



P U T U S A N
Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Snt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

TETTY SUARNI DONGORAN, bertempat tinggal di Perumahan Lindung Indah, II Blok B No. 63 RT. 14, Desa Mekar Jaya, Kecamatan Sungai Gelam, Kabupaten Muaro Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ujang Saleh, S.H., dan Zulfikar, S.H., Advokat/Pengacara dan Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Ujang Saleh, SH & Rekan, yang beralamat di Jalan Delima RT. 29, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 27/SK.Pdt/US-R/XI/2023 tertanggal 13 November 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sengeti dengan register Nomor 257/SK/Pdt/2023/PN Snt pada tanggal 13 November 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

LAUNGA BBA, bertempat tinggal tidak diketahui keberadaannya di wilayah hukum Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

PT LINDUNG INDAH ALIYOS (REAL ESTATE - DEVELOPER), berkedudukan dahulu di Perumahan KPR BTN Lindung Indah I Paal Merah Kantor Pemasaran Jalan Bachsan Siagian No.72 Paal Merah, Kota Jambi, dan alamat Pimpinan PT. Lindung Indah Aliyos (Yoseph Rizal) di RT. 24/08, Desa Kebon IX, Kecamatan Sungai Gelam, Kabupaten Muaro Jambi, dan sekarang alamat keberadaannya tidak diketahui dalam wilayah hukum Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

NOTARIS / PPAT AKHMAD NORMAN, S.H., M.Kn., berkedudukan di Jalan Jambi - Muara Bulian, Mendalo Darat,



Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro
Jambi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

BANK BTN KC JAMBI, berkedudukan di Jalan HM Yusuf Singadekane,
Sungai Putri, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi,
selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

HASPINAWATI, bertempat tinggal Komplek Perumahan Tanjung
Permata Blok U No. 34 RT. 16 Kel. Eka Jaya,
Kecamatan Paalmerah, Kota Jambi, selanjutnya
disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MUARO JAMBI,
berkedudukan di Komplek Perkantoran Bukit Cinto
Kenang, Sengeti, Kecamatan Sekernan, Kabupaten
Muaro Jambi, Provinsi Jambi, dalam hal ini
memberikan kuasa kepada Kurniyawati, S.H., M.H.,
Abdul Kholil, S.H., R.F. Bagus Adhi Pradana, S.H.,
dan Dian Ayu Istyaningrum, S.H., berdasarkan Surat
Kuasa Khusus Nomor 33/SKu-15.05.MP.02.01/I/2024
tanggal 11 Januari 2024 yang telah didaftarkan pada
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sengeti pada
tanggal 11 Januari 2024 dengan Nomor Register
11/SK/Pdt/2024/PN Snt, untuk selanjutnya disebut
sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23
November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Sengeti pada tanggal 28 November 2023 dalam Register Nomor
61/Pdt.G/2023/PN Snt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 1996, Penggugat membeli 1 (satu) unit rumah
perumahan tipe 36 di **Komplek Perumahan Lindung Indah II Blok B No.
63** dari Developer-Real Estate Perumahan **PT. LINDUNG INDAH ALIYOS**
(Tergugat-II) pimpinan **YOSEPH RIZAL** dengan perjanjian akad kredit
melalui **KPR BTN KC Jambi** (Tergugat-IV);

Halaman 2 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Snt



2. Bahwa pembelian 1 (satu) unit rumah tersebut berdasarkan AJB Nomor 161/VII/MST/1997, tanggal 15 Juli 1997 antara **YOSEPH RIZAL** (developer) selaku penjual dengan Penggugat (**TETTY SUARNI DONGORAN**) selaku pembeli melalui **NOTARIS/ PPAT ACHMAD YUSNI, SH.** dan kini Notaris / PPAT tersebut diketahui telah meninggal dunia, namun Notaris / PPAT Protokolernya adalah **Notaris / PPAT AKHMAD NORMAN, SH.Mkn** (Tergugat-III) merupakan anak kandung dari **NOTARIS/ PPAT ACHMAD YUSNI, SH (alm)**;

3. Bahwa setelah akad kredit melalui KPR BTN KC Jambi, pembelian dengan AJB Nomor 161/VII/MST/1997, tanggal 15 Juli 1997 antara Penggugat dengan pihak Developer (Tergugat-II) telah beralih menjadi hak milik Penggugat, dan dijadikan agunan di Bank BTN KC Jambi (Tergugat-IV) melalui kredit perumahan dan setelah perjanjian akad kredit ditandatangani, Penggugat berkewajiban membayar angsuran kredit setiap bulannya di KPR BTN KC Jambi sebesar **Rp. 53.250 (lima puluh tiga ribu dua ratus lima puluh rupiah)** selama 15 tahun dan terakhir tercatat telah dinyatakan lunas per bulan Agustus tahun 2011;

4. Bahwa sejak beli rumah tahun 1996, Penggugat sudah menempatnya di Komplek Perumahan Lindung Indah II Blok B Nomor 63 hingga sekarang, sepengetahuan Penggugat rumah yang ditempati tersebut dibeli sejak awal, sesuai pilihan dalam gambar siteplane yang pernah diperlihatkan dan pilihan tersebut disetujui oleh Pengembang atau deplover (Tergugat-II) dan selama ini pula sepengetahuan Penggugat rumah yang dibeli dan ditempati di Blok B No. 63 tersebut pernah menandatangani perjanjian akad kredit melalui KPR BTN KC Jambi.

5. Bahwa sejak angsuran lunas tahun 2011, Penggugat mengambil sertifikat miliknya di Kantor Bank BTN KC Jambi, dan Penggugat baru mengetahui sertifikat yang timbul ternyata rumah di Blok C Nomor 54 Sertipikat Nomor 717 atas nama **Dra. Tetty Suarni D** (Penggugat) dan bukan di Blok B No. 63, setelah Penggugat mengetahui hal ini langsung mengkonfirmasi rumah di Blok C No. 54 ternyata milik **HAPINAWATI** (Turut Tergugat-I) yang sejak awal juga sudah ditempatinya. kemudian Penggugat mempertanyakan hal ini kepihak Bank BTN KC Jambi dan mendapat jawaban ternyata Penggugat menandatangani perjanjian akad kredit rumah di Blok C Nomor 54 dengan Perjanjian Akad Kredit Nomor : 00024.K.125/JBI.II/R/K/LI/1996, tanggal 25 April 1996, namun sayangnya Penggugat tidak mendapatkan salinan perjanjian akad kredit tersebut dan



tidak pernah diberikan, berarti selama ini rumah di Blok C No. 54 ada 2 (dua) pembeli sama-sama melalui kredit KPR BTN KC Jambi yakni Penggugat dan Turut Tergugat-I (Haspinawati), hal ini menjadi pertanyaan dan sulit dipahami, sebab Penggugat hanya membeli rumah di Blok B No.63 bukan di Blok C No. 54, dan Penggugat menganggap tanda tangan perjanjian akad kredit adalah perjanjian pembelian rumah di Blok B No. 63, bukan rumah Blok C Nomor 54, walaupun ternyata perjanjian kredit di Blok C No.54 diluar kesadaran Penggugat, sebab saat itu Penggugat tidak fokus membaca dan banyak menunggu antrian, dan Penggugat meyakini tanda tangan perjanjian kredit adalah di rumah Blok B No. 63;

6. Bahwa setelah masalah ini diketahui Penggugat segera mengkonformasinya, ternyata pemiliknya **Haspinawati** (Turut Tergugat-I) dan ia baru mengetahui rumah di Blok C No. 54 terbit sertifikat atas nama Penggugat, kemudian Penggugat dan Turut Tergugat-I mendatangi Bank BTN KC Jambi dan disarankan oleh karyawan Bank BTN KC Jambi, Penggugat harus melakukan balik nama kenama Haspinawati, atas kesepakatan dan persetujuan, Penggugat bersedia untuk membalik namakan sertifikat Nomor 717 tersebut menjadi nama Haspinawati (Turut Tergugat-I) di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi (Turut Tergugat-III), namun balik nama tersebut bukanlah jual beli sesungguhnya, melainkan sebatas balik nama, sebab antara Penggugat dengan Turut Tergugat-I bukanlah terjadi jual beli dan tidak ada pembayaran nilai uang;

7. Bahwa sejak awal rumah yang ditempati oleh Penggugat di Blok B Nomor 63 hingga sekarang, tidak ada permasalahan dari pihak manapun dan oleh karena sudah lunas, Penggugat mempertanyakan kembali terhadap rumah yang dibeli dan ditempati di Blok B No. 63 kepada Bank BTN KC Jambi, yakni sertifikat Nomor 708 dari nama pemilik asal **YOSEPH RIZAL** (Developer/penjual) beralih hak ke nama **TETTY SUARNI DONGORAN** (Penggugat selaku pembeli) dengan **Akta Jual Beli Nomor 161/VII/MST/1997, tanggal 15 Juli 1997** dan dikarenakan sudah melunasi angsuran kredit, Penggugat kembali mempertanyakan ke Bank BTN KC Jambi mengenai sertifikat Blok B No.63, terkait laporan ini, Penggugat mendapat undangan dari Bank BTN KC Jambi untuk diadakan pertemuan tanggal 23 Desember 2022 dan hasil pertemuan didapat jawaban dalam notulen rapatnya dijelaskan Sertipikat atas nama Penggugat tahun 1997 dengan **AJB No. 161/VII/MST/1997, tanggal 15 Juli 1997** oleh Notaris /PPAT Acmad Yusni, SH, sudah terjadi balik nama dan peralihan hak atas



nama **LAUNGA BBA** (Tergugat-I), berdasarkan **AJB Nomor 187/VIII/MST/1997, tanggal 13 Agustus 1997** oleh Notaris/PPAT Acmad Yusni, SH, sementara rumah di Blok C Nomor 54 adalah milik Haspinawati (Turut Tergugat-I) yang diketahui juga melalui kredit Bank BTN KC Jambi yakni rumah Blok C No. 54, tanggal 28 Juli 1996;

8. Bahwa Penggugat telah berupaya mengurus dan ingin menyelesaikan sertifikatnya, yakni menelusuri dan mencari keberadaan **Launga BBA** (Tergugat-I), mendatangi Kantor Bank BTN KC Jambi (Tergugat-IV), Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi (Turut Tergugat-II), Kantor Notaris AHKMAD NORMAN, SH Mkn (Tergugat-III), namun informasi yang didapat tidak satupun yang mengenal Launga BBA dan belum mendapatkan kepastian dari para Tergugat tersebut dan hingga kini nama Launga BBA belum juga diketahui keberadaannya, baik identitasnya maupun alamat tempat tinggalnya, bahkan Penggugat juga mendatangi Kantor Developer Perumahan PT. Lindung Indah (Tergugat-II) namun tidak diketemukan lagi keberadaan kantornya sesuai alamat tersebut diatas;

9. Bahwa sejak dinyatakan lunas, Penggugat seharusnya sudah mendapatkan dan menerima sertifikat hak miliknya dari Bank BTN KC Jambi yang dijadikan agunan tersebut, justeru mendapatkan informasi dari Bank BTN Jambi dan Kantor Pertanahan Kab. Muaro Jambi telah terjadi peralihan hak, yakni dari kepemilikan Penggugat beralih ke Launga BBA berdasarkan AJB Nomor 187/VIII/MST/1997, tanggal 13 Agustus 1997, padahal Penggugat tidak pernah mengalihkan haknya kepada siapapun dan menandatangani akta jual beli baik diluar maupun dihadapan notaris/PPAT, selain sertifikat No. 717 atas rumah di Blok C No. 54 kepada Haspinawati, karena rumah tersebut benar miliknya yang ia juga beli melalui KPR BTN KC Jambi. Dengan demikian terjadinya peralihan hak milik Penggugat atas sertifikat No. 708 ke Launga BBA dengan AJB Nomor 187/VIII/MST/1997, tanggal 13 Agustus 1997 tanpa sepengetahuan Penggugat adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga merugikan Penggugat, sebab sertifikat adalah sah milik Penggugat dan merupakan bukti outentik kepemilikan Penggugat atas objek tanah dan rumah di Blok B No. 63.

10. Bahwa selain mendatangi para Tergugat tersebut diatas, juga mendatangi Kantor Notaris/ PPAT **AKHMAD NORMAN, SH. Mkn** (Tergugat-III) selaku penerus/protokoler dari Notaris/ PPAT ACHMAD YUSNI, SH (alm) ayah kandungnya dan telah melakukan pembicaraan, namun belum



mendapatkan informasi yang valid, kemudian melayangkan surat meminta penjelasan dan dijanjikan akan mencari data dan dokumen terkait AJB yang dibuat oleh Notaris/ PPAT **ACHMAD YUSNI, SH (alm)** tersebut, dan setelah beberapa kali konfirmasi kepada Tergugat-III untuk mendapatkan informasi, namun hingga kini belum juga ada informasi yang didapat dan selalu dalam jawabannya sedang dicari dokumennya;

11. Bahwa upaya yang dilakukan oleh Penggugat untuk mencari informasi yang pasti, sudah menemui jalan buntu, dan telah berulang kali pula Penggugat mendatangi kantor-kantor terkait tersebut diatas, namun belum mendapatkan informasi yang valid dan hasil yang memuaskan serta tidak ada solusi dalam penyelesaian sertifikat milik Penggugat tersebut, dalam hal ini Penggugat kembali mengajukan gugatan terkait masalah ini ke Pengadilan Negeri Sengeti, dan sebelumnya pernah diajukan gugatan dalam perkara yang sama di Pengadilan Negeri Sengeti, namun putusan dinyatakan *niet onvankelijk verklaard* (NO) karena kurang pihak sebab HASPINAWATI tidak ikut sertakan sebagai pihak dalam perkara ini, atau setidaknya dapat dijadikan saksi untuk menjelaskan kepemilikannya terkait rumah di Blok C No. 54;

12. Bahwa dalam perkara ini di Pengadilan Negeri Sengeti terhadap pihak Tergugat-I dan Tergugat-II dalam perkara sebelumnya, yakni perkara Nomor 7/ Pdt.G/2023/PN.Snt tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara patut bahkan melalui pengumuman pengadilan, karena identitas dan alamat Tergugat-I tidak diketahui sedangkan Tergugat-II berdasarkan alamat yang tercantum tersebut diatas tidak diketemukan dan tidak diketahui lagi keberadaannya, hal ini diyakini Penggugat, sebab Tergugat-I adalah nama fiktif sedangkan Tergugat-II sudah tidak ada lagi dan tidak diketahui lagi keberadaannya, meskipun Penggugat berupaya telah menelusuri dan mencari keberadaan dan alamat Tergugat-II tersebut, tetapi tidak ditemukan, bahkan ditanyakan kepada khalayak umum, namun tidak mendapatkan informasi samasekali;

13. Bahwa melalui gugatan di Pengadilan Negeri Sengeti ini, Penggugat meyakini dan membenarkan, Majelis Hakim harus menyatakan bahwa rumah di Komplek Perumahan Lindung Indah II Blok B Nomor 63 adalah benar dan sah milik Penggugat dan terhadap sertifikat hak milik nomor 708 yang telah beralih nama Launga BBA (Tergugat-I), AJB Nomor 187/VIII/MST/1997, tanggal 13 Agustus 1997 adalah tidak berkekuatan hukum dan mewajibkan kepada Tergugat-IV dan Turut Tergugat-II, segera



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengeluarkan dan menerbitkan sertipikat hak milik Penggugat atas rumah di Blok B Nomor 63 Perumahan Lindung Indah II terletak di RT. 14 Desa Mekar Jaya, Kec. Sungai Gelam Kab. Muaro Jambi dan segera menyerahkan kepada Penggugat serta membebaskan segala biaya yang dibebankan kepada Penggugat;

14. Bahwa apabila putusan ini telah berkekuatan hukum, kepada Tergugat-IV dan Turut Tergugat-II, apabila lalai dan tidak menjalankan putusan ini maka dibebankan dan dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar **Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah)** setiap harinya, kepada Penggugat secara tanggung renteng;

15. Bahwa kepada para Tergugat dan para Turut Tergugat dihukum tunduk dan patuh terhadap putusan ini dan membebaskan segala biaya dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan yang dikemukakan diatas, dalam gugatan perkara ini, Penggugat memohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan menangani perkara ini, memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan 1 (satu) unit rumah di Komplek Perumahan Lindung Indah II Blok B No. 63 Desa Mekar Jaya, Kec. Sungai Gelam Kab. Muaro Jambi adalah sah dan benar milik Penggugat.
3. Menyatakan sertipikat hak milik Nomor 708 beralih kenama LAUNGA BBA (Tergugat-I) dan Akta Jual Beli Nomor 187/VIII/MST/1997, tanggal 13 Agustus 1997, tidak berkekuatan hukum.
4. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat-IV (KPR BTN KC Jambi) dan Turut Tergugat-II (Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi) mengeluarkan dan menerbitkan sertipikat hak milik Penggugat atas tanah 1 (satu) unit rumah di Komplek Perumahan Lindung Indah II Blok B nomor 63 dan menyerahkan serta membebaskan segala biaya yang dibebankan kepada Penggugat.
5. Menyatakan Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Turut Tergugat-II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
6. Menghukum kepada Tergugat-IV dan Turut Tergugat-II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp. 200.000,-(dua ratus ribu rupiah)**, apabila lalai dan tidak menjalankan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.

Halaman 7 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Snt

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

7. Menghukum kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan ini

8. Menghukum kepada para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini

atau : apabila Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, dan Turut Tergugat II telah hadir masing-masing Kuasanya sebagaimana tercantum di atas, sedangkan untuk Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak hadir di persidangan maupun mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak datangnya itu, tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa untuk Turut Tergugat I telah hadir sendiri pada awal persidangan, akan tetapi dalam persidangan selanjutnya Turut Tergugat I tidak pernah kembali hadir pada persidangan maupun mengirimkan wakilnya, oleh karenanya, Turut Tergugat I dianggap tidak menggunakan haknya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Para Pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Satya Frida Lestari, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Sengeti, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Mei 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Turut Tergugat II diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik, dan Turut Tergugat II menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II memberikan jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II tetap dalam pendiriannya dan menolak bantahan replik dari para Penggugat tertanggal 06 Juni 2023, dan

Halaman 8 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Snt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya sebagaimana tersebut dalam Jawaban Turut Tergugat II.

2. Bahwa segala hal yang terurai dalam Duplik ini merupakan satu kesatuan secara mutatis mutandis tidak terpisahkan dengan Jawaban Turut Tergugat II.

3. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 717/Kebon IX Surat Ukur tanggal 21 Mei 1996 Nomor 2098/1996 seluas 150 M², semula tercatat atas nama Yosef Rizal terbit pada tanggal 22 Mei 1996, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 23 April 1996 nomor 315/IV/MST/1996, beralih hak nya kepada Dra. Tetty Suwarni.D. pada tanggal 22 Mei 1996. Selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 16 Desember 2011 nomor 591/SG/VII/2011 yang dibuat dihadapan H.M. Hazil Aima Purba, S.H.,M.H selaku PPAT Kabupaten Muaro Jambi, hak nya beralih lagi kepada Haspinawati pada tanggal 24 Januari 2012;

4. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 708 /Kebon IX Surat Ukur Tanggal 21 Mei 1996 nomor 2089/1996 seluas 150 M², semula tercatat atas nama Yosef Rizal terbit pada tanggal 22 Mei 1996, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 15 Juli 1997 nomor 161/VII/MST/1997 yang dibuat dihadapan Achmad Yusni BA selaku PPAT Kabupaten Batang Hari, beralih hak nya kepada Dra. Tetty Suwarni.D pada tanggal 22 Juli 1997. Selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 13 Agustus 1997 nomor 187/VIII/MST/1997 yang dibuat dihadapan Achmad Yusni BA selaku PPAT Kabupaten Batang Hari, beralih hak nya kepada Launga BBA pada tanggal 23 Maret 2000;

5. Bahwa berdasarkan catatan pendaftaran Pada Kantor pertanahan Kabupaten Muaro Jambi Baik Sertipikat Hak Milik Nomor 717/Kebon IX dan Sertipikat Hak Milik Nomor 708 /Kebon IX sudah dialihkan haknya oleh Penggugat;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan segala hormat mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara aquo untuk dapat memeriksa dan memutus perkara ini dengan Amar Putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dalil-dalil Jawaban Turut Tergugat II untuk seluruhnya ;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

SUBSIDAIR

Halaman 9 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Snt

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

Jika Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil - adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Turut Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik secara elektronik melalui aplikasi *e-Court* Pengadilan Negeri Sengeti pada persidangan tanggal 6 Juni 2024;

Menimbang, bahwa terhadap Replik tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan Duplik secara elektronik melalui aplikasi *e-Court* Pengadilan Negeri Sengeti pada persidangan tanggal 13 Juni 2024;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat, berupa:

1. Fotokopi Peta Site Plan Real Estate, Developer PT. Lindung Indah Lokasi Perumahan RS/RSS Desa Kebun Sembilan Kecamatan Mestong, Kabupaten Batang Hari, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti fotokopi dari fotokopi, selanjutnya diberi tanda **P-1**;
2. Fotokopi Surat Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) No.:00133/JBIII/SPLK/R/K/LI/IV/1996 tanggal 22 April 1996 dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) cabang Jambi, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-2**;
3. Fotokopi Salinan Rekening Koran KPR, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan print out, selanjutnya diberi tanda **P-3**;
4. Fotokopi Surat Keterangan RT 14 Dusun Permai Jaya Desa Mekar Jaya No. 722/Ket/RT.14/7/2018 tanggal 19 Juli 2018, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-4**;
5. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik tanggal 23 Juli 2018, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-5**;
6. Fotokopi Surat Keterangan Domisili Nomor 474.4/132/Pem-MJ/VI/2018 tanggal 23 Juli 2018, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-6**;
7. Fotokopi Surat Pengantar dari RT. 14 Desa Mekar Jaya Nomor 46/SP/MJ/2022 tanggal 7 November 2022, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-7**;

Halaman 10 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Snt

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)



8. Fotokopi surat dari Penggugat kepada Pimpinan PT BTN (Persero) tanggal 21 Desember 2022, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti fotokopi dari fotokopi, selanjutnya diberi tanda **P-8**;
9. Fotokopi Surat No: 1621/JB-II/OPR-LD/CII/2022 perihal Undangan Pertemuan an. Tetty Suarni Dongoran, 22 Desember 2022, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti fotokopi dari fotokopi, selanjutnya diberi tanda **P-9**;
10. Fotokopi Notula Rapat Bank BTN /NR/OPR/LD/XII/2022 tanggal 23 Desember 2022, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-10**;
11. Fotokopi surat dari Penggugat kepada BPN Muaro Jambi tanggal 26 Desember 2022, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti fotokopi dari fotokopi, selanjutnya diberi tanda **P-11**;
12. Printout Keterangan Perubahan data pada Sertifikat Hak Milik 708 ke Launga BBA, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan *Print-out*, selanjutnya diberi tanda **P-12**;
13. Fotokopi Lembar Pendaftaran pertama Sertipikat Hak Milik Nomor 717 Desa Kebon IX, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan fotokopi dari fotokopi, selanjutnya diberi tanda **P-13**;
14. Fotokopi Surat Bank BTN No. 1625/JB.II/OPS-LD/XII/2022 Perihal : Permohonan Bantuan Data Copy AJB tanggal 23 Desember 2022, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti fotokopi dari fotokopi, selanjutnya diberi tanda **P-14**;
15. Fotokopi Surat Kantor Advokat/Pengacara Ujang Saleh, SH & Rekan perihal : Mohon Penjelasan tanggal 13 Januari 2023 yang, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-15**;
16. Fotokopi Surat Surat Kantor Advokat/Pengacara Ujang Saleh, SH & Rekan perihal : Mohon Penjelasan tanggal 5 Januari 2023, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-16**;
17. Fotokopi Surat Bank BTN Nomor 154/Jb.II/OPR-LD/II/2023 tanggal 9 Februari 2023 perihal Penjelasan Debitur atas nama Tetty Suarni Dongoran, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-17**;



18. Fotokopi Surat Pernyataan Kemilikan Tanah dan Bangunan dari Haspinawati tanggal 10 September 2023, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-18**;

19. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Snt tanggal 26 Oktober 2023, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan salinannya, selanjutnya diberi tanda **P-19**;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Penggugat telah menghadirkan 2 (dua) saksi sebagai berikut:

1. **Velly Meysia**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan Turut Tergugat II serta tidak memiliki hubungan keluarga ataupun pekerjaan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena Saksi bersama Penggugat berprofesi sebagai guru dan mengajar di Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN) 5 Kota Jambi dan Penggugat sempat pindah mengajar menjadi guru di Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN) 4 Kota Jambi dan sekarang Penggugat sudah pensiun;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai permasalahan mengenai pembelian rumah yang dilakukan Penggugat di Komplek Perumahan Lindung Indah II B Desa Mekar Jaya, Kecamatan Sungai Gelam Kabupaten Muaro Jambi;
- Bahwa saksi mengetahui karena dahulunya sekira tahun 1996 saksi bersama dengan Penggugat dan beberapa teman sesama guru SMPN 5 Kota Jambi (seingat saksi Neymimar dan Manalu) membeli unit rumah yang dipasarkan oleh PT Lindung Indah Aliyos melalui KPR Bapetarum salah satu produk BTN Kantor Cabang Jambi. Selanjutnya sekira tahun 2019 Pengugat pernah bercerita pada saksi bahwa KPR tersebut telah dilunasinya namun Penggugat tidak pernah menerima Salinan perjanjian akad kredit dan nama yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik bukanlah nama Penggugat, melainkan Haspinawati (Turut Tergugat I);
- Bahwa sistem pembayaran dilakukan dengan cara mengangsur setiap bulan melalui Kantor Cabang BTN Jambi. Adapun besaran



angsuran Rp53.250 (lima puluh tiga ribu dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulannya selama 15 (lima belas) tahun. Adapun DP (*Down Payment*) diambil dari dana Tabungan BAPERTARUM senilai Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah);

- Bahwa seingat saksi sebelum membeli unit rumah tersebut, saksi bersama Penggugat ada mengecek ke Lokasi di mana unit berada dan saat itu Kawasan perumahan masih berupa tanah kavling;
- Bahwa saat itu pihak developer yang diwakilkan oleh Yosep Rizal memperlihatkan site plan dan kami diberikan kebebasan memilih posisi unit rumah yang kami inginkan;
- Bahwa Posisi unit rumah yang saksi miliki berada di Blok B Nomor 69 di belakang unit milik Penggugat yang berada di Blok B No. 63. Sementara posisi unit rumah yang dimiliki Neymimar berada di Blok B Nomor 66 dan Manalu berada di Blok B 68;
- Bahwa Penggugat pernah bercerita sekira tahun 2022 mengenai pembayaran angsuran Penggugat lancar dan telah dilunasi pembayarannya pada tahun 2011. Namun saat Penggugat hendak mengambil sertifikat di Bank BTN Jambi, karena sibuk mengurus suaminya yang sakit, ternyata sertifikat yang diterima Penggugat adalah unit di Blok C No. 54 yang saat ini ditempati oleh Haspinawati. Sementara SHM unit Blok B No. 63 yang ditempati oleh Penggugat adalah atas nama Launga BBA;
- Bahwa saksi pernah mendengar setahun yang lalu Penggugat menceritakan bahwa Haspinawati mendesaknya untuk melakukan balik nama atas SHM Blok C No. 54, karena Haspinawati juga membayar angsuran atas rumah yang ditempatinya di Blok B No. 63. Awalnya Penggugat tidak bersedia, namun akhirnya menyetujui untuk melakukan balik nama SHM blok C No. 54. Namun saat meminta penyelesaian dengan pihak BTN KC Jambi (Tergugat IV), mereka menyatakan bahwa sebaiknya Penggugat menghubungi developer (Tergugat II) maupun perwakilannya. Sementara hingga saat ini baik developer maupun perwakilannya tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa akad kredit dilakukan di KONI Kota Jambi pada tahun 1996, saat itu saya bersama Penggugat hanya tandatangan tanpa sempat melihat isi dari akad kredit tersebut;
- Bahwa saksi maupun Penggugat tidak diberikan Salinan akad tersebut;



- Bahwa untuk akad kredit dilaksanakan pada tahun 1996 dan untuk rumah selesai dibangun sekitar 1 (satu) tahun kemudian tepatnya pada tahun 1997;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar nama Launga BBA ataupun mengenalnya tinggal di daerah sekitar rumah Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada konsumen lain yang mengalami permasalahan yang sama dengan Penggugat. Namun saksi sendiri pada saat akan melunasi pembayaran rumah di Bank BTN Jambi dan mengatakan ingin melihat sertifikat rumah saksi, setelah diperlihatkan sertifikat, ternyata berbeda dengan rumah yang saksi tempati, di mana sertifikat rumah saksi diketahui di blok D dengan gambar tanah berbentuk segitiga. Sementara saat melihat lokasi di blok D masih kosong tidak ada rumah, lalu saksi komplain kepada pihak Bank BTN Jambi dan pihak Bank BTN Jambi mengatakan bahwa pihak developer akan memperbaikinya, sehingga saksi belum melunasi cicilan rumah saya dikarenakan pihak Bank BTN Jambi melarang saksi. Dan hingga saat ini, saksi tidak memegang SHM rumah milik saksi;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar rumah yang ditempati Penggugat dengan Sertipikat Nomor 708 telah beralih dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat I dan tidak kenal dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi hanya 1 (satu) kali tandatangan untuk akad kredit jual beli rumah;
- Bahwa Saksi mendapat kabar bahwa developer sudah meninggal dunia;

2. Supriyambada, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan Turut Tergugat II serta tidak memiliki hubungan keluarga ataupun pekerjaan;
- Bahwa Saksi tersebut saat ini menjabat sebagai Ketua RT 014 Desa Mekar Jaya Kecamatan Sungai Gelam Kabupaten Muaro Jambi Propinsi Jambi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menjabat sebagai ketua RT. 14 Desa Mekar Jaya Kecamatan Sungai Gelam Kabupaten Muaro Jambi Propinsi Jambi sejak tahun 2021 sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi rumah atau bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini berada di Perumahan Lindung Indah II Blok B NO. 63 RT. 14 Dusun Permai Jaya Desa Mekar Jaya Kecamatan Sungai Gelam Kabupaten Muaro Jambi Propinsi Jambi. Adapun Desa Mekar Jaya awalnya merupakan pemekaran wilayah dari Desa Kebon IX Kecamatan Sungai Gelam Kabupaten Muaro Jambi. Mengenai batas-batasnya tidak saksi ketahui;
- Bahwa saksi mengetahuinya karena dahulunya sekira tahun 1996 saksi membeli unit rumah yang dipasarkan oleh PT. Lindung Indah Aliyos (Tergugat I) melalui KPR BTN Kantor Cabang Jambi. Selanjutnya di tahun yang sama saksi menandatangani akad perjanjian. Sekira tahun 1997 pembangunan unit dilaksanakan, dan di tahun 1998 saksi menerima kunci dan mulai menempati unit tersebut;
- Bahwa system pembayaran dilakukan dengan cara mengansur setiap bulan melalui Kantor Cabang BTN Jambi. Adapun besaran angsuran Rp53.250 (lima puluh tiga ribu dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulannya selama 15 (lima belas) tahun;
- Bahwa sebelum membeli unit rumah tersebut, saksi ada mengecek ke Lokasi di mana unit berada dan saat itu Kawasan perumahan masih berupa tanah kavling;
- Bahwa saat itu pihak developer memperlihatkan site plan dan saksi diberikan kebebasan memilih posisi unit yang kami inginkan. Dan saksi menempati unit rumah di blok E nomor 11;
- Bahwa sejak tahun 1998 saksi menempati unit rumah milik saksi, Pengugat sudah menempati unit tersebut;
- Bahwa belum pernah ada pihak yang mengaku memiliki unit yang saat ini ditempati oleh Penggugat dan menjadi objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar nama Launga BBA ataupun mengenalnya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat, yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 708 Desa Kebon IX, Kecamatan Mestong, Kabupaten Batanghari, Propinsi Jambi, yang telah dibubuhi

Halaman 15 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Snt

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)



materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti fotokopi dari *Print-out*, selanjutnya diberi tanda **TT.II-1**;

2. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 717 Desa Kebon IX, Kecamatan Mestong, Kabupaten Batanghari, Propinsi Jambi, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT.II-2**;

3. Fotokopi Warkah Nomor 2735/1996, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT.II-3**;

4. Fotokopi Warkah Nomor 2734/1996, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT.II-4**;

5. Fotokopi Warkah Nomor 878/2012, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT.II-5**;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat, tanggal 12 Juli 2024, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa, yang selengkapannya sebagaimana dalam berita acara pemeriksaan setempat perkara *a-quo*;

Menimbang, bahwa dari gambar dan batas-batas objek perkara sebagaimana dalam berita acara pemeriksaan setempat tersebut, telah didapat hasil dari pemeriksaan setempat yang dapat menjadi pedoman bagi Majelis Hakim dalam pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat, telah mengajukan Kesimpulannya pada persidangan tanggal 31 Juli 2024, sedangkan Turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan;

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;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah menurut Penggugat, pada tahun 1996 Penggugat membeli



sebidang tanah beserta bangunan rumah tipe 36 dari Tergugat II selaku developer yang terletak di Blok B Nomor 63 Perumahan Lindung Indah II terletak di RT. 14 Desa Mekar Jaya, Kecamatan Sungai Gelam, Kabupaten Muaro Jambi, seluas 150 (seratus lima puluh) M². Penggugat mengangsur uang pembayaran melalui sistem KPR pada Tergugat IV setiap bulannya Rp53.250,00 (lima puluh tiga ribu dua ratus lima puluh rupiah) selama 15 (lima belas) tahun dan terakhir tercatat telah dinyatakan lunas per bulan Agustus tahun 2011. Setelah dilakukan pelunasan, Penggugat tidak mendapatkan sertifikat tersebut karena ternyata sertifikat yang dicicilnya selama ini berbeda dengan sebidang tanah dan bangunan yang dibeli dan ditinggali Penggugat selama ini yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 717/ Desa Kebon IX, ternyata terletak di Blok C Nomor 54, yang kemudian diketahui Blok C Nomor 54 tersebut adalah rumah yang ditempati oleh Turut Tergugat I. Terhadap Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah dan rumah pada Blok B Nomor 63 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 708/Desa Kebon IX, setelah Penggugat melakukan konfirmasi pada Tergugat IV selaku pemegang jaminan sertifikat, yang melakukan pengecekan kepada Turut Tergugat II, menyatakan bahwa telah terjadi peralihan kepemilikan atas dasar jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 187/VIII/MST/1997, tanggal 13 Agustus 1997 di hadapan Acmad Yusni, S.H. (sekarang Tergugat III), padahal Penggugat hingga saat ini masih menempati sebidang tanah beserta bangunan rumah pada Blok B Nomor 63 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 708/Desa Kebon IX. Oleh karena itu, Penggugat mengajukan gugatan sebagai pemilik dari sebidang tanah beserta bangunan rumah pada Blok B Nomor 63, yang terletak di Komplek Perumahan Lindung Indah II Blok B Nomor 63, seluas 150 (seratus lima puluh) M² dan menyatakan peralihan antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 187/VIII/MST/1997, tanggal 13 Agustus 1997 di hadapan Acmad Yusni, S.H., tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II dalam jawabannya menyatakan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 717/Kebon IX Surat Ukur tanggal 21 Mei 1996 Nomor 2098/1996 seluas 150 M², semula tercatat atas nama Yosef Rizal terbit pada tanggal 22 Mei 1996, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 23 April 1996 nomor 315/IV/MST/1996, beralih hak nya kepada Dra. Tetty Suwarni.D. pada tanggal 22 Mei 1996. Selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 16 Desember 2011 nomor 591/SG/VII/2011 yang dibuat dihadapan H.M. Hazil Aima Purba, S.H.,M.H



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku PPAT Kabupaten Muaro Jambi, hak nya beralih lagi kepada Haspinawati pada tanggal 24 Januari 2012;

- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 708 /Kebon IX Surat Ukur Tanggal 21 Mei 1996 nomor 2089/1996 seluas 150 M2, semula tercatat atas nama Yosef Rizal terbit pada tanggal 22 Mei 1996, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 15 Juli 1997 nomor 161/VII/MST/1997 yang dibuat dihadapan Achmad Yusni BA selaku PPAT Kabupaten Batang Hari, beralih hak nya kepada Dra. Tetty Suwarni.D pada tanggal 22 Juli 1997. Selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 13 Agustus 1997 nomor 187/VIII/MST/1997 yang dibuat dihadapan Achmad Yusni BA selaku PPAT Kabupaten Batang Hari, beralih hak nya kepada Launga BBA pada tanggal 23 Maret 2000;

- Bahwa berdasarkan catatan pendaftaran Pada Kantor pertanahan Kabupaten Muaro Jambi Baik Sertipikat Hak Milik Nomor 717/Kebon IX dan Sertipikat Hak Milik Nomor 708 /Kebon IX sudah dialihkan haknya oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dari gugatan dan replik Penggugat maupun jawaban dan duplik dari Turut Tergugat II, menurut Majelis Hakim, yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah *"apakah benar sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Blok B Nomor 63 Perumahan Lindung Indah II terletak di RT. 14 Desa Mekar Jaya, Kecamatan Sungai Gelam, Kabupaten Muaro Jambi adalah milik Penggugat atau merupakan milik Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 13 Agustus 1997 dengan Nomor 187/VIII/MST/1997 yang dibuat di hadapan Achmad Yusni BA selaku PPAT Kabupaten Batang Hari, yang beralih haknya kepada Launga BBA pada tanggal 23 Maret 2000?"*;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat telah disangkal oleh Turut Tergugat II, maka menurut Pasal 283 Rbg, Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan terlebih dahulu dalil-dalil gugatannya dan selanjutnya Turut Tergugat II harus pula membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang dihadirkan oleh Para Pihak, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan perkara *a-quo* dan terhadap bukti-bukti dari para pihak yang mempunyai kesamaan materi pembuktian akan dibuktikan secara bersama-sama;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat telah mengajukan 19 (sembilan belas) bukti surat yakni mulai dari Bukti P-1 s/d Bukti P-19 dan 2 (dua) saksi yaitu Saksi Velly Meysia dan Saksi Supriyambada.

Halaman 18 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Snt

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

Sementara itu, Turut Tergugat II telah mengajukan 5 (lima) bukti surat yaitu Bukti TT.II-1 s/d TT.II-5. Selanjutnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan keseluruhan bukti-bukti surat dan saksi-saksi tersebut dengan mengaitkannya dengan pokok permasalahan dalam perkara *a-quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 yaitu Fotokopi Surat Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) No.:00133/JBIII/SPLK/R/K/LI/IV/1996 tanggal 22 April 1996 dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) cabang Jambi, diperoleh fakta bahwa Penggugat mengajukan kredit perumahan jenis kredit rumah sangat sederhana sejumlah Rp5.300.000,00 (lima juta tiga ratus ribu rupiah) selama 15 (lima) belas tahun pada Tergugat IV dengan jaminan rumah dan tanah, yang cicilan setiap bulannya sejumlah Rp53.250,00 (lima puluh tiga ribu dua ratus lima puluh rupiah) selama 15 (lima belas) tahun;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 yaitu Fotokopi Salinan Rekening Koran KPR dan bukti P-17 yaitu Fotokopi Surat Bank BTN Nomor 154/Jb.II/OPR-LD/II/2023 tanggal 9 Februari 2023, perihal Penjelasan Debitur atas nama Tetty Suarni Dongoran, diperoleh fakta dan diakui pula oleh Tergugat IV selaku pemberi kredit, bahwa Penggugat telah melunasi kreditnya tersebut pada bulan Agustus tahun 2011;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yaitu Peta *Site Plan Real Estate*, Developer PT Lindung Indah Lokasi Perumahan RS/RSS Desa Kebun Sembilan Kecamatan Mestong, Kabupaten Batang Hari, yang dikuatkan dengan keterangan Saksi Velly Meysia dan Saksi Supriyambada, yang merupakan sesama konsumen yang membeli rumah melalui Tergugat II, diketahui bahwa pada awal pemasaran Tergugat I memberikan kebebasan bagi konsumen pembeli rumah untuk menunjuk kavling yang diinginkan, sehingga berdasarkan keterangan Saksi Velly Meysia yang merupakan rekan kerja Penggugat, dan diketahui Penggugat memilih tanah kavling di Blok B Nomor 63 pada Perumahan Lindung Indah II yang kemudian setahun kemudian dibangun rumah tipe 36 di atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 yaitu Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik tanggal 23 Juli 2018, bukti P-4 yaitu Fotokopi Surat Keterangan RT. 14 Dusun Permai Jaya, Desa Mekar Jaya, No. 722/Ket/RT.14/7/2018 tanggal 19 Juli 2018, bukti P-6 yaitu Fotokopi Surat Keterangan Domisili Nomor 474.4/132/Pem-MJ/VI/2018 tanggal 23 Juli 2018, dan P-7 yaitu Fotokopi Surat Pengantar dari RT. 14 Desa Mekar Jaya Nomor 46/SP/MJ/2022 tanggal 7 November 2022, yang dikuatkan dengan keterangan Saksi Supriyambada yang merupakan Ketua RT. 14 Desa Mekar Jaya,

Halaman 19 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Snt

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

Kecamatan Sungai Gelam, Kabupaten Muaro Jambi, diperoleh fakta bahwa Penggugat telah menempati sebidang tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Blok B Nomor 63 sejak tahun 1997 hingga gugatan ini diajukan dan hingga saat ini tidak pernah ada yang keberatan atas sebidang tanah dan bangunan yang ditinggali Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa selain itu, berdasarkan Sidang Pemeriksaan Setempat tanggal 12 Juli 2024, terbukti bahwa tanah objek sengketa dalam perkara *a-quo* masih dikuasai oleh Penggugat, sehingga tidak terdapat kekaburan objek. Oleh karena itu, sebidang tanah beserta bangunan rumah yang dikuasai oleh Penggugat selama ini terbukti adalah yang terletak di Blok B Nomor 63 Perumahan Lindung Indah II terletak di RT. 14 Desa Mekar Jaya, Kecamatan Sungai Gelam, Kabupaten Muaro Jambi seluas 150 (seratus lima puluh) M²;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-10 yaitu Fotokopi Surat Bank BTN Nomor 154/Jb.II/OPR-LD/II/2023 tanggal 9 Februari 2023, perihal Penjelasan Debitur atas nama Tetty Suarni Dongoran, diperoleh fakta bahwa terdapat permasalahan dimana pada Perumahan Lindung Indah II Blok B Nomor 63 yang telah dibeli dan dilunasi oleh Penggugat tersebut, ternyata setelah dilakukan pengecekan, telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 708/ Desa Kebon IX (*vide* Bukti TT.II-1) atas nama Penggugat namun sertifikat tersebut telah dilakukan balik nama pada tahun 1997 ke atas nama Tergugat I. Selanjutnya, diperoleh fakta pula, pada catatan Tergugat IV, telah terbit bukti kepemilikan yang terbit atas nama Penggugat juga yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 717/ Desa Kebon IX (*vide* Bukti TT.II-2) yang pada faktanya terletak di Blok C Nomor 54, **bukan di rumah yang dikuasai Penggugat**, yang pada faktanya dikuasai dan ditempati oleh Haspinawati (Turut Tergugat II);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TT.II-2 yaitu Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 708 Desa Kebon IX, Kecamatan Mestong, Kabupaten Batanghari, Propinsi Jambi, diperoleh fakta bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 708/ Desa Kebon IX yang terletak di Blok B Nomor 63, pada kolom peralihan tercatat, awalnya terdapat jual beli antara Yoseph Rizal selaku developer (Tergugat I) dan Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 161/VII/MST/1997, tanggal 15 Juli 1997 dihadapan PPAT Acmad Yusni, S.H., (sekarang Tergugat III). Selanjutnya, berdasarkan keterangan pada buku tanah tersebut, terdapat fakta bahwa sertifikat tersebut telah dialihkan kembali berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 187/VIII/MST/1997, tanggal 13 Agustus 1997

Halaman 20 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Snt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Acmad Yusni, S.H., (sekarang Tergugat III), sehingga terakhir kepemilikan tersebut tercatat adalah atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap peralihan tersebut Penggugat membantah dengan menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah mengalihkan tanah beserta bangunan rumah yang dikuasai oleh Penggugat selama ini, yang terletak di Blok B Nomor 63 Perumahan Lindung Indah II terletak di RT. 14 Desa Mekar Jaya, Kecamatan Sungai Gelam, Kabupaten Muaro Jambi seluas 150 (seratus lima puluh) M²;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan atas fakta tersebut Penggugat membuktikan dengan mempertanyakan kepada Tergugat IV dan Turut Tergugat II melalui audiensi dan surat menyurat (*vide* Bukti P-8, P-9, P-10, P-11, P-14, P-15, P-16, P-17). Meskipun beberapa bukti tersebut merupakan fotokopi yang tidak ditunjukkan aslinya, namun rangkaian fakta tersebut merupakan satu kesatuan serta adanya bukti notulen dan tindak lanjut dari Tergugat IV merupakan bukti yang ditunjukkan aslinya, oleh karenanya Majelis Hakim memandang hal tersebut dapat dipandang menjadi fakta bahwa benar telah terjadi audiensi antara Penggugat dan Tergugat IV terkait permasalahan Penggugat yang tidak pernah mengalihkan sebidang tanah dan bangunan ke Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TT.II-3 yaitu Warkah Nomor 2725/1996, diperoleh fakta bahwa warkah tersebut adalah dokumen yuridis yang mendasari terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 708/ Desa Kebon XI (*vide* bukti TT.II-1), namun setelah Majelis Hakim mencermati dokumen warkah tersebut, ternyata tidak ada dokumen-dokumen penyerta seperti permohonan pendaftaran pertama maupun proses peralihan, khususnya Akta Jual Beli Nomor 187/VIII/MST/1997, tanggal 13 Agustus 1997, yang dibuat di hadapan Acmad Yusni, S.H., yang menunjukkan peralihan dari Penggugat ke Tergugat I. Terlebih lagi, terhadap buku tanah asli dari Sertifikat Hak Milik 708/ Desa Kebon XI tersebut hanya merupakan *print-out*, yang tidak dapat ditunjukkan aslinya oleh Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap fakta hukum di atas, menurut Majelis Hakim, apabila dihubungkan antara fakta tidak adanya dokumen yuridis pada Warkah Sertifikat Hak Milik Nomor 708/ Desa Kebon XI dengan sistem pemilihan rumah yang diberikan Tergugat II dengan akad kredit yang difasilitasi Tergugat IV, maka terbukti pada perkara *a quo* terdapat kesalahan dari Tergugat I selaku developer, sehingga menyebabkan (i) Penggugat tercatat memiliki 2 (dua) bidang tanah, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 708/ Desa Kebon IX dan

Halaman 21 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Snt

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

Sertifikat Hak Milik 717/ Desa Kebon IX (ii) Sertifikat Hak Milik 708/ Desa Kebon IX dialihkan tanpa sepengetahuan Penggugat dan juga Tergugat IV selaku pemegang jaminan. Selanjutnya, terhadap kedua sertifikat tersebut, ternyata Turut Tergugat II tidak dapat menunjukkan dokumen yuridis yang mendasari timbulnya kedua sertifikat tersebut, sehingga jelas semakin terbukti telah terjadi kesalahan pencatatan, dimana Penggugat telah membayar fasilitas kredit untuk sebidang tanah dan bangunan pada Blok B Nomor 63, sedangkan ketika telah dilunasi ternyata sertifikat yang diterbitkan dan disimpan oleh Tergugat IV muncul bukan atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya, Majelis Hakim memandang perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai apakah Penggugat adalah pembeli beritikad baik sehingga perlu untuk dilindungi;

Menimbang, bahwa asas itikad baik (*good faith*) diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menentukan sebagai berikut: *"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."*;

Menimbang, bahwa dalam beberapa Putusan Mahkamah Agung, pembeli beritikad baik diartikan sebagai pembeli yang sekali-kali tidak menduga bahwa yang menjual tanah itu bukan satu-satunya orang yang berhak untuk itu (lihat Putusan Mahkamah Agung No. 112 K/Sip/1955) atau pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam jual beli yang dilakukannya (lihat Putusan Mahkamah Agung No. 242 K/Sip/1958). Ketidaktahuan pembeli tersebut juga dapat disebabkan telah dicabutnya surat kuasa oleh pihak pemilik asal, sehingga pembeli sama sekali tidak mengetahui bahwa pemegang kuasa (penjual) sebenarnya tidak berwenang menjual (Putusan Mahkamah Agung No.1230 K/Sip/1980). Dari putusan-putusan tersebut, secara umum dapat disimpulkan, bahwa dalam menentukan ada atau tidaknya itikad baik, Majelis Hakim mencermati ketidaktahuan pihak pembeli terkait kewenangan penjual dan kemungkinan adanya cacat dalam peralihan hak atau jual beli tanah;

Menimbang, bahwa namun demikian, dalam putusan-putusan yang muncul di kemudian hari, pengertian pembeli beritikad baik hanya digantungkan pada terpenuhi (atau tidaknya) syarat formal peralihan hak atas tanah, misalnya pembeli akan dianggap beritikad baik ketika membeli objek sengketa (yang telah bersertifikat) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (*vide*. Putusan

Halaman 22 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Snt

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

Mahkamah Agung No.2318 K/Pdt/2009, Putusan Mahkamah Agung No.2416 K/Pdt/2009 dan Putusan Mahkamah Agung No. 176 K/Pdt/2011), ketika jual beli tanah dapat dibuktikan secara sah melalui bukti-bukti otentik mengenai kepemilikan tanah sebelumnya (*vide*. Putusan Mahkamah Agung No.765 PK/Pdt/2009, Putusan Mahkamah Agung No. 710 PK/Pdt/2011, Putusan Mahkamah Agung No. 561 K/Pdt/2012, dan Putusan Mahkamah Agung No. 1090 K/Pdt/2013), atau ketika terdapat risalah lelang yang dibubuhi irah-irah putusan yang dapat dieksekusi (*vide*. Putusan Mahkamah Agung No. 2609 K/Pdt/2003);

Menimbang, bahwa terhadap berbagai putusan di atas, Mahkamah Agung telah memberikan pedoman dan petunjuk tentang pembeli yang beritikad baik, yaitu dalam Butir 4 Rumusan Hukum Kamar Perdata pada Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yaitu sebagai berikut:

"Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - i. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - ii. Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) atau;
 - iii. Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - 1) dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 - 2) didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual;
 - iv. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan antara lain:

Halaman 23 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Snt

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)



- i. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- ii. Tanah/obyek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- iii. Tanah obyek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- iv. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;"

Menimbang, bahwa dari pedoman dan petunjuk dalam Surat Edaran Mahkamah Agung di atas, maka jelaslah bahwa titik tolak pengertian itikad baik yang sebelumnya pada persangkaan pembeli atas telah sahnya jual beli yang ternyata keliru, telah bergeser pada terpenuhinya syarat sahnya jual beli itu sendiri, yaitu jual beli dilakukan dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan serta adanya kehati-hatian Pembeli dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, dengan telah terbukti tanah objek sengketa adalah tanah bersertifikat. Oleh karena itu, untuk dapat dianggap Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik, Majelis Hakim akan menilai apakah proses jual beli terhadap jual beli atas objek tanah tersebut telah dilakukan sesuai dengan tata cara/prosedur sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pencatatan Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 708 Desa Kebon IX, Kecamatan Mestong, Kabupaten Batanghari, Propinsi Jambi (TT.II-1), tercatat terdapat jual beli antara Yoseph Rizal (Tergugat I) dan Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 161/VII/MST/1997, tanggal 15 Juli 1997 dihadapan PPAT Acmad Yusni, S.H., (sekarang Tergugat III). Sebelum mempertimbangkan lebih jauh mengenai proses peralihan jual beli tersebut, Majelis Hakim perlu memberikan penilaian terhadap bukti TT.II-1 yang pada persidangan, yang ternyata Penggugat tidak dapat menunjukkan asli daripada bukti tersebut, melainkan hanya merupakan fotokopi dari *Print-out*, karena sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, pada Warkah yang disimpan oleh Turut Tergugat II tidak dapat ditunjukkan dokumen akta jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap bukti TT.II-1 berupa Buku Tanah yang ditunjukkan tanpa dicocokkan dengan aslinya tersebut, ternyata pada



persidangan Buku Tanah tersebut dikuatkan dengan alat bukti lain yaitu bukti P-2, P-3 dan P-17 yang menyatakan bahwa pada tanggal 22 April 1996 telah terdapat fasilitas cicilan KPR dari Bank BTN (Tergugat IV) kepada Penggugat atas sebidang tanah dan bangunan yang dijual oleh Tergugat II, selanjutnya jual beli tersebut juga dikuatkan dengan Pemeriksaan Setempat, yang dilakukan pada tanah objek sengketa pada perkara ini, dimana didapatkan fakta bahwa Penggugat telah menguasai tanah objek sengketa yang terdapat bangunan rumah di atasnya sejak tahun 1997 hingga saat ini, sehingga Penggugat telah menguasai tanah objek sengketa dengan itikad baik selama lebih dari 27 (dua puluh tujuh) tahun. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka menurut Majelis Hakim, meskipun Buku Tanah Hak Milik No. 708 Desa Kebon IX, Kecamatan Mestong, Kabupaten Batanghari, Propinsi Jambi (bukti TT.II-1) tidak dapat diperlihatkan aslinya, namun bukti tersebut didukung oleh alat bukti lain, sehingga terhadap bukti TT.II-1 tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.112K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998, kaidah hukumnya: *"Fotokopi suatu surat diserahkan oleh salah satu pihak ke persidangan Pengadilan Perdata untuk digunakan sebagai "alat bukti surat". Ternyata fotokopi surat tersebut tanpa disertai "Surat Aslinya" untuk disesuaikan dengan surat aslinya tersebut atau tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya. Dalam keadaan yang demikian ini, maka "fotokopi surat" tersebut menurut hukum pembuktian acara perdata tidak dapat digunakan sebagai "alat bukti yang sah" dalam persidangan Pengadilan."*;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 708 Desa Kebon IX, Kecamatan Mestong, Kabupaten Batanghari, Propinsi Jambi telah mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai kepemilikan dan peralihan terhadap tanah obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memahami bahwa terhadap peralihan dari Tergugat II selaku developer dan Penggugat tidak dapat ditunjukkan proses peralihannya, khususnya mengenai Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat II, namun sebagaimana telah dipertimbangkan di atas Penggugat telah menguasai dan memanfaatkan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Blok B Nomor 63 Perumahan Lindung Indah II terletak di RT. 14 Desa Mekar Jaya, Kecamatan Sungai Gelam, Kabupaten Muaro Jambi seluas 150 (seratus lima puluh) M², selama hampir 27 (dua puluh tujuh) tahun dan tidak pernah ada permasalahan tersebut, sehingga penguasaan Penggugat pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah dan bangunan tersebut, haruslah dipandang sebagai penguasaan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa sebagai konsekuensi yuridis dari penguasaan beritikad baik tersebut, maka menurut Majelis Hakim demi hukum peralihan antara Tergugat II selaku developer dan Penggugat, meskipun tidak dapat ditunjukkan aslinya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 161/VII/MST/1997, tanggal 15 Juli 1997 yang dibuat di hadapan PPAT Acmad Yusni, S.H. (sebagaimana tercatat pada buku tanah nomor 708) haruslah dinyatakan sah dan berkekuatan hukum. Berdasarkan hal tersebut, maka Penggugat telah melakukan jual beli dengan Tergugat II sebagai penjual, demi hukum harus dipandang sebagai jual beli yang memenuhi tata cara atau prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu jual beli tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Achmad Yusni S.H., sehingga dengan demikian untuk proses jual beli atas objek tanah sengketa tersebut, telah dilaksanakan sebagaimana tata cara/prosedur yang telah ditentukan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat telah melakukan hal-hal sebagaimana disyaratkan dalam Butir 4 Rumusan Hukum Kamar Perdata pada Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, sehingga Penggugat terbukti sebagai pembeli yang beritikad baik (*good faith*) dalam proses jual beli tanah objek sengketa tersebut, dan karenanya beralasan untuk dilindungi;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik yang harus dilindungi dan proses peralihan antara Penggugat dan Tergugat II atas Sertifikat Hak Milik Nomor 708/ Desa Kebon IX telah dinyatakan sah menurut hukum, selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan mengenai peralihan antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli tanggal 13 Agustus 1997 nomor 187/VIII/MST/1997 yang dibuat dihadapan Achmad Yusni BA tanggal 23 Maret 2000;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya, Turut Tergugat II tidak dapat menunjukkan baik fotokopi maupun asli dari Akta Jual Beli tanggal 13 Agustus 1997 nomor 187/VIII/MST/1997 yang dibuat di hadapan Achmad Yusni BA tanggal 23 Maret 2000 tersebut, sedangkan baik Penggugat maupun Tergugat IV selaku pemegang jaminan, bersama-sama tidak mengetahui adanya proses peralihan tersebut, namun secara yuridis

Halaman 26 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Snt

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

tercatat pada Sertifikat Hak Milik 708/ Desa Kebon IX. Terhadap hal ini, oleh karena pada faktanya objek tersebut telah dikuasai secara terus menerus oleh Penggugat selama 27 (dua puluh tujuh) tahun, dan Tergugat I tidak menggunakan haknya selama ini untuk menjawab maupun membela haknya, sehingga menurut Majelis Hakim demi melindungi Penggugat yang sudah mencicil sebidang dan tanah bangunan sejak tahun 1997 hingga melunasinya, namun tidak bisa memiliki tanda kepemilikan berupa sertifikat, sehingga adalah adil dan patut untuk menyatakan peralihan antara Penggugat dan Tergugat I yang tercatat berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 13 Agustus 1997 nomor 187/VIII/MST/1997 adalah peralihan yang melawan hukum karena terbukti Penggugat tidak pernah meninggalkan objek sengketa sejak adanya akad kredit hingga dilunasinya objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut menurut Majelis Hakim, Penggugat telah dapat membuktikan penguasaan atas sebidang tanah beserta bangunan rumah, yang terletak di Blok B Nomor 63 Perumahan Lindung Indah II terletak di RT. 14 Desa Mekar Jaya, Kecamatan Sungai Gelam, Kabupaten Muaro Jambi seluas 150 (seratus lima puluh) M², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 708/ Desa Kebon IX adalah sah menurut hukum dan Penggugat telah dinyatakan pembeli yang beritikad baik, sehingga dengan demikian terbukti, Penggugat merupakan pihak yang berhak atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah mempertimbangkan pokok persoalan dalam perkara *a-quo*, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Gugatan Penggugat, yaitu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* ke-1 (kesatu) yang pada pokoknya mohon agar gugatan Penggugat seluruhnya dikabulkan, oleh karena *petitum* ini berkaitan dengan *petitum-petitum* selanjutnya, maka akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan *petitum-petitum* lainnya;

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* ke-2 (kedua) yang pada pokoknya memohon 1 (satu) unit rumah di Komplek Perumahan Lindung Indah II Blok B Nomor 63 Desa Mekar Jaya, Kecamatan Sungai Gelam, Kabupaten Muaro Jambi adalah sah dan benar milik Penggugat, yang akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa penguasaan Penggugat atas rumah yang terletak di Blok B Nomor 63 Perumahan Lindung Indah II terletak di RT. 14 Desa Mekar Jaya, Kecamatan Sungai Gelam, Kabupaten Muaro Jambi seluas 150 (seratus lima puluh) M²

Halaman 27 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Snt

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

adalah penguasaan yang beritikad baik, sehingga telah beralasan menurut hukum petitum ini untuk dikabulkan. Namun lebih lanjut, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan agar putusan ini dapat dilaksanakan dengan baik, maka perlu untuk ditambahkan redaksional pada petitum ke-2 (kedua) dengan mendasarkan pada asas horizontal dari hukum agraria di Indonesia yang memisahkan tanah dan benda-benda di atasnya, sehingga menurut Majelis Hakim, demi hukum beralasan untuk ditambahkan mengenai status kepemilikan atas sebidang tanah di atas bangunan tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 708/ Desa Kebon IX, Surat Ukur 2089/1996, tanggal 21 Mei 1996 seluas 150 M² (seratus lima puluh meter persegi) dinyatakan benar adalah milik Penggugat. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa *petitum* ke-2 (kedua) adalah beralasan dan patut dikabulkan dengan perubahan redaksional;

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* ke-3 (ketiga) yang pada pokoknya mohon agar menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 708 beralih ke nama Tergugat I dan Akta Jual Beli Nomor 187/VIII/MST/1997 tanggal 13 Agustus 1997 tidak berkekuatan hukum, yang akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada petitum ketiga ini terdapat dua produk hukum yang dimohonkan untuk dinyatakan tidak berkekuatan hukum yaitu (i) Sertifikat Hak Milik 708 dan (ii) Akta Jual Beli Nomor 187/VIII/MST/1997 tanggal 13 Agustus 1997, namun sebagai konsekuensi yuridis dari petitum kedua yang menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah dari Sertifikat Hak Milik Nomor 708/ Desa Kebon IX, Surat Ukur 2089/1996, tanggal 21 Mei 1996 seluas 150 M² (seratus lima puluh meter persegi), sehingga demi hukum, menurut Majelis Hakim, sertifikat tersebut haruslah dinyatakan tetap mempunyai kekuatan hukum, namun sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, oleh karena peralihan antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 187/VIII/MST/1997 tanggal 13 Agustus 1997 adalah peralihan yang melawan hukum, maka peralihan tersebut haruslah dinyatakan tidak berkekuatan hukum. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka *petitum* ke-3 (ketiga) ini beralasan untuk dikabulkan sebagian dengan perubahan redaksional sebagaimana tercantum dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* ke-4 (keempat) yang pada pokoknya memohon untuk menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat IV dan Turut Tergugat II mengeluarkan dan menerbitkan sertipikat hak milik Penggugat atas tanah 1 (satu) unit rumah di Komplek Perumahan Lindung

Halaman 28 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Snt

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

Indah II Blok B nomor 63 dan menyerahkan serta membebaskan segala biaya yang dibebankan kepada Penggugat. Terhadap hal ini akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pada prinsipnya penerbitan sertifikat adalah kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat II), namun sebagaimana dipertimbangkan di atas, oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 708/ Desa Kebon IX, Surat Ukur 2089/1996, tanggal 21 Mei 1996 seluas 150 M² (seratus lima puluh meter persegi) telah dinyatakan sah menurut hukum milik Penggugat, sehingga sebagai konsekuensi yuridis, jelas tidak diperlukan penerbitan sertifikat baru lagi untuk sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Blok B Nomor 63 Perumahan Lindung Indah II, yang terletak di RT. 14 Desa Mekar Jaya, Kecamatan Sungai Gelam, Kabupaten Muaro Jambi, namun hanya perlu dilakukan penyesuaian sehubungan kepemilikan dari sertifikat tersebut menjadi milik Penggugat. Selain daripada hal tersebut, tentu mengenai pembebasan segala biaya yang dibebankan kepada Penggugat sehubungan dengan biaya proses balik nama sertifikat tersebut tentu tidak beralasan karena biaya-biaya tersebut adalah pendapatan Negara yang dipungut dari produk yang dikeluarkan oleh Negara. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka menurut Majelis Hakim *petitum* ke-4 (keempat) tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* ke-5 (kelima) yang pada pokoknya mohon agar menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah :*"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"* ;

Menimbang, bahwa mengenai apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum, menurut Yurisprudensi tetap di Indonesia, adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, atau;
3. Melanggar kaedah tata susila, atau;

Halaman 29 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Snt

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)



4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (*vide*, Setiawan, SH, *Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi*, Varia Peradilan Nomor 16 Tahun II (Januari 1987) halaman 176, sebagaimana dikutip dalam buku Rosa Agustina, “*Perbuatan Melawan Hukum*”, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003, halaman 52);

Menimbang, bahwa selain itu perlulah diperhatikan, bahwa suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum, masih diperlukan syarat-syarat lain yang harus dipenuhi yaitu :

- a. Bahwa dengan pelanggaran tersebut kepentingan Penggugat terancam;
- b. Bahwa kepentingan Penggugat dilindungi oleh peraturan yang dilanggar (*Schutznormtheorie*);
- c. Bahwa tidak terdapat alasan pembenar menurut hukum ;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum melanggar hak subyektif orang lain haruslah diartikan, manakala perbuatan tersebut telah melanggar hak subyektif seseorang, yaitu suatu kewenangan khusus seseorang yang diakui hukum, yang diberikan kepadanya demi kepentingannya termasuk hak-hak kebendaan;

Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat II, dan Tergugat III yang telah mengalihkan tanah dari Penggugat ke Tergugat I, sehingga terjadi peralihan dari Penggugat ke Tergugat I padahal Penggugat tidak pernah meninggalkan tanah objek sengketa dan telah menguasai tanah serta bangunan diatasnya tersebut selama 27 (dua puluh tujuh) tahun, jelas merupakan perbuatan melawan hukum dalam bentuk melanggar hak subyektif Penggugat, karena Penggugat terbukti merupakan pemilik sah atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya perbuatan Tergugat IV yang telah menerima kredit dari Penggugat yang telah dibayarkan selama 15 (lima belas) tahun, namun ternyata Tergugat IV selaku pemegang jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 708/ Desa Kebon IX tersebut tidak memegang asli dari dokumen tersebut serta dokumen-dokumen peralihan atas objek tersebut, jelas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah melanggar asas prinsip tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance*), sehingga perbuatan tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum dalam bentuk melanggar asas kehati-hatian yang harusnya diterapkan pada lembaga perbankan;

Menimbang, bahwa terhadap Turut Tergugat II, oleh karena sebagaimana dipertimbangkan diatas ternyata pada Warkah Nomor 2725 yang mendasari Sertifikat Hak Milik Nomor 708/ Desa Kebon IX, Turut Tergugat II tidak dapat menunjukkan dokumen yuridis terkait penerbitan sertifikat tersebut, dan pada persidangan Turut Tergugat II menyatakan tidak dapat menemukan dokumen yuridis seperti akta jual beli ataupun dokumen apapun yang menunjukan adanya peralihan hak atas tanah pada Sertifikat Hak Milik Nomor 708/ Desa Kebon IX, sehingga jelas Turut Tergugat II dalam hal ini tidak melakukan kehati-hatian dalam melakukan pencatatan atas dokumen kepemilikan tersebut, sehingga jelas merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan demikian *petitum* ke-5 (kelima) gugatan Penggugat adalah beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* ke-6 (keenam) yang pada pokoknya adalah memohon untuk menghukum Tergugat IV dan Turut Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp200.000,00 (satu juta rupiah) apabila lalai melaksanakan putusan ini, akan Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa uang paksa (*dwangsom*) tidak diatur di dalam HIR maupun RBg. Ketentuan yang mengaturnya adalah Pasal 606 huruf a *Reglement op de Rechtvordering* (RV), yang menyatakan bahwa sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa;

Menimbang, bahwa beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI mengatur masalah uang paksa (*dwangsom*), yaitu sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1172 K/Pdt/2005 tertanggal 30 Januari 2006 dalam pertimbangannya menyatakan, "...namun tentang amar pembayaran uang denda sebesar Rp100.000,00 setiap hari bila Tergugat

Halaman 31 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Snt



lalai menjalankan putusan tersebut harus ditiadakan, karena pada hakekatnya hukuman tersebut merupakan hukuman pembayaran uang paksa/dwangsom yang menurut Pasal 611 a ayat (1) kalimat terakhir B.Rv, lembaga uang paksa tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung dictum penghukuman membayar sejumlah uang, karena penghukuman untuk membayar sejumlah uang itu selalu dapat diwujudkan (misalnya dengan upaya paksa/eksekusi)";

2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 307 K/Sip/1976 yang menyatakan bahwa Tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan yang pasti;
3. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 307 K/Sip/1976, tanggal 7 Desember 1976 yang menyatakan bahwa dwangsom akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil;
4. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 79 K/Sip/1972 yang menyatakan bahwa dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 606 huruf a RV dan beberapa Yurisprudensi di atas dapat disimpulkan bahwa uang paksa (*dwangsom*) hanya dapat dibebankan terhadap keputusan hakim yang mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, dan oleh karena putusan nantinya dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil, maka *petitum* ke-6 (keenam) tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* ke-7 (ketujuh) yang pada pokoknya meminta Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh atas putusan ini, menurut Majelis Hakim, tanpa dimintakan oleh Penggugat, Para Pihak terikat dan harus patuh pada setiap putusan yang dijatuhkan, sehingga *petitum* ke-7 (ketujuh) ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, maka Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah pihak yang kalah, sehingga kepadanya secara tanggung renteng harus dihukum untuk membayar biaya perkara, yang besarnya sebagaimana dicantumkan dalam amar putusan ini, sehingga *petitum* ke-8 (kedelapan) beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua *petitum* gugatan Penggugat dikabulkan, maka terhadap *petitum* gugatan ke-1 (kesatu), gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya;

Memperhatikan, Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura atau Rbg (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*, Stb. 1927-227), Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sebidang tanah serta bangunan berupa 1 (satu) unit rumah di Komplek Perumahan Lindung Indah II Blok B Nomor 63 Desa Mekar Jaya, Kecamatan Sungai Gelam, Kabupaten Muaro Jambi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 708/ Desa Kebon IX, Surat Ukur 2089/1996, tanggal 21 Mei 1996 seluas 150 m² (seratus lima puluh meter persegi) adalah sah dan benar milik Penggugat;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 187/VIII/MST/1997 tanggal 13 Agustus 1997 dibuat dihadapan Achmad Yusni, BA, PPAT Kabupaten Batanghari tidak berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp3.133.000,00 (tiga juta seratus tiga puluh tiga ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti, pada hari Rabu tanggal 14 Agustus 2024, oleh kami, Andi Setiawan, S.H., sebagai Hakim Ketua, Mohammad Harzian Rahmatsyah, S.H. dan Syara Fitriani, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Snt tanggal 27 Juni 2024, putusan

Halaman 33 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Snt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut pada hari Kamis tanggal 15 Agustus 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Susanti Anggraeni, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga ke domisili elektronik para pihak, serta tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat I.

Hakim- Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd.

ttd.

Mohammad Harzian Rahmatsyah, S.H.

Andi Setiawan, S.H.

ttd.

Syara Fitriani, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Susanti Anggraeni, S.H.

Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00
- Biaya ATK	: Rp	75.000,00
- Biaya Panggilan	: Rp	928.000,00
- PNBP Panggilan	: Rp	70.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp	2.000.000,00
- Biaya PNBP PS	: Rp	10.000,00
- Materai	: Rp	10.000,00
- Redaksi	: Rp	10.000,00
Jumlah	: Rp	3.133.000,00 (tiga juta seratus tiga puluh tiga ribu rupiah)