



**P U T U S A N**  
**Nomor 1 /Pdt.G/2023/PN Smd**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**MOHAMAD ENDANG ILYAS**, NIK: 3211110103570003, Tempat dan tanggal lahir:

Tasikmalaya, 01 MARET 1957, Pekerjaan: Pegawai Negeri Sipil,  
Alamat: Perum Tanjungsari Permai, RT. 006, RW. 007, Desa Raharja,  
Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Sumedang;

**SITI MASITOH**, NIK: 3211115212670002, Tempat dan tanggal lahir: Majalengka,

12 Desember 1967, Pekerjaan: Ibu Rumah Tangga, Alamat: Perum  
Tanjungsari Permai Blok G No. 12, RT. 006, RW. 007, Desa Raharja,  
Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Sumedang;

Para Penggugat hal ini memberikan kuasa kepada: 1) Hendrik  
Hermawan, S.H. 2). Rd. M. Yanto Gahrianto. K, S.H.Semuanya  
adalah Advokat / Pengacara dan Penasehat Hukum pada Kantor  
Hukum Hendrik H Simanungkalit yang beralamat di PERUM BANYU  
BIRU PERMAI BLOK D 17, Desa Jatimulya, Kecamatan Sumedang  
Utara, Kabupaten Sumedang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
bermaterai cukup tertanggal 17 Desember 2022. Surat Kuasa ini  
telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang  
dibawah Nomor: 14/SK/2023/PN.Smd, tanggal 06 Februari 2023,  
selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat;

**Lawan:**

1. **FIQQI SYUMAYA HAKIM**, Perempuan, Islam, Tempat/tanggal lahir

Garut/16 Mei 1984, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Kp. Jagal RT.  
001, RW. 002, Kelurahan/Desa Ciwalen, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten  
Garut, Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

2. **LIYA DAHLIA**, Perempuan, Islam, Tempat/tanggal lahir Bandung/29 Mei 1968,

Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Jalan Margabaru No. 1, RT. 004, RW.  
005, Kelurahan/Desa Cijawura, Kecamatan Buahbatu, Kota Bandung,  
Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Halaman 1 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **WIWIN DEWI MULYANI**, Sindang Laya Rt.02 Rw. 02 kelurahan/Desa Sindang Laya Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung, Selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;
4. **BANK TABUNGAN NEGARA**, Cabang Bandung alamat Jalan Jawa Nomor 7, Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Jawa Barat 40117. Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;
5. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL, KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUMEDANG** Jalan Pangeran Kornel Nomor 264, Regol Wetan, Kecamatan Sumedang Selatan, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat 45311. Memberikan Kuasa kepada: 1). Wahyu arthamaji Stia Widodo, S.H., M.H. 2). Nur Ayu Sutarti S., S.H. 3) Yayan, S.H. 4). Ulina Fhadilah Ermahri, S.H, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: MP.02.02/SKU-214.32.11/II/2023 tertanggal 06 February 2023. Surat Kuasa ini telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang dibawah Nomor: 19/SK/2023/PN.Smd, tanggal 16 Februari 2023. Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;  
Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara;  
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 January 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang pada tanggal 24 January 2023 dalam Register Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Smd, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat III telah memperoleh fasilitas kredit perumahan/Kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Tabungan Negara dengan tanggal realisasi 19 Desember 1992 yang difasilitasi oleh Turut Tergugat I atas sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal seluas 72 M<sup>2</sup> yang terletak di Perum Tanjungsari Permai Blok G No. 12, dahulu RT. 01 dan sekarang RT. 006, RW. 007, Kelurahan/Desa Raharja, Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Sumedang, sesuai dengan Nomor Rekening 00006-01-02-074721-8 Bank Tabungan Negara (Persero), Nomor Debitur 27030.K.00022.G. atas nama Tergugat III Wiwin Dewi Mulyani (*selanjutnya disebut "objek perkara"*);
2. Bahwa Tergugat III dalam masa cicilian kredit perumahan/kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Tabungan Negara tersebut dilakukan over alih kredit oleh Tergugat III kepada Tergugat II pada tanggal 25 Mei 1994 yang berada atas sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal seluas 72 M<sup>2</sup> yang terletak di

*Halaman 2 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Smd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perum Tanjungsari Permai Blok G No. 12, dahulu RT. 01 dan sekarang RT. 006, RW. 007, Kelurahan/Desa Raharja, Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Sumedang, sesuai dengan Nomor Rekening 00006-01-02-074721-8 Bank Tabungan Negara (Persero), Nomor Debitur 27030.K.00022.G. atas nama Tergugat III Wiwin Dewi Mulyani yang dilakukan secara dibawah tangan;

3. Bahwa masih pada masa cicilan belum lunas objek perkara tersebut yang tidak diketahui waktu dengan pasti Tergugat II kembali melakukan over alih kredit atas sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal seluas 72 M<sup>2</sup> yang terletak di Perum Tanjungsari Permai Blok G No. 12, dahulu RT. 01 dan sekarang RT. 006, RW. 007, Kelurahan/Desa Raharja, Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Sumedang kepada Tergugat I yang dilakukan secara dibawah tangan;
4. Bahwa kemudian Objek Perkara tersebut kembali dilakukan over alih kredit oleh Tergugat I seharga Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat yang dibayar lunas dengan 3 (Tiga) tahap pembayaran, yaitu:
  - a. Tanggal 2 April 2007 Sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);
  - b. Tanggal 23 Mei 2007 Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
  - c. Kwitansi yang hilang sebesar Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah);yang dilakukan secara di bawah tangan berdasarkan surat perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh Para Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 23 Mei 2007 dengan ketentuan segala sesuatu yang berhubungan dengan rumah tersebut seperti pembayaran angsuran kredit rumah maupun rekening listrik, perbaikan dan lain-lainnya menjadi tanggungan/kewajiban Para Penggugat ;
5. Bahwa setelah terjadinya over alih kredit perumahan/kredit pemilikan rumah (KPR) dengan Nomor Rekening 00006-01-02-074721-8 Bank Tabungan Negara (Persero), Nomor Debitur 27030.K.00022.G. atas nama Tergugat III Wiwin Dewi Mulyani, akhirnya Para Penggugat melanjutkan angsuran/cicilan terhitung dari bulan Juni 2007 sampai dengan objek perkara lunas dibayar secara diangsur/dicicil oleh Para Penggugat kepada Turut Tergugat I berdasarkan bukti formulir penyetoran Bank Tabungan Negara (BTN) tanggal 25 Maret 2009;
6. Bahwa selain itu Para Pengugat melakukan kewajiban dengan membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Objek Perkara setiap tahunnya sampai dengan sekarang, bahkan sejak terjadinya peralihan kredit objek perkara Para Penggugat menetap dan tinggal sampai dengan sekarang dan tidak ada bantahan dari siapapun/pihak manapun;
7. Bahwa dengan telah lunasnya angsuran/cicilan Kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Tabungan Negara atas sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal

Halaman 3 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Smd

#### 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

seluas 72 M<sup>2</sup> yang terletak di Perum Tanjungsari Permai Blok G No. 12, dahulu RT. 01 dan sekarang RT. 006, RW. 007, Kelurahan/Desa Raharja, Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Sumedang tersebut kepada Turut Tergugat I dan oleh karena telah beralih kepemilikan Objek Perkara tersebut kepada Para Penggugat maka kemudian Para Penggugat bermaksud akan mengambil dan membaliknamakan sertifikat atau surat-surat tanah dan bangunan atas sebidang tanah dan bangunan rumah kepada atas nama Para Penggugat;

8. Bahwa pada saat Para Penggugat menghadap/menemui pihak Turut Tergugat I dengan maksud akan menanyakan serta mengambil sertifikat/surat-surat tanah dan bangunan atas sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal seluas 72 M<sup>2</sup> yang terletak di Perum Tanjungsari Permai Blok G No. 12, dahulu RT. 01 dan sekarang RT. 006, RW. 007, Kelurahan/Desa Raharja, Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Sumedang tersebut disana dikatakan bahwa Para Penggugat tidak bisa mengambil sertifikat atau surat-surat tanah dan bangunan dengan alasan sertifikat atau surat-surat tanah dan bangunan tersebut masih atas nama Tergugat III sehingga untuk mengambil sertifikat atau surat-surat tanah dan bangunan rumah tersebut harus diambil secara langsung oleh Tergugat III;
9. Bahwa untuk mengambil dan memproses sertifikat atau surat-surat tanah dan bangunan atas sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal seluas 72 M<sup>2</sup> yang terletak di Perum Tanjungsari Permai Blok G No. 12, dahulu RT. 01 dan sekarang RT. 006, RW. 007, Kelurahan/Desa Raharja, Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Sumedang tersebut Para Penggugat bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II telah berusaha berulang kali mencari keberadaan Tergugat III, akan tetapi sampai sekarang tidak berhasil menemukan Tergugat III dan Para Penggugat maupun Tergugat I serta Tergugat II tidak mengetahui alamat terbaru dari Tergugat III sekarang berada;
10. Bahwa oleh karena Para Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II tidak berhasil menemukan keberadaan Tergugat III di wilayah Republik Indonesia maka untuk mengambil dan memproses balik nama sertifikat atau surat-surat tanah dan bangunan atas sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal seluas 72 M<sup>2</sup> yang terletak di Perum Tanjungsari Permai Blok G No. 12, dahulu RT. 01 dan sekarang RT. 006, RW. 007, Kelurahan/Desa Raharja, Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Sumedang serta berkas-berkas lainnya yang berhubungan dengan Objek Perkara tersebut kepada pihak Turut Tergugat I, maka Turut Tergugat I meminta Putusan dari Pengadilan Negeri Sumedang tentang menyatakan sah jual beli tersebut dan diberi kuasa untuk mengambil

*Halaman 4 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Smd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan memproses balik nama sertifikat atas tanah dan bangunan rumah tersebut;

11. Bahwa Para Penggugat telah membeli secara lunas dengan itikad yang baik kepada Tergugat I dan kemudian melakukan pembayaran angsuran/cicilan sampai dengan lunas kepada Turut Tergugat I serta Para Penggugat telah memiliki, menguasai, memelihara dengan baik serta membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) setiap tahunnya atas sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal seluas 72 M<sup>2</sup> yang terletak di Perum Tanjungsari Permai Blok G No. 12, dahulu RT. 01 dan sekarang RT. 006, RW. 007, Kelurahan/Desa Raharja, Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Sumedang sejak bulan Juni 2007 sampai dengan hari ini;
12. Bahwa berdasarkan pengalihan kepemilikan melalui over kredit dari Tergugat III kepada Tergugat II dan tergugat II kepada Tergugat I tidak melalui proses jual beli secara benar, sedangkan menurut aturan bahwa setiap orang yang melakukan perbuatan jual beli tanah dan bangunan seharusnya menggunakan surat akta jual beli sebagaimana yang diatur pada Pasal 19 ayat (2) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) Jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dimana peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli perlu didaftarkan dengan menggunakan akta yang dibuat dihadapan PPAT, dengan hal tersebut diatas Tergugat III, Tergugat II dan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga berakibat Para Penggugat tidak mendapatkan akta jual beli dari Tergugat I dan munculnya gugatan ini untuk memperoleh hak-hak Para Penggugat atas sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal seluas 72 M<sup>2</sup> yang terletak di Perum Tanjungsari Permai Blok G No. 12, dahulu RT. 01 dan sekarang RT. 006, RW. 007, Kelurahan/Desa Raharja, Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Sumedang;
13. Bahwa syarat sah nya jual beli adalah adanya kesepakatan antara dua pihak mengenai barang dan harga, sehingga oleh karenanya berdasarkan pada tersebut dikaitkan dengan segala apa yang telah Para Penggugat uraikan di atas, maka Para Penggugat dapat dinyatakan sebagai Pembeli yang sah dan Beritikad Baik yang harus dilindungi secara hukum;
14. Bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat (3) HIR/Pasal 142 ayat (5) RBg yang pada pokoknya dalam hal tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya dan yang menjadi objek gugatan adalah benda tidak bergerak (tanah), maka gugatan diajukan di tempat benda yang tidak bergerak (*Asas Forum Rei Sitae*) itu

Halaman 5 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Perum Tanjungsari Permai, dahulu RT. 01 dan sekarang RT. 006, RW. 007, Kelurahan/Desa Raharja, Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Sumedang, oleh karena itu domisili hukum menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Sumedang;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sumedang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah Pembeli yang sah dan beritikad baik sehingga berhak untuk mendapatkan keadilan dan perlindungan hukum;
3. Menyatakan sah jual beli kepemilikan rumah (KPR) Bank Tabungan Negara rumah yang jual beli dibawah tangan antara Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat I dengan Tergugat II, dan Tergugat II dengan Tergugat III atas sebidang tanah dan bangunan rumah di Perum Tanjungsari Permai, dahulu RT. 01 dan sekarang RT. 006, RW. 007, Kelurahan/Desa Raharja, Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Sumedang;
4. Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas 1 (satu) bidang rumah di Perum Tanjungsari Permai, dahulu RT. 01 dan sekarang RT. 006, RW. 007, Kel/Desa Raharja, Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Sumedang, berdasarkan penguasaan secara terus menerus tanpa ada bantahan dari pihak lain;
5. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk menyerahkan sertifikat/surat-surat tanah dan bangunan atas bidang tanah dan bangunan rumah tinggal di Perum Tanjungsari Permai, dahulu RT. 01 dan sekarang RT. 006, RW. 007, Kel/Desa Raharja, Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Sumedang yang tercatat atas nama Wiwin Dewi Mulyani selaku Tergugat III kepada Para Penggugat;
7. Memerintahkan kepada Para Penggugat untuk menghadap Notaris di Kabupaten Sumedang untuk membuat akta jual beli dimana Para Penggugat bertindak sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli atas 1 (satu) bidang rumah di Perum Tanjungsari Permai, dahulu RT. 01 dan sekarang RT. 006, RW. 007, Kel/Desa Raharja, Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Sumedang serta mengurus proses balik nama sertifikat/surat-surat tanah dan bangunan atas sebidang tanah dan bangunan rumah tersebut dari atas nama Tergugat III Wiwin Dewi Mulyani menjadi atas nama Para Penggugat;

Halaman 6 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Ketua Pengadilan Negeri sumedang Cq. Majelis Hakim yang menangani dan memeriksa perkara *Aquo* berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil – adilnya ( *ex aequo et bono* );

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat dan Turut Tergugat II hadir Kuasa Hukumnya, untuk Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III, dan Turut Tergugat I tidak pernah menghadap dipersidangan ataupun mengirimkan kuasanya dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III, dan Turut Tergugat I tidak pernah menghadap dipersidangan ataupun mengirimkan kuasanya dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut melalui relaas panggilan, sehingga Majelis Hakim berpendapat Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III, dan Turut Tergugat I telah melepaskan haknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 4 Ayat (2) disebutkan Sengketa yang dikecualikan dari kewajiban penyelesaian melalui mediasi sebagai pada Ayat (1) huruf a ..... Huruf b Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan yang menyebutkan sengketa yang pemeriksaannya dilakukan tanpa hadirnya Penggugat atau Tergugat yang telah dipanggil secara patut. Maka berdasarkan hal itu karena selama persidangan Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III tidak pernah hadir maka Mediasi perkara ini tidak dapat dilaksanakan;

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

Menimbang, bahwa persidangan selanjutnya dilaksanakan secara elektronik melalui e court/e-litigasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat II mengajukan Jawaban tertanggal 06 April 2023 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas.
2. Bahwa berkaitan dengan yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya, Turut Tergugat II memberikan tanggapan/ jawaban sebagai berikut :  
Berkenaan dengan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah telah diatur dan diuraikan dalam ketentuan Pasal yaitu :

Halaman 7 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, dalam pasalnya menguraikan sebagai berikut:

Pasal 1 :

Angka 7 Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Angka 9 Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Angka 18 Peralihan hak adalah perbuatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah untuk mengalihkan kepada pihak lain.

Mengacu pada ketentuan peraturan yang diuraikan di atas dapat dipahami bahwa kegiatan pendaftaran tanah terdiri dari salah satunya adalah pemeliharaan data yuridis yang dilakukan melalui peralihan hak.

- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam pasalnya menguraikan sebagai berikut:

Pasal 1

Angka 12 Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Pasal 6

(1) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pasal 12

*Halaman 8 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Smd*



(2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- a. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya;
- b. Pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan hak.

Pasal 36

(1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.

(2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Pasal 37

(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 38

(1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Mengacu pada ketentuan peraturan yang diuraikan di atas dapat dipahami bahwa kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terhadap data yuridis berdasarkan peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam pasalnya menguraikan sebagai berikut :

Pasal 94

(1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan/atau data yuridis objek

*Halaman 9 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Smd*



pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.

(3) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :

a. peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;

Pasal 95

(1) Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah:

a. Akta Jual Beli;

Mengacu pada ketentuan peraturan sebagaimana telah diuraikan di atas dapat dipahami bahwa diperlukan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah terhadap data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar;

Berdasarkan hal hal yang telah diuraikan diatas, bersama ini Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk berkenan memutus perkara yang menyatakan:

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dengan adanya gugatan ini;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat II memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas Jawaban Turut Tergugat II, Para Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 13 April 2023, dan Turut Tergugat II tidak mengajukan Duplik, sebagaimana seluruhnya tercantum dalam Berita Acara;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti - bukti surat yang berkaitan, berupa P-1 sampai dengan P-2 yaitu:

1. Fotocopy sesuai Copy Kartu Tanda Penduduk a.n Mohammad Endang Ilyas NIK 3211110103570003, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy sesuai Copy Kartu Tanda Penduduk a.n Siti Masitoh NIK 3211115212670002, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy sesuai Copy Kartu Tanda Penduduk a.n Liya Dahlia NIK 33211116905680005, selanjutnya diberi tanda bukti P- 3
4. Fotocopy sesuai Copy Kartu Tanda Penduduk a.n Fiqqi Syumaya Hakim NIK 3205015605840008, selanjutnya diberi tanda bukti P- 4;
5. Fotocopy sesuai Asli Kwitansi Bukti Pembayaran Kelebihan Tanah No. 002911, tanggal 08 April 1994, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy sesuai Copy Surat Perjanjian Jual Beli yang ditandatangani oleh Wiwin Dewi Mulyani (Pihak Pertama) dan Eli Dahlia (Pihak Kedua), ditandatangani Bandung 25 Mei 1994, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy sesuai Asli Surat Perjanjian Jual Beli yang ditandatangani oleh Ny Fiqqi Syumaya Hakim (Penjual) dengan Moch Endang Ilyas (Pembeli), ditandatangani tanggal 23 Mei 2007, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy sesuai Asli Kwitansi uang muka pembelian rumah, ditandatangani oleh Fiqqi Syumaya H, ditandatangani Garut 02 April 2007, selanjutnya diberi tanda bukti P- 8;
9. Fotocopy sesuai Asli Kwitansi DP Rumah yang berlokasi di Komplek Tanjungsari Blok G.12, ditandatangani oleh Fiqqi S, H, ditandatangani Tanjungsari 23 Mei 2007, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopy sesuai Asli Surat Pernyataan dari Fiqqi Syumaya H, dibuat di Tanjungsari tanggal 21 Juni 2007, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Fotocopy sesuai Asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2002 dengan NOP 32.13.030.002.002-0063.0 an Wiwin Dewi M, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;
12. Fotocopy sesuai Asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2008 dengan NOP 32.13.030.002.002-0063.0 an Wiwin Dewi M, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;
13. Fotocopy sesuai Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022 dengan NOP 32.13.030.002.002-0063.0 an M Endang Ilyas, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
14. Fotocopy sesuai Asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2022 dengan NOP 32.13.030.002.002-0063.0 an M Endang Ilyas, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;

*Halaman 11 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Smd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotocopy sesuai Asli Salinan Rekening Koran KPR No Rek: 00006-01-02-074721-8, tanggal cetak 28/12/2022, selanjutnya diberi tanda bukti P- 15;
16. Fotocopy sesuai Asli Salinan Rekening Koran KPR No Rek: 00006-27030.K.00022.G, priode: 31/12/1999 s.d 03/07/2000, selanjutnya diberi tanda bukti P- 16;
17. Fotocopy sesuai Asli Formulir Penyetoran Pelunasan tanggal 25 Maret 2009, selanjutnya diberi tanda bukti P- 17;
18. Fotocopy sesuai Asli Buku Setor Cicilan Perumahan/Kredit pemilikan rumah (KPR) Bank BTN tanpa tahun, selanjutnya diberi tanda bukti P- 18;
19. Fotocopy sesuai Asli Buku Setor Cicilan Perumahan/Kredit pemilikan rumah (KPR) Bank BTN Nomor Debitur 27030.K.00022.G, a.n Wiwin Dewi Mulyani kurun waktu tanggal 17 Januari 1994 s/d bulan Juni 1994, selanjutnya diberi tanda bukti P-19;
20. Fotocopy sesuai Asli Buku Setor Cicilan Perumahan/Kredit pemilikan rumah (KPR) Bank BTN Nomor Debitur 27030.K.00022.G, a.n Wiwin Dewi Mulyani kurun waktu Agustus 1994 s/d bulan Desember 1994, selanjutnya diberi tanda bukti P-20;
21. Fotocopy sesuai Asli Buku Setor Cicilan Perumahan/Kredit pemilikan rumah (KPR) Bank BTN Nomor Debitur 27030.K.00022.G, a.n Wiwin Dewi Mulyani kurun waktu February 1995 s/d bulan Juli 1995, selanjutnya diberi tanda bukti P-21;
22. Fotocopy sesuai Asli Buku Setor Cicilan Perumahan/Kredit pemilikan rumah (KPR) Bank BTN Nomor Debitur 27030.K.00022.G, a.n Wiwin Dewi Mulyani kurun waktu September 1995 s/d bulan Desember 1995, selanjutnya diberi tanda bukti P-22;
23. Fotocopy sesuai Asli Buku Setor Cicilan Perumahan/Kredit pemilikan rumah (KPR) Bank BTN Nomor Debitur 27030.K.00022.G, a.n Wiwin Dewi Mulyani kurun waktu Mei 1996 s/d bulan Oktober 1997, selanjutnya diberi tanda bukti P-23;
24. Fotocopy sesuai Asli Buku Setor Cicilan Perumahan/Kredit pemilikan rumah (KPR) Bank BTN Nomor Debitur 27030.K.00022.G, a.n Wiwin Dewi Mulyani kurun waktu Agustus 1997 s/d bulan Desember 1997, selanjutnya diberi tanda bukti P-24;

Halaman 12 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Smd



25. Fotocopy sesuai Asli Buku Setor Cicilan Perumahan/Kredit pemilikan rumah (KPR) Bank BTN Nomor Debitur 27030.K.00022.G, a.n Wiwin Dewi Mulyani kurun waktu Januari 1998 s/d bulan November 1998, selanjutnya diberi tanda bukti P- 25;
26. Fotocopy sesuai Asli Buku Setor Cicilan Perumahan/Kredit pemilikan rumah (KPR) Bank BTN Nomor Debitur 27030.K.00022.G, a.n Wiwin Dewi Mulyani kurun waktu Desember 1998 s/d bulan September 1999, selanjutnya diberi tanda bukti P- 26;
27. Fotocopy sesuai Asli Buku Setor Cicilan Perumahan/Kredit pemilikan rumah (KPR) Bank BTN Nomor Debitur 27030.K.00022.G, a.n Wiwin Dewi Mulyani kurun waktu Oktober 2000 s/d bulan Desember 2000, selanjutnya diberi tanda bukti P- 27;
28. Fotocopy sesuai Asli Buku Setor Cicilan Perumahan/Kredit pemilikan rumah (KPR) Bank BTN Nomor Debitur 27030.K.00022.G, a.n Wiwin Dewi Mulyani kurun waktu Juli 2000, selanjutnya diberi tanda bukti P- 28;
29. Fotocopy sesuai Copy Putusan Pengadilan Negeri Cikarang No.282/Pdt.G/2019/PN Ckr tanggal 19 Mei 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P- 29;

Bukti surat-surat tersebut telah pula dibubuhi dengan bea materai sesuai peraturan perundang-undangan tentang Bea Materai, oleh karenanya dapat diterima dan dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat dari Penggugat ;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang setelah disumpah sesuai dengan agamanya terlebih dahulu pada pokoknya telah mengemukakan sebagai berikut :

1. Saksi Yuyun Yuniarti, memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;
  - Bahwa Saksi adalah tetangga dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Para Penggugat, Saksi tinggal di Perum Tanjungsari Permai Blok G No. 8 dahulu RT.001 sekarang RT 006 RW 007 Desa Raharja, Kec. Tanjungsari, Kab. Sumedang (sebelah rumah objek sengketa);
  - Bahwa Saksi masih menempati rumah tersebut sampai sekarang, rumah dibeli secara kredit dari BTN;
  - Bahwa Saksi mengetahui objek perkara adalah tanah dan rumah di Perum Tanjungsari Permai Blok G No.12 dahulu RT.001 sekarang RT 006 RW 007 Desa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Raharja, Kec. Tanjungsari, Kab. Sumedang, merupakan rumah KPR BTN (Bank Tabungan Negara) yang masih terdaftar a.n Wiwin Dewi Mulyani (Tergugat III);

- Bahwa saat rumah tersebut menjadi milik Para Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui Para Penggugat membeli rumah tersebut dari sdr. Fiqqi Syumaya Hakim (Tergugat I) pada tahun 2007 dengan cara over credit atau alih kredit dari Tergugat I kepada Para Penggugat senilai Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi kenal dengan Sdr. Fiqqi (Tergugat I) karena dulunya bertetangga, Sdr. Fiqqi (Tergugat I) bercerita kalau objek perkara Sdr. Fiqqi (Tergugat I) beli dari Sdr. Liya Dahlia (Tergugat II);
- Bahwa Saksi memang tidak menyaksikan pembelian dari Sdr. Fiqqi (Tergugat I) ke Sdr. Liya Dahlia (Tergugat II), Saksi hanya melihat kalau penghuni rumah objek perkara telah berganti;
- Bahwa Sdr. Liya Dahlia (Tergugat II) pernah bercerita kalau Sdr. Liya Dahlia (Tergugat II) telah membeli rumah objek perkara dari Sdr. Wiwin (Tergugat III);
- Bahwa Saksi pernah beberapa kali ketemu dengan Sdr. Wiwin (Tergugat III), namun Saksi tidak pernah berbicara dengan Sdr. Wiwin (Tergugat III), hanya Saksi mengetahui kalau Sdr. Wiwin (Tergugat III) adalah penghuni rumah dari plang nama di rumah;
- Bahwa sekitar bulan Juli 1992 Sdr. Wiwin (Tergugat III) sudah tidak tinggal di objek perkara;
- Bahwa rumah objek perkara pertama kali ditinggali oleh Sdr. Wiwin (Tergugat III), lalu oleh Sdr. Liya Dahlia (Tergugat II), oleh Sdr. Liya Dahlia (Tergugat II) dijual kepada Sdr. Fiqqi (Tergugat I);
- Bahwa pernah melihat kwitansi pembayaran (bukti P-8) dan Saksi menjadi Saksi pada penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I (bukti P-10);
- Bahwa bukti P-10 benar Tergugat I ikut menandatangani;
- Bahwa seingat Saksi, Para Penggugat tinggal di rumah objek perkara sejak tahun 2010, dengan bentuk rumah telah berubah karena proses renovasi yang dilakukan oleh Para Penggugat menjadi rumah yang paling bagus di kompleks;
- Bahwa saat penguasaan oleh Tergugat III, Tergugat II dan Tergugat I, bentuk bangunan objek perkara masih seperti rumah standar berlantai I, tapi semenjak dibeli oleh Para Penggugat direnovasi menjadi 2 lantai;

Halaman 14 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi, angsuran kredit pembayaran rumah selesai dibayarkan lunas oleh Para Penggugat kepada BTN pada Maret tahun 2009, Para Penggugat melanjutkan pembayaran sejak Juni 2007;
- Bahwa Para Penggugat belum bisa mendapatkan Sertifikat rumah objek perkara karena Sertifikat rumah masih a.n Tergugat III;
- Bahwa sampai dengan perkara ini disidangkan, belum ada pihak yang menyatakan keberatan atas penguasaan objek perkara oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Agus Hidayat, memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa, Saksi adalah tetangga Para Penggugat dan Ketua RW dilingkungan objek perkara;
- Bahwa Saksi membenarkan adanya peralihan sebuah rumah tempat tinggal yang semula dari Tergugat III, lalu Tergugat III beralih kepada Tergugat II, lalu Tergugat II beralih kepada Tergugat I, dan Tergugat I beralih kepada Para Penggugat;
- Bahwa rumah atau objek perkara terletak di Perum Tanjungsari Permai Blok G No.12 dahulu RT.001 sekarang RT 006 RW 007 Desa Raharja, Kec. Tanjungsari, Kab. Sumedang;
- Bahwa Saksi mengetahui Para Penggugat membeli rumah tersebut dengan cara over kredit di BTN dari Sdr. Fiqqi S (Tergugat I) pada tahun 2007 senilai Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah jual beli ini dilakukan didepan notaris;
- Bahwa Saksi pernah ditunjukkan oleh Para Penggugat surat tertanda P-10 berupa Surat Pernyataan dari Fiqqi Syumaya H, dibuat di Tanjungsari tanggal 21 Juni 2007;
- Bahwa sampai saat ini tidak pernah ada orang yang keberatan atas pembelian atau penguasaan tanah serta rumah objek perkara yang ditujukan kepada Para Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui Para Penggugat mengalami kesulitan saat pengurusan balik nama di Sertifikat;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut Para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya dan bantahannya tidak mengajukan alat bukti surat dan Saksi;

Halaman 15 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim juga telah melaksanakan Pemeriksaan setempat berdasarkan pasal 153 HIR jo pasal 211 Rv dan juga melaksanakan SEMA No. 7 tahun 2001, Majelis melihat objek sengketa dan batas-batasnya yang dilakukan pada tanggal 07 Juni 2023;

Menimbang, bahwa pada persidangan berikutnya setelah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim untuk mengajukan kesimpulan, Para Penggugat mengajukan kesimpulan yang diiterima melalui ecourt tertanggal 14 Juni 2023;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, hal yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini dianggap sebagai bagian tak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah Tergugat III awalnya telah memperoleh fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR) dari Bank Tabungan Negara (BTN)/dengan difasilitasi oleh BTN (Turut Tergugat I) atas sebidang tanah dan bangunan tempat tinggal seluas 72 M2 terletak di Perum Tanjungsari Permai Blok G No 12, dahulu RT.01 dan sekarang RT.006 RW.007, Kelurahan/Desa Raharja, Kec. Tanjungsari, Kab. Sumedang (selanjutnya disebut objek perkara) sesuai dengan Nomor Rekening 00006-01-02-074721-8 BTN, Nomor Debitur 27030.K.00022.G, a.n Wiwin Dewi Mulyani (Tergugat III). Oleh Tergugat III dalam masa cicilan dilakukan over kredit kepada Tergugat II pada tanggal 23 Mei 1994. Selanjutnya Tergugat II dalam masa cicilan melakukan over kredit kepada Tergugat I yang proses dilakukan dibawah tangan. Oleh Tergugat I juga masih dalam masa cicilan dilakukan over kredit kepada Para Penggugat seharga Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), yang dibayarkan dalam 3 (tiga) tahap pembayaran, seluruh over kredit ini dilakukan dibawah tangan berdasarkan surat perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh Para Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 25 Mei 2007. Selanjutnya oleh Para Penggugat pembayaran cicilan setiap bulan atas nama Turut Tergugat III dibayarkan oleh Para Penggugat sejak bulan Juni 2007 sampai dengan cicilan lunas tanggal 25 Maret 2009. Para Penggugat setelah melunasi seluruh cicilan berkeinginan mengambil sertifikat yang berkaitan dengan objek perkara, namun pihak Turut Tergugat I menyatakan sertifikat dan surat surat berkaitan dengan objek perkara tersebut tidak dapat diambil karena seluruh sertifikat dan surat yang terkait masih a.n Tergugat III. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga berakibat Para Penggugat tidak mendapatkan Akta Jual

*Halaman 16 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Smd*

#### 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

Beli dan Para Penggugat kesulitan untuk mendapatkan sertifikat serta surat yang berkaitan dengan objek perkara. Sehingga atas permasalahan ini atas saran Turut Tergugat I, Para Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri untuk memperoleh Putusan yang menyatakan sahnya jual beli atas objek perkara tersebut;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II mengajukan jawabannya yang pada intinya berdasarkan uraian Pasal 1, Pasal 6, Pasal 12, Pasal 36, Pasal 37 dan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terhadap data yuridis berdasarkan peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Lalu berdasarkan Pasal 94 dan Pasal 95 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diuraikan diperlukan Akta Jual Beli yang dibuat PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah terhadap data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah didaftar. Sehingga berdasarkan hal yang diuraikan maka Turut Tergugat II menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan asas *audi et alteram partem*, terhadap kedua belah pihak yang bersengketa telah diberikan kesempatan yang cukup dan seimbang dalam melakukan upaya saling mempertahankan dan membuktikan kebenaran peristiwa ataupun dalil-dalil yang mereka ajukan sebagai sengketa di muka persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Para Penggugat telah dibantah (disangkal) oleh Turut Tergugat II sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata dan Pasal 163 HIR/ Pasal 283 Rbg yang menyatakan :

*“setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”*, maka kewajiban pertama Penggugat-lah untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalilnya tersebut, akan tetapi dengan tidak mengesampingkan kewajiban Turut Tergugat pula untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil bantahannya, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah, hal ini sesuai pula

Halaman 17 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan asas Hukum yang berlaku universal yang menyatakan :*"Audi Et Alteram Partem atau Audiatur Et Altera Pars"* (para pihak harus didengar);

Menimbang, bahwa pihak Para Penggugat untuk mendukung dalil-dalil dalam gugatannya, selama persidangan telah mengajukan alat-alat bukti berupa bukti-bukti tertulis tertanda P – 1 sampai dengan P – 29 dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa pihak Turut Tergugat II dalam pemeriksaan perkara ini juga tidak mengajukan bukti-bukti tertulis serta bukti Saksi;

Menimbang, bahwa turut Tergugat II dalam jawabannya membantah seluruh dalil yang diajukan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam surat gugatan, objek sengketa/objek perkara adalah sebidang tanah dan bangunan tempat tinggal seluas 72 M2 terletak di Perum Tanjungsari Permai Blok G No 12, dahulu RT.01 dan sekarang RT.006 RW.007, Kelurahan/Desa Raharja, Kec. Tanjungsari, Kab. Sumedang. Berdasarkan Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg, dimana yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal tergugat / letak objek sengketa. Dimana Perum Tanjungsari Permai Blok G No 12, dahulu RT.01 dan sekarang RT.006 RW.007, Kelurahan/Desa Raharja, Kec. Tanjungsari, Kab. Sumedang merupakan wilayah hukum Pengadilan Negeri Sumedang maka Pengadilan Negeri Sumedang berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan Para Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati proses jawab menjawab dan proses pembuktian yang terjadi dipersidangan maka pokok permasalahan yang harus dipertimbangkan dalam perkara ini adalah :

1. Apakah jual beli atas objek perkara yang dilakukan oleh Para Penggugat dan Tergugat I adalah jual beli yang sah?
2. Apakah Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Penggugat, sehingga menyebabkan Para Penggugat tidak dapat mengambil sertifikat dan surat surat tanah objek perkara?

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Ad. 1 Apakah jual beli atas objek perkara yang dilakukan oleh Para Penggugat dan Tergugat I adalah jual beli sah?

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan Tergugat III awalnya telah memperoleh fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR) dari Bank Tabungan Negara (BTN)/dengan difasilitasi oleh BTN (Turut Tergugat I) atas sebidang tanah dan bangunan tempat tinggal seluas 72 M2 terletak di Perum Tanjungsari Permai Blok G No 12, dahulu RT.01 dan sekarang RT.006 RW.007, Kelurahan/Desa Raharja,

*Halaman 18 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Smd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kec. Tanjungsari, Kab. Sumedang (selanjutnya disebut objek perkara) sesuai dengan Nomor Rekening 00006-01-02-074721-8 BTN, Nomor Debitur 27030.K.00022.G, a.n Wiwin Dewi Mulyani (Tergugat III). Oleh Tergugat III dalam masa cicilan dilakukan over kredit kepada Tergugat II pada tanggal 25 Mei 1994. Selanjutnya Tergugat II dalam masa cicilan melakukan over kredit kepada Tergugat I yang proses dilakukan dibawah tangan. Oleh Tergugat I juga masih dalam masa cicilan dilakukan over kredit kepada Para Penggugat seharga Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), yang dibayarkan dalam 3 (tiga) tahap pembayaran, seluruh over kredit ini dilakukan dibawah tangan berdasarkan surat perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh Para Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 23 Mei 2007. Selanjutnya oleh Para Penggugat pembayaran cicilan setiap bulan atas nama Turut Tergugat III dibayarkan oleh Para Penggugat sejak bulan Juni 2007 sampai dengan cicilan lunas tanggal 25 Maret 2009;

Menimbang, bahwa dipersidangan diperoleh fakta sebagai berikut: bahwa Para Penggugat telah membeli tanah dan bangunan tempat tinggal seluas 72 M2 terletak di Perum Tanjungsari Permai Blok G No 12, dahulu RT.01 dan sekarang RT.006 RW.007, Kelurahan/Desa Raharja, Kec. Tanjungsari, Kab. Sumedang (selanjutnya disebut objek perkara) (vide P-7 berupa Fotocopy sesuai Asli Surat Perjanjian Jual Beli yang ditandatangani oleh Ny Fiqqi Syumaya Hakim (Penjual) dengan Moch Endang Ilyas (Pembeli), ditandatangani tanggal 23 Mei 2007), hal ini disertai dengan pembayaran sejumlah uang yaitu sejumlah Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) sesuai dengan bukti P -8 berupa Fotocopy sesuai Asli Kwitansi uang muka pembelian rumah sejumlah Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah), ditandatangani oleh Fiqqi Syumaya H, ditandatangani Garut 2 April 2007, dan bukti tertanda P- 8 berupa Fotocopy sesuai Asli Kwitansi sejumlah Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) DP Rumah yang berlokasi di Komplek Tanjungsari Blok G.12, ditandatangani oleh Fiqqi S, H, ditandatangani Tanjungsari 23 Mei 2007. Lalu kwitansi sejumlah Rp. 9.000.000,00 (Sembilan juta rupiah) sesuai dengan gugatan Para Penggugat menyatakan kwitansi tersebut telah hilang. Lalu Para Penggugat sejak tanggal 23 Mei 2007 sampai dengan tanggal 25 Maret 2009 telah melakukan pembayaran uang cicilan Kredit Kepemilikan Rumah a.n Debitur Wiwin Dewi Mulyani/ Tergugat III, hal ini didukung dengan bukti: 1). Bukti P-16 berupa Fotocopy sesuai Asli Salinan Rekening Koran KPR No rek: 00006-27030.K.00022.G, priode: 31/12/1999 s.d 03/07/2000, 2). Bukti P- 17 berupa Fotocopy sesuai Asli Formulir Penyetoran Pelunasan tanggal 25 Maret

Halaman 19 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2009, 3). Bukti P-18 berupa Fotocopy sesuai Asli Buku Setor Cicilan Perumahan/Kredit pemilikan rumah (KPR) Bank BTN tanpa tahun, 4). Bukti P-19 berupa Fotocopy sesuai Asli Buku Setor Cicilan Perumahan/Kredit pemilikan rumah (KPR) Bank BTN Nomor Debitur 27030.K.00022.G, a.n Wiwin Dewi Mulyani kurun waktu tanggal 17 Januari 1994 s/d bulan Juni 1994, 5). Bukti P- 20 berupa Fotocopy sesuai Asli Buku Setor Cicilan Perumahan/Kredit pemilikan rumah (KPR) Bank BTN Nomor Debitur 27030.K.00022.G, a.n Wiwin Dewi Mulyani kurun waktu Agustus 1994 s/d bulan Desember 1994, 6). Bukti P-21 berupa Fotocopy sesuai Asli Buku Setor Cicilan Perumahan/Kredit pemilikan rumah (KPR) Bank BTN Nomor Debitur 27030.K.00022.G, a.n Wiwin Dewi Mulyani kurun waktu February 1995 s/d bulan Juli 1995, 7). Bukti P-22 berupa Fotocopy sesuai Asli Buku Setor Cicilan Perumahan/Kredit pemilikan rumah (KPR) Bank BTN Nomor Debitur 27030.K.00022.G, a.n Wiwin Dewi Mulyani kurun waktu September 1995 s/d bulan Desember 1995, 8). Bukti P-23 berupa Fotocopy sesuai Asli Buku Setor Cicilan Perumahan/Kredit pemilikan rumah (KPR) Bank BTN Nomor Debitur 27030.K.00022.G, a.n Wiwin Dewi Mulyani kurun waktu Mei 1996 s/d bulan Oktober 1997, 9). Bukti P- 24 berupa Fotocopy sesuai Asli Buku Setor Cicilan Perumahan/Kredit pemilikan rumah (KPR) Bank BTN Nomor Debitur 27030.K.00022.G, a.n Wiwin Dewi Mulyani kurun waktu Agustus 1997 s/d bulan Desember 1997, 10). Bukti P-25 berupa Fotocopy sesuai Asli Buku Setor Cicilan Perumahan/Kredit pemilikan rumah (KPR) Bank BTN Nomor Debitur 27030.K.00022.G, a.n Wiwin Dewi Mulyani kurun waktu Januari 1998 s/d bulan November 1998, 11). Bukti P-26 berupa Fotocopy sesuai Asli Buku Setor Cicilan Perumahan/Kredit pemilikan rumah (KPR) Bank BTN Nomor Debitur 27030.K.00022.G, a.n Wiwin Dewi Mulyani kurun waktu Desember 1998 s/d bulan September 1999, 12). Bukti P-27 berupa Fotocopy sesuai Asli Buku Setor Cicilan Perumahan/Kredit pemilikan rumah (KPR) Bank BTN Nomor Debitur 27030.K.00022.G, a.n Wiwin Dewi Mulyani kurun waktu Oktober 2000 s/d bulan Desember 2000, 13). Bukti P -28 berupa Fotocopy sesuai Asli Buku Setor Cicilan Perumahan/Kredit pemilikan rumah (KPR) Bank BTN Nomor Debitur 27030.K.00022.G, a.n Wiwin Dewi Mulyani kurun waktu Juli 2000. Selanjutnya seluruh cicilan KPR atas objek perkara yang dibayarkan oleh Para Penggugat telah lunas hal ini berdasarkan Salinan Rekening Koran KPR No rek: 00006-01-02-074721-8, tanggal cetak 28/12/2022 (vide P-15). Bahwa seluruh bukti surat ini

*Halaman 20 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Smd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkesesuaian dengan keterangan para Saksi yaitu: 1). Saksi Yuyun Yuniarti, sebagai tetangga rumah Para Penggugat, rumah Saksi hanya terpisah satu rumah dengan rumah yang dihuni oleh Para Penggugat (objek perkara), menceritakan Saksi mengetahui dahulu objek perkara dihuni oleh Tergugat III, lalu Tergugat III menjual objek perkara kepada Tergugat II, selanjutnya Tergugat II menceritakan kepada Saksi kalau rumah objek perkara dijual kepada Tergugat I. Terakhir Saksi bertemu dengan Tergugat I dan menceritakan objek perkara telah dijual kepada Para Penggugat. Bahwa Saksi juga bertindak sebagai Saksi yang ikut menandatangani Surat pernyataan dari Fiqqi Syumaya H, dibuat di Tanjungsari tanggal 21 Juni 2007 (vide bukti P- 10). Selanjutnya Saksi Agus Hidayat merupakan Ketua RW di lokasi Objek perkara memberikan keterangan Saksi pernah ditunjukkan oleh Para Penggugat surat tertanda P-10 berupa Surat Pernyataan dari Fiqqi Syumaya H, dibuat di Tanjungsari tanggal 21 Juni 2007. Para Saksi menerangkan selama Para Penggugat tinggal di objek perkara tidak pernah ada yang mengajukan keberatan atas keberadaan Para Penggugat yang tinggal di rumah objek perkara. Saat ini rumah objek perkara telah direnovasi sehingga jadi rumah yang paling bagus di komplek. Bahwa komplek Tanjungsari adalah komplek BTN seluruh pembelian rumah dengan KPR BTN;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPdt, disebutkan perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu. Berkaitan dengan ketentuan ini maka diantara Tergugat I (Penjual) dan Penggugat I (Pembeli) sejak tanggal 23 Mei 2007 telah terjadi kesepakatan jual beli tanah dan bangunan tempat tinggal seluas 72 M2 terletak di Perum Tanjungsari Permai Blok G No 12, dahulu RT.01 dan sekarang RT.006 RW.007, Kelurahan/Desa Raharja, Kec. Tanjungsari, Kab. Sumedang. Kesepakatan ini tidak ditindaklanjuti dengan dibuatkannya Akta Jual beli dihadapan Notaris. Selain kesepakatan ini juga dilakukan pembayaran uang muka/DP objek perkara sejumlah uang yaitu Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) oleh Para Penggugat kepada Tergugat I. Selanjutnya segala kewajiban berkaitan dengan over kredit objek perkara, di mana objek perkara masih dalam status KPR di BTN maka kewajiban pembayaran cicilan telah Para Penggugat lakukan sejak tanggal 23 Mei 2007 sampai dengan lunas tanggal 25 Maret 2009. Artinya pembeli (Para Penggugat) telah mengikatkan diri untuk melaksanakan hal tersebut. Oleh karenanya Para Penggugat telah melakukan seluruh kewajiban dalam hal pembayaran cicilan KPR maka Majelis

*Halaman 21 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Smd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim berpendapat Jual Beli objek perkara yang dilakukan antara Tergugat I dengan Para Penggugat adalah sah;

Ad. 2. Apakah Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Penggugat, sehingga menyebabkan Para Penggugat tidak dapat mengambil sertifikat dan surat surat tanah objek perkara?

Menimbang, bahwa dimaksud Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* ("BW"), dalam Buku III BW, pada bagian "Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang", yang berbunyi:

*"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."*

Menimbang, bahwa menurut **Rosa Agustina**, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
3. Bertentangan dengan kesusilaan
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Menimbang, bahwa pada posita gugatan yang pada pokoknya mendalilkan bahwa telah terjadi jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I di mana Penggugat telah membeli tanah obyek perkara berupa tanah dan bangunan tempat tinggal seluas 72 M2 terletak di Perum Tanjungsari Permai Blok G No 12, dahulu RT.01 dan sekarang RT.006 RW.007, Kelurahan/Desa Raharja, Kec. Tanjungsari, Kab. Sumedang, dengan cara over kredit KPR nomor rekening 00006-01-02-074721-8 Bank Tabungan Negara Persero (Turut Tergugat I) dengan Nomor Debitur 27030.K.00022.G atas nama Wiwin Dewi Mulyani/ Tergugat III. Bahwa dijelaskan Tergugat I sebelumnya membeli objek perkara tersebut dari Tergugat II, dan Tergugat II sebelumnya membeli objek perkara dari Tergugat III. Bahwa saat seluruh cicilan KPR telah dilunasi oleh Para Penggugat, Para Penggugat ingin mengambil Sertifikat tanah dan surat surat lainnya di Turut Tergugat I, namun ditolak dengan alasan seluruh berkas masih atas nama Tergugat III. Sehingga hal ini menyebabkan kerugian bagi Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan yang telah diuraikan pada uraian tentang ad. 1 Apakah jual beli atas objek perkara yang dilakukan oleh Para

Halaman 22 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Tergugat I adalah jual beli sah?, disandingkan dengan ketentuan berkaitan dengan Perbuatan Melawan Hukum, Majelis Hakim memberikan pertimbangan Para Penggugat telah menyelesaikan seluruh kewajiban pembayaran cicilan over kredit KPR dari BTN sampai dengan lunas. Selain itu Para Penggugat juga telah rutin melakukan pembayaran PBB atas tanah objek perkara dalam kurun waktu tahun 2007 sampai dengan tahun 2022 selama objek perkara dalam penguasaan Para Penggugat, sebagaimana termuat dalam 1). Bukti P-12 berupa Fotocopy sesuai Asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2008 dengan NOP 32.13.030.002.002-0063.0 an Wiwin Dewi M. 2). Bukti P-13 berupa Fotocopy sesuai Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022 dengan NOP 32.13.030.002.002-0063.0 an M Endang Ilyas. 3). Bukti P-14 berupa Fotocopy sesuai Asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2022 dengan NOP 32.13.030.002.002-0063.0 an M Endang Ilyas. Kemudian selama proses persidangan Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III tidak pernah menghadiri panggilan sidang, walaupun seluruh panggilan telah dilaksanakan secara sah dan patut dikirimkan kepada alamat masing masing Tergugat. Hal ini menyebabkan kerugian berupa waktu dan tenaga yang dialami oleh Para Penggugat. Para Penggugat tidak dapat memproses Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris sebagai mana disyaratkan oleh Peraturan mengenai pendaftaran hal mana menjadi bekal Para Penggugat untuk mengambil Sertifikat dan Surat surat berkaitan dengan objek perkara di Turut Tergugat I, selanjutnya Akta Jual Beli dihadapan Notaris tersebut dapat pula menjadi dasar bagi Para Penggugat mengajukan baliknama dalam Sertifikat objek perkara. Oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat perbuatan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum – petitum dari Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa Majelis akan terlebih dahulu mempertimbangkan petitum Para Penggugat angka 2, angka 3 dan angka 4 karena petitum angka 1 Para Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangkan setelah semua petitum Majelis Hakim pertimbangkan;

Menimbang, bahwa petitum ini telah Majelis Hakim uraikan dalam penjabaran pokok gugatan point 1 yaitu Apakah jual beli atas objek perkara yang dilakukan oleh Para Penggugat dan Tergugat I adalah jual beli sah?. Dalam

*Halaman 23 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Smd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjabarannya Majelis Hakim telah berpendapat bahwa seluruh kewajiban dari Para Penggugat telah dilaksanakan dengan baik, Para Penggugat menunjukkan itikad yang baik untuk membeli tanah dan rumah objek sengketa. Majelis Hakim hanya akan menyoroti hubungan hukum keperdataan berupa jual beli yang telah dilakukan oleh Para Penggugat dan Tergugat I yang dilakukan dengan surat perjanjian dibawah tangan tertanggal 23 Mei 2007. Para Penggugat adalah para pembeli yang sah dan beritikad baik, kemudian jual beli atas tanah dan bangunan tempat tinggal seluas 72 M2 terletak di Perum Tanjungsari Permai Blok G No 12, dahulu RT.01 dan sekarang RT.006 RW.007, Kelurahan/Desa Raharja, Kec. Tanjungsari, Kab. Sumedang yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat adalah jual beli yang sah, dengan konsekuensi Para Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tempat tinggal seluas 72 M2 terletak di Perum Tanjungsari Permai Blok G No 12, dahulu RT.01 dan sekarang RT.006 RW.007, Kelurahan/Desa Raharja, Kec. Tanjungsari, Kab. Sumedang. Oleh karenanya Petitum ke 2 dan ke 4 akan dikabulkan serta petitum ke 3 akan dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan Petitum Para Penggugat point 5;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam Posita gugatan telah Majelis Hakim uraikan dalam pertimbangan pokok gugatan point 2 yaitu mengenai Apakah Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Penggugat, sehingga menyebabkan Para Penggugat tidak dapat mengambil sertifikat dan surat surat tanah objek perkara?. Di mana dalam pertimbangannya Majelis Hakim telah menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Penggugat, sehingga petitum ke 5 dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan Petitum Para Penggugat point 6 dan point 7, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak memiliki kewenangan berdasarkan peraturan untuk memerintahkan institusi BTN menyerahkan Sertifikat/surat-surat atas tanah, hal mana menjadi kewenangan dari Turut Tergugat I, di mana apabila seluruh persyaratan pengambilan seluruh berkas KPR atas Nomor Debiur 27030.K.00022.G atas nama Wiwin Dewi Mulyani/Tergugat III terpenuhi maka sudah dipastikan secara peraturan/hukum Turut Tergugat I wajib menyerahkannya kepada Para Penggugat sebagai pemilik objek perkara yang sah. Oleh Karenanya Petitum point 6 dinyatakan ditolak;

*Halaman 24 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Smd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum point 7, di mana hal tersebut merupakan salah satu syarat disarankan oleh pihak Turut Tergugat I sehingga Majelis Hakim dapat memerintahkan Para Penggugat sebagai pihak yang berkementingan dalam gugatan ini untuk menghadap Notaris di Kab. Sumedang guna membuat Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan tempat tinggal seluas 72 M2 terletak di Perum Tanjungsari Permai Blok G No 12, dahulu RT.01 dan sekarang RT.006 RW.007, Kelurahan/Desa Raharja, Kec. Tanjungsari, Kab. Sumedang. Oleh karenanya petitum ke 7 ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 yang menyatakan menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat I untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ini patutlah untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional yaitu dengan membebaskan biaya perkara ini juga kepada Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum – petitum Para Penggugat ada yang dikabulkan sebagian, maka petitum angka 1 Para Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk sebagian maka Para Penggugat berada pada pihak yang menang, sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II berada dipihak yang kalah maka haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, dan mengenai besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Pasal 118 HIR, Pasal 1457 KUHPdt, Pasal 4 Ayat (2) huruf b Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan serta peraturan dan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

## MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah pembeli yang sah dan beritikad baik;
3. Menyatakan sah jual beli atas sebidang tanah dan bangunan rumah di Perum Tanjungsari Permai Blok G Nomor 12, dahulu RT. 01 dan sekarang RT. 006, RW. 007, Kelurahan/Desa Raharja, Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Sumedang yang dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan antara Para Penggugat dengan Tergugat I;
4. Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas 1 (satu) bidang rumah di Perum Tanjungsari Permai Blok G Nomor 12, dahulu RT. 01 dan sekarang RT. 006, RW. 007, Kel/Desa Raharja, Kecamatan Tanjungsari,

*Halaman 25 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Smd*

### 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

Kabupaten Sumedang, berdasarkan penguasaan secara terus menerus tanpa ada bantahan dari pihak lain;

5. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Memerintahkan kepada Para Penggugat untuk menghadap Notaris di Kabupaten Sumedang untuk membuat akta jual beli di mana Para Penggugat bertindak sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli atas 1 (satu) bidang rumah di Perum Tanjungsari Permai Blok G Nomor 12, dahulu RT. 01 dan sekarang RT. 006, RW. 007, Kel/Desa Raharja, Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Sumedang serta mengurus proses balik nama sertifikat/surat-surat tanah dan bangunan atas sebidang tanah dan bangunan rumah tersebut dari atas nama Tergugat III Wiwin Dewi Mulyani menjadi atas nama Para Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 3.152.000,00 (tiga juta seratus lima puluh dua ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang, pada hari Kamis tanggal 22 Juni 2023 oleh kami, oleh Ratih Kusuma Wardhani, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Rio Nazar, S.H., M.H., dan Lidya Da Vida, S.H.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Jumat tanggal 23 Juni 2023 oleh Majelis Hakim tersebut, dan dibantu oleh Ariyeni Fitri, S.H.,M.H sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sumedang. Putusan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Rio Nazar, S.H., M.H.,

Ratih Kusuma Wardhani, S.H.,M.H

Lidya Da Vida, S.H.,.M.H

Panitera Pengganti

Halaman 26 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Smd



Ariyeni Fitri, S.H.,M.H

**Perincian Biaya :**

- Biaya Pendaftaran Gugatan (PNBP)	Rp. 30.000,00
- Biaya Proses / ATK	Rp. 75.000,00
- Biaya Panggilan	Rp.1.775.000,00
- PNBP Relas	Rp. 30.000,00
- Redaksi	Rp. 10.000,00
- Sumpah	Rp. -
- Pemeriksaan Setempat	Rp. 900.000,00
- Materai	Rp. 10.000,00
- Pengiriman Surat dan Wesel	Rp. <u>322.000,00</u>

J u m l a h

Rp. 3.152.000,00 (tiga juta seratus  
lima puluh dua ribu rupiah)