimbang (Turut Tergugat) yang berisikan bahwa sebidang tanah dan bangunan di Perumahan Kroya Jln. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang adalah benar milik Tri Nurma Dewi, SP dan istri Turut Tergugat alm. Marda Ningsih hanya meminjam dan ansuran serta DP dibayarkan oleh Tri Nurma Dewi, SP (*bukti P-6*) dan bukti surat pernyataan dari Herlimbang (Turut Tergugat) yang berisikan bahwa sebidang tanah dan bangunan di Perumahan Kroya Jln. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang sertifikat atas nama Marda Ningsih (istri Turut Tergugat) merupakan rumah milik Tri Nurma Dewi, SP yang mana rumah tersebut sudah lunas dan Tri Nurma Dewi, SP memiliki hak penuh untuk mengurus atau mengambil rumah tersebut di Bank Tabungan Negara (BTN) tertanggal 03 September 2022 (*Bukti P-9*), maka dapat dikatakan Turut Tergugat telah melepaskan kewajiban secara sepihak untuk menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Tergugat maupun Penggugat;

Menimbang, bahwa karena Penggugat didalam terjadinya proses jual beli mengalami kerugian tidak memperoleh objek dari jual beli sehingga menurut pendapat hakim dikarenakan Tergugat tidak dapat melaksanakan kewajiban sebagai penjual untuk menyerahkan Objek jual beli dan Turut Tergugat melimpahkan Objek sengketa secara sepihak, Maka menurut Majelis Hakim dapat dikatakan Tergugat dan Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan Hukum, maka oleh karena petitum angka ke-2 patut untuk dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan petitum angka ke-4 (empat) dan angka ke-5 (kelima) gugatan Penggugat, yaitu petitum angka ke-4 (empat) Menyatakan Tergugat bersama Turut Tergugat tidak berhak untuk Menguasai bangunan rumah tersebut dikarenakan Tergugat telah menjual kepada Penggugat dan petitum angka ke-5 (kelima) Menghukum Tergugat, Turut Tergugat dan pihak lainnya untuk menyerahkan Surat-surat Kepemilikan Atas sebidang Tanah dan Bangunan objek perkara tersebut;

Menimbang, bahwa sebelumnya telah dipertimbangkan mengenai jual beli antara Tergugat dengan Penggugat serta keterkaitan Turut tergugat terhadap objek sengketa untuk mempertimbangkan tidak berhaknya Tergugat dan Turut Tergugat tersebut dalam menguasai objek sengketa maka Menurut pendapat Majelis Hakim dikarenakan Jual Beli telah dilakukan secara sah, baik dengan terang dan tunai menurut hukum adat (*Bukti P-1 dan Bukti P-2 serta keterangan saksi Yopice*) dan setelah terjadi jual beli tersebut objek sengketa berada dalam penguasaan Penggugat yang mengurus rumah yang berada diatas tanah tersebut (*Bukti P-3, Bukti P-4 dan keterangan saksi Rio dan Aris Munandar*) maka dapat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikatakan Menurut Majelis Hakim Tergugat dan Turut Tergugat sudah tidak berhak lagi dan Petitem angka ke-4 patut untuk dapat dikabulkan;

Menimbang, dikarenakan Petitem angka ke-4 dikabulkan, sehingga Majelis hakim berpendapat terkait pertimbangan petitem angkat ke-5 gugatan penggugat yakni berdasarkan bukti surat Pernyataan dari Tri Nurma Dewi, SP (Tergugat) (*Bukti P-5*) dan surat pernyataan dari Herlimbang (Turut Tergugat I) yang berisikan bahwa sebidang tanah dan bangunan di Perumahan Kroya Jln. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang sertifikat atas nama Marda Ningsih (istri Turut Tergugat) merupakan rumah milik Tri Nurma Dewi, SP yang mana rumah tersebut sudah lunas dan Tri Nurma Dewi, SP memiliki hak penuh untuk mengurus atau mengambil rumah tersebut di Bank Tabungan Negara (BTN) tertanggal 03 September 2022 (*Bukti P-9*), jika dihubungkan dengan kewajiban Penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli dan memberi pertanggungan atau jaminan (*vrijwaring*), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, maka Menurut Pendapat Hakim baik Tergugat dan Turut Tergugat dan pihak lainnya sudah pantas untuk dihukum menyerahkan segala Surat-surat Kepemilikan Atas sebidang Tanah dan Bangunan objek perkara dimanapun surat-surat tersebut, oleh sebab itu terhadap Petitem angka ke-5 patut untuk dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan petitem angka ke-6 (enam) gugatan Penggugat, yaitu Memerintahkan Bank Tabungan Negara untuk mengeluarkan Surat-surat Kepemilikan Atas sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang;

Menimbang, bahwa didalam surat gugatan Penggugat tertanggal 26 September 2022 yang ditujukan kepada Pengadilan Negeri Kepahiang memuat pihak yang menjadi lawan atau yang digugat oleh Penggugat atas Nama Tergugat Tri Nurma Dewi, SP dan Turut Tergugat atas nama Herlimbang, tidak menyebutkan nama Bank Tabungan Negara maka dapat Majelis Hakim katakana bahwa Bank Tabungan Negara bukan merupakan pihak dalam perkara ini dan segala bentuk urusan yang berkaitan dengan pihak yang diajukan didalam gugatan akan dikembalikan kepada penggugat baik segala bentuk proses sehingga menurut pendapat Majelis terhadap petitem angka ke-6 Penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 125 HIR/149RBg, Pasal 1320, Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut, akan tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan bahwa Sebidang tanah dan di atasnya terdapat sebuah rumah tersebut yang terletak di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang adalah milik Penggugat;
5. Menyatakan Tergugat bersama Turut Tergugat tidak berhak untuk Menguasai bangunan rumah tersebut yaitu sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang dikarenakan Tergugat telah menjual kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat dan pihak lainnya untuk menyerahkan Surat-surat Kepemilikan Atas sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Perumahan Kroya Jl. HJS 1 No. 3D Desa Taba Tebelet Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
8. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.325.000,00 (satu juta tiga ratus dua puluh lima ribu);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepahiang, pada hari senin, tanggal 07 Oktober 2022, oleh kami, Hendri Sumardi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Emma Yosephine Sinaga, S.H., M.Kn. dan Rizki Febrianti, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kepahiang Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Kph tanggal 13 Oktober 2022, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 15 Oktober 2022 juga diucapkan dalam

Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Kph



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Dwindra Agung, S.H., Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Emma Yosephine Sinaga, S.H., M.Kn.

Hendri Sumardi, S.H., M.H.

Rizki Febrianti, S.H.

Panitera Pengganti,

Dwindra Agung, S.H.

## Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3. Proses .....	:	Rp75.000,00;
4. PNBP .....	:	Rp30.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp300.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp900.000,00;
7. Sita .....	:	Rp0,00;
<b>Jumlah</b>	<b>:</b>	<b>Rp1.325.000,00;</b>

**(satu juta tiga ratus dua puluh lima ribu )**