



P U T U S A N

Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bgl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

KHAIRUL ALAMSYAH, lahir di SOLOK, tanggal 24 Agustus 1955, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jln. Ratu Agung No. 15 RT 2 RW 2 Kelurahan Anggut Bawah Kecamatan Ratu Samban Kota Bengkulu, dalam hal ini diwakili oleh Meitron Sosiadi, S.H., dan Erwin Sagitarius, S.H., M.H., adalah Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Pengacara Meitron Sosiadi, S.H., & Rekan, beralamat di Perumahan Graha Asri Blok E No. 68 Kelurahan Pakan Sabtu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Februari 2023 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu dibawah Register Nomor: 270/SK/V/2023/PN Bgl tanggal 23 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai: **Penggugat**;

L a w a n:

1. **SYARIFUDDIN DJALIL**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, Alamat sebelumnya bertempat tinggal di Prumahan Telaga Dewa Asri No.13 Block D kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu, saat ini domisilinya tidak diketahui, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **ARWIN KURNIA**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, Alamat sebelumnya bertempat tinggal di Prumahan Telaga Dewa Asri No.13 Block D kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu, saat ini domisilinya tidak diketahui, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Bengkulu**, Alamat Jln. S. Parman No. 13 Kelurahan Padang Jati Kecamatan Ratu Samban Kota Bengkulu, dalam hal ini diwakili oleh Tri

Halaman 1 dari 20 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Friana, S.H., M.H., Aji Kurniawan, S.H., Wawan Yuwono Dwisaputro dan Rita Novita, S.H., masing-masing sebagai Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Bengkulu dalam jabatan sesuai Surat Tugas Nomor: 273/ST.17.71-MP.02.02/VIII/2023 tanggal 9 Agustus 2023 yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 32/17.71/VI/2023 tanggal 7 Juni 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu dibawah Register Nomor: 379/SK/VIII/2023/PN Bgl tanggal 9 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu pada tanggal 20 Mei 2023 dalam Register Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bgl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGUGAT memiliki sebidang tanah seluas lebih kurang 150 M² (Seratus Lima Puluh meter persegi) beserta bangunan Rumah yang terletak di RT.05 RW.01, Kelurahan Muara Dua Kecamatan Kampung Melayu Kota Bengkulu, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00176 Penerbitan Sertifikat tanggal 31 Januari Tahun 2000 terdaftar atas nama **SYARIFUDDIN DJALIL**, yang dibeli dari TERGUGAT II (**Arwin Kurnia**) Sebesar Rp.150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan Surat Keterangan Jual Beli dan Kwitansi Bermaterai tanggal 30 September 2019;
2. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00176 Penerbitan sertifikat tanggal 31 Januari Tahun 2000 terdaftar atas nama SYARIFUDDIN DJALIL, terletak di **Perumahan Telaga Dewa Asri No. 13 Block D Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu**, yang merupakan tempat kediaman dari pada **Tergugat I SYARIFUDDIN DJALIL**, selanjutnya dikarenakan rumah yang dibangun diatas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00176 dijual kepada **Tergugat II (Arwin Kurnia)**, dan selanjutnya ditempati oleh Tergugat II, dan karena Tergugat II tanggal 30 September 2019 **telah menjual kepada Penggugat** maka Rumah

Halaman 2 dari 20 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Perumahan Telaga Dewa Asri No. 13 Block D Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu di atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00176, dikuasai oleh Penggugat;

3. Bahwa dalam Surat Jual Beli tanggal 30 September 2019 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II tersebut terlampirkan **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00176** Penerbitan sertifikat tanggal 31 Januari Tahun 2000 terdaftar atas nama **SYARIFUDDIN DJALIL**, dan **Surat Keterangan Jual Beli antara TERGUGAT I sebagai Penjual dan TERGUGAT II sebagai Pembeli**, serta Kwitansi tanggal 16 Februari 2012 seharga Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);

4. Bahwa dalam Transaksi Jual Beli Antara Tergugat I dan Tergugat II tidak dilakukan dihadapan Notaris, akan tetapi **dilakukan dibawah tangan dengan dibuatnya Surat Jual Beli tanggal 16 Februari 2012** dan Kwitansi tanggal 16 Februari 2012 seharga Rp.100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah), dengan Penyerahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00176 dari Tergugat I kepada Tergugat II;

5. Bahwa pada tanggal 30 September 2019, **TERGUGAT II (Arwin Kurnia)** menjual Rumah yang dibelinya dari TERGUGAT I **dijual lagi kepda PENGGUGAT** Sebesar Rp.150.000.000,00 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah);

6. Bahwa karena ketidaktahuan dan/atau kelalaian PENGGUGAT dalam hal jual beli tanah yang sudah ada sertifikatnya tidak melalui Notaris, **hanya dilakukan berdasarkan kesepakatan** yang dituangkan dalam surat jual belinya dengan penyerahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00176 dan Surat yang melekat terhadap tanah yang menjadi objek Jual beli tersebut;

7. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00176 yang dimaksud dalam Gugatan Pengesahan Jual Beli ini, **PENGUGAT bermaksud untuk melakukan proses balik nama sertifikat tanah dan sekaligus Perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut**, akan tetapi untuk dilakukan permohonan Balik nama dan Perpanjangan Hak Guna bangunan tersebut, mewajibkan adanya pengalihan hak atas tanah tersebut dihadapan Notaris atau adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris;

8. Bahwa untuk kepentingan hukum proses balik Nama dan Perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut, **PENGUGAT telah berusaha mencari keberadaan TERGUGAT I dan TERGUGAT II agar dapat melakukan Pengesahan Jual Beli sebelumnya untuk kepentingan proses**

Halaman 3 dari 20 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bgl

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

Perpanjangan Hak Guna Bangunan dan balik nama sertifikat tersebut, akan tetapi TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak ditemukan keberadaannya, hingga sampai sekarang tidak tahu keberadaan alamatnya;

9. Bahwa yang menjadi objek Jual Beli sejak tahun 2019 sampai dengan saat ini, fisiknya dikuasai oleh PENGGUGAT, serta dokumen **SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN Nomor : 00176 atas nama SYARIFUDDIN DJALIL tertanggal 31 Januari Tahun 2000 aslinya dalam penguasaan PENGGUGAT**, serta surat jual beli tertanggal 16 Februari 2012 antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II, serta surat jual beli tertanggal tanggal 30 September 2019 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II;

10. Bahwa mengingat Keberadaan dari pada TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak diketahui, maka untuk kepentingan hukum PENGGUGAT dalam melakukan Perpanjangan HAK GUNA BANGUNAN dan Balik Nama pada SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN tersebut, maka diperlukan suatu Pengesahan Jual Beli, **untuk itu dalam Pengesahan Jual Beli tersebut harus dengan Penetapan Pengadilan**, selanjutnya mengingat lembaga yang berwenang dalam **penerbitan Sertifikat Hak Milik Bangunan serta perubahan balik nama atas hak milik tanah tersebut** adalah **kewenangan dari TURUT TERGUGAT** maka patut dan beralasan jika berkewajiban untuk melakukan proses balik nama tersebut dan menjadi TURUT TERGUGAT dalam gugatan pengesahan JUAL BELI pada Yang diajukan oleh PENGGUGAT;

11. Bahwa untuk kepastian hukum dalam kepemilikan tanah tersebut maka PENGGUGAT mengajukan Gugatan Pengesahan Jual Beli ke pengadilan Negeri Kelas 1A Bengkulu agar kirannya diputuskan dalam **Perkara aquo**, terhadap TERGUGAT II dan PENGGUGAT serta TERGUGAT II dan TERGUGAT I agar dapat diproses balik nama sertifikat tersebut ke nama Penggugat;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, **Mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:**

PRIMAIR:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Pengesahan Jual Beli untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **jual beli sebidang tanah** pada tanggal 16 Februari 2012 antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah **sah menurut hukum**;

Halaman 4 dari 20 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bgl

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

3. Menyatakan **jual beli sebidang tanah** tanggal 30 September 2019 antara PENGUGAT dan TERGUGAT II adalah **sah menurut hukum**;
4. Menyatakan PENGUGAT adalah pemilik sah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00176 Tahun 2000 terdaftar atas nama **SYARIPPUDIN DJALIL** dan beserta bangunan diatasnya yang terletak di Perumahan Telaga Dewa Asri Block D No.13 RT.05 RW.01, Kelurahan Muara Dua Kecamatan Kampung Melayu, Kota Bengkulu berdasarkan Kwitansi dan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 30 September 2019;
5. Menyatakan **PENGUGAT berhak melakukan proses balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00176 Tahun 2000** terdaftar atas nama SYARIFUDDIN DJALIL beralih kepada **Pemohon** dan atau Menjadi atas Nama **KHAIRUL ALAMSYAH**;
6. Memerintahkan **TURUT TERGUGAT BADAN PERTANAHAN KOTA BENGKULU** untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan/SGB atas nama **SYARIFUDDIN DJALIL** menjadi atas nama Penggugat (**KHAIRUL ALAMSYAH**);

SUBSIDER:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Bengkulu / Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Penggugat hadir kuasa hukumnya, Turut Tergugat hadir kuasa hukumnya sedangkan Tergugat I dan Tergugat II masing-masing tidak pernah hadir di persidangan tanpa alasan yang patut dan sah juga tidak menyuruh wakil/kuasanya yang sah untuk menghadiri persidangan walaupun telah dipanggil secara patut dan sah berdasarkan relaas panggilan sidang pertama untuk Tergugat I dan Tergugat II masing-masing tanggal 26 Mei 2023, relaas panggilan sidang kedua untuk Tergugat I dan Tergugat II masing-masing tanggal 8 Juni 2023, relaas panggilan sidang ketiga untuk Tergugat I dan Tergugat II masing-masing melalui Media Cetak/Koran Rakyat Bengkulu tanggal 21 Juni 2023 dan terakhir relaas panggilan sidang untuk Tergugat I dan Tergugat II masing-masing melalui Radio Republik Indonesia (RRI) tanggal 9 Agustus 2023, dan terhadap semua relaas panggilan sidang tersebut sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Sidang maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah tidak mempergunakan haknya untuk membela kepentingan hukumnya di persidangan dan pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II;

Halaman 5 dari 20 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya di persidangan telah dilakukan upaya Mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ivonne Rismauli Tiurmaida, S.H., M.H., sebagai Hakim pada Pengadilan Negeri Bengkulu, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Agustus 2023, upaya mediasi tersebut dinyatakan tidak berhasil sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk mendukung gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan alat bukti surat di persidangan dan telah menyerahkan foto kopi untuk dilampirkan dalam berkas perkara sebagai berikut:

1. Foto kopi dari Aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 0076 atas nama Syarifuddin Djalil, diberi tanda bukti P-1;
2. Foto kopi dari Aslinya Surat Perjanjian Jual Beli antara Arwin Kurnia (Penjual) dengan Khairul Alamsyah (Pembeli) tertanggal 30 September 2019, diberi tanda bukti P-2;
3. Foto kopi dari Aslinya Kwitansi pembayaran tanah dan rumah dari Arwin Kurnia kepada Khairul Alamsyah tertanggal 30 September 2019, diberi tanda bukti P-3;
4. Foto kopi dari Aslinya surat keterangan jual beli antara Syarifuddin Djalil dengan Arwin Kurnia tertanggal 16 Februari 2012, diberi tanda bukti P-4;
5. Foto kopi dari Aslinya Kwitansi pembayaran pembelian tanah antara Arwin Kurnia dengan Syarifuddin Djalil tertanggal 16 Februari 2012, diberi tanda bukti P-5;
6. Foto kopi dari Aslinya surat pernyataan Penggugat telah membeli tanah dan bangunan dari Tergugat II, diberi tanda bukti P-6;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat Penggugat tersebut di atas di persidangan oleh Majelis Hakim telah diperiksa, diteliti, dicocokkan dan telah diberi materai secukupnya, dan terhadap semua bukti surat yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat tersebut sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat di persidangan juga telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Foto kopi dari Aslinya buku tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 00176 pemegang Hak Syarifuddin Djalil, diberi tanda bukti TT-1;
2. Foto kopi dari Aslinya surat ukur Nomor 03/2000 Pemegang Hak Syarifuddin Djalil, diberi tanda bukti TT-2;

Halaman 6 dari 20 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bgl

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

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat Turut Tergugat tersebut di atas di persidangan oleh Majelis Hakim telah diperiksa, diteliti, dicocokkan dan telah diberi materai secukupnya, dan terhadap semua bukti surat yang diajukan oleh Kuasa Hukum Turut Tergugat tersebut sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa dalam perkara A quo telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Senin tanggal 25 September 2023, yang pada pokoknya terhadap sebidang tanah seluas lebih kurang 150 M² (seratus lima puluh meter persegi) beserta bangunan Rumah yang terletak di RT.05 RW.01, Kelurahan Muara Dua Kecamatan Kampung Melayu Kota Bengkulu, dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00176 Penerbitan Sertipikat tanggal 31 Januari Tahun 2000 terdaftar atas nama SYARIFUDDIN DJALIL, dengan batas-batas yaitu:

Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan;
Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah;
Sebelah Utara berbatasan dengan : Rumah;
Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Kosong;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat tersebut pada pokoknya diketahui objek sengketa dalam penguasaan Penggugat sebagai pemiliknya dan tidak ada pihak lain yang mengakui kepemilikannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya kuasa hukum Penggugat di persidangan telah pula menghadirkan 2 (dua) orang saksi untuk memberikan keterangannya dibawah sumpah, sebagai berikut:

1. Saksi: Daud, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I sedangkan dengan Tergugat II dan Turut Tergugat tidak kenal, saksi tidak ada hubungan keluarga atau sedarah serta tidak memiliki hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat sebagai pemilik dari objek sengketa yang berlokasi di RT.05 RW.01, Kelurahan Muara Dua Kecamatan Kampung Melayu Kota Bengkulu;
- Bahwa saksi mengetahui terhadap objek sengketa adalah benar milik Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui setelah Penggugat membeli objek sengketa langsung pindah menempati rumahnya tersebut;
- Bahwa saksi mengakui pernah membantu Penggugat untuk merenovasi bangunan rumah milik Penggugat yang menjadi objek sengketa tersebut;

Halaman 7 dari 20 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengakui tidak pernah ada pihak lain yang mengakui kepemilikannya terhadap objek sengketa tersebut;
 - Bahwa saksi mengetahui jika keberadaan Tergugat I dan Tergugat II sebagai pemilik awal dari objek sengketa sudah tidak diketahui lagi keberadaannya di Kota Bengkulu;
 - Bahwa saksi mengetahui Penggugat ingin melakukan proses balik nama sertipikat dari nama Tergugat I menjadi nama Penggugat tetapi karena Tergugat I alamat atau keberadaannya sudah tidak diketahui lagi sehingga Penggugat kesulitan untuk melakukan proses balik nama sertipikatnya;
2. Saksi: Yopi Alexander, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat II sedangkan dengan Tergugat I saksi tidak kenal, saksi tidak memiliki hubungan keluarga atau sedarah maupun hubungan pekerjaan;
 - Bahwa
 - Bahwa saksi mengetahui Penggugat sebagai pemilik dari objek sengketa yang berlokasi di Kelurahan Padang Serai Kecamatan Kampung Melayu dahulu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu;
 - Bahwa saksi mengetahui Penggugat sebagai pemilik dari objek sengketa yang berlokasi di RT.05 RW.01, Kelurahan Muara Dua Kecamatan Kampung Melayu Kota Bengkulu;
 - Bahwa saksi mengetahui terhadap objek sengketa adalah benar milik Penggugat;
 - Bahwa saksi mengetahui setelah Penggugat membeli objek sengketa langsung pindah menempati rumahnya tersebut;
 - Bahwa saksi mengakui tidak pernah ada pihak lain yang mengakui kepemilikannya terhadap objek sengketa tersebut;
 - Bahwa saksi mengetahui batas-batas dari objek segketa tersebut yaitu batas tanah sebelah Barat berbatas denga Sulistiyo, sebelah timur berbatas dengan Syahminan, sebelah selatan Jalan sedangkan sebelah Utara saksi tidak ketahui;
 - Bahwa saksi mengetahui jika Penggugat telah membeli objek sengketa dari Tergugat II dengan harga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
 - Bahwa saksi mengetahui pada saat Penggugat membeli objek sengketa dari Tergugat II saat itu telah diserahkan sertipikatnya kepada Penggugat;

Halaman 8 dari 20 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bgl

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)

Halaman 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui setelah Penggugat membeli objek sengketa tersebut selanjutnya beberapa bulan kemudian Penggugat ada merenovasi bangunan rumah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui jika keberadaan Tergugat I dan Tergugat II sebagai pemilik awal dari objek sengketa sudah tidak diketahui lagi keberadaannya di Kota Bengkulu;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat ingin melakukan proses balik nama sertifikat dari nama Tergugat I menjadi nama Penggugat tetapi karena Tergugat I dan Tergugat II alamat atau keberadaannya sudah tidak diketahui lagi sehingga Penggugat kesulitan untuk melakukan proses balik nama sertifikatnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat di persidangan tidak ada mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat melalui kuasa hukumnya di persidangan telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis tanggal 25 Oktober 2023 sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan, untuk selengkapnya terhadap Kesimpulan Penggugat tersebut sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Sidang dan dianggap telah termuat serta merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan serta turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan waktu yang cukup kepada para pihak dalam perkara a quo akan tetapi para pihak menyatakan cukup dan tidak akan mengajukan sesuatu lagi untuk menguatkan dalil-dalilnya di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang tercatat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan serta turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana dalam gugatan Penggugat tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Penggugat, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang ketidakhadiran Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti relaas panggilan sidang terhadap Tergugat I dan Tergugat II, masing-masing pihak Tergugat I dan

Halaman 9 dari 20 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bgl

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)



Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan tanpa alasan yang patut dan sah juga tidak menyuruh wakil/kuasanya yang sah untuk menghadiri persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan sidang pertama untuk Tergugat I dan Tergugat II masing-masing tanggal 26 Mei 2023, relaas panggilan sidang kedua untuk Tergugat I dan Tergugat II masing-masing tanggal 8 Juni 2023, relaas panggilan sidang ketiga untuk Tergugat I dan Tergugat II masing-masing melalui Media Cetak/Koran Rakyat Bengkulu tanggal 21 Juni 2023 dan terakhir relaas panggilan sidang untuk Tergugat I dan Tergugat II masing-masing melalui Radio Republik Indonesia (RRI) tanggal 9 Agustus 2023, dan terhadap semua relaas panggilan sidang tersebut sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut maka oleh karena masing-masing pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir ke persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, maka pihak Tergugat I dan Tergugat II dianggap tidak mempergunakan haknya dihadapan hukum untuk membela kepentingan hukumnya;

Menimbang, bahwa pada pokoknya yang menjadi inti dari gugatan Penggugat setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan memperhatikan dalil-dalil gugatan A quo diketahui Penggugat ada memiliki sebidang tanah seluas lebih kurang 150 M² (Seratus Lima Puluh meter persegi) beserta bangunan Rumah yang terletak di RT.05 RW.01, Kelurahan Muara Dua Kecamatan Kampung Melayu Kota Bengkulu, sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00176 Penerbitan Sertipikat tanggal 31 Januari Tahun 2000 terdaftar atas nama **Syarifuddin Djalil**, Penggugat telah memperoleh sebidang tanah tersebut dibeli dari Tergugat II (**Arwin Kurnia**) dengan harga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan Surat Keterangan Jual Beli dan Kwitansi Bermaterai tanggal 30 September 2019;

Menimbang, bahwa terhadap sebidang tanah yang dimiliki oleh Penggugat dalam perkara A quo selanjutnya disebut sebagai objek sengketa sebelum dibeli oleh Penggugat dari Tergugat II diketahui pemilik sebelumnya adalah Tergugat I, dimana terhadap objek sengketa tersebut telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II dilakukan dibawah tangan tidak dihadapan Notaris dengan adanya Surat Jual Beli tanggal 16 Februari 2012 dan Kwitansi tanggal 16 Februari 2012 seharga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa dalam perkara A quo telah dijual oleh Tergugat II kepada Penggugat dan karena ketidaktahuan dan/atau kelalaian Penggugat dalam hal jual beli tanah yang sudah ada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikatnya tidak melalui Notaris, hanya dilakukan berdasarkan kesepakatan yang dituangkan dalam surat jual beli dengan penyerahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00176 dan surat-surat yang melekat terhadap tanah yang menjadi objek Jual beli tersebut, maka Penggugat bermaksud untuk melakukan balik nama dari status kepemilikan sertipikat tersebut dari nama Tergugat I menjadi nama Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena keberadaan Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak dapat diketemukan lagi hingga saat ini sehingga Penggugat menurut hukum memohon untuk dapat dilakukan proses balik nama dari status kepemilikan sertipikat atas objek sengketa dalam perkara A quo melalui pihak Turut Tergugat sebagai lembaga yang berwenang dalam menerbitkan proses balik nama dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00176 atas nama Syarifuddin Djalil menjadi nama Penggugat;

Menimbang, bahwa pengertian sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Pengertian buku tanah menurut Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa dalam perkara A quo yaitu sebidang tanah seluas lebih kurang 150 M² (Seratus Lima Puluh meter persegi) beserta bangunan Rumah yang terletak di RT.05 RW.01, Kelurahan Muara Dua Kecamatan Kampung Melayu Kota Bengkulu, sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00176 Penerbitan Sertipikat tanggal 31 Januari Tahun 2000 terdaftar atas nama Syarifuddin Djalil atau sebagai Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat terhadap objek sengketa dalam perkara A quo pada pokoknya diketahui objek sengketa tersebut dalam penguasaan Penggugat sebagai pemiliknya dan tidak ada pihak lain yang mengakui kepemilikannya, hal ini juga didukung dengan keterangan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan di persidangan yang membenarkan dan mengetahui terhadap objek sengketa A quo adalah milik Penggugat yang dibelinya dari Tergugat II dengan harga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), Penggugat juga diketahui telah selain telah menguasai objek sengketa juga telah diserahkan sertipikat dari objek sengketa

Halaman 11 dari 20 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bgl

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)

Halaman 11



A quo, namun mengetahui oleh karena keberadaan Tergugat I dan Tergugat II sebagai pemilik awal dari objek sengketa sudah tidak diketahui lagi keberadaannya di Kota Bengkulu sehingga Penggugat yang ingin melakukan proses balik nama sertifikat dari nama Tergugat I menjadi nama Penggugat tetapi karena Tergugat I dan Tergugat II alamat atau keberadaannya sudah tidak diketahui lagi sehingga Penggugat kesulitan untuk melakukan proses balik nama sertifikatnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut dengan memperhatikan dan mempelajari bukti-bukti surat yang telah diajukan oleh Penggugat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-6, selanjutnya pihak Turut Tergugat di persidangan juga telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti TT-1 sampai dengan bukti TT-2;

Menimbang, bahwa berdasarkan relaas panggilan sidang untuk pihak Tergugat I dan Tergugat II diketahui masing-masing pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan tanpa alasan yang patut dan sah juga tidak menyuruh wakil/kuasanya yang sah untuk menghadiri persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan sidang pertama untuk Tergugat I dan Tergugat II masing-masing tanggal 26 Mei 2023, relaas panggilan sidang kedua untuk Tergugat I dan Tergugat II masing-masing tanggal 8 Juni 2023, relaas panggilan sidang ketiga untuk Tergugat I dan Tergugat II masing-masing melalui Media Cetak/Koran Rakyat Bengkulu tanggal 21 Juni 2023 dan terakhir relaas panggilan sidang untuk Tergugat I dan Tergugat II masing-masing melalui Radio Republik Indonesia (RRI) tanggal 9 Agustus 2023, dan terhadap semua relaas panggilan sidang tersebut sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Sidang, maka oleh karena masing-masing pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir ke persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, maka pihak Tergugat I dan Tergugat II dianggap tidak mempergunakan haknya dihadapan hukum untuk membela kepentingan hukumnya;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan relaas panggilan sidang untuk pihak Tergugat I dan Tergugat II tersebut dengan demikian maka terdapat gambaran secara nyata dan tegas jika keberadaan Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara a quo dinyatakan sudah tidak ketahui lagi alamat tempat tinggalnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas maka dalam hal yang berkaitan dengan jual beli yang sah menurut hukum haruslah dilakukan secara atau bersifat "Tunai Riil dan Terang", dalam hal yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersifat “Tunai” dimaksudkan adanya pembayaran sejumlah uang meskipun pembayaran tersebut belumlah seluruhnya dan saat diberikan sejumlah uang dilakukan pula penyerahan hak, bersifat “Riil” dimaksudkan adanya perjanjian tertulis atas jual beli tersebut, sedangkan bersifat “Terang” maksudnya adalah jual beli tersebut tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi akan tetapi diketahui oleh saksi-saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II telah terjadi jual beli atas objek sengketa sesuai surat bukti P-2 berupa Surat Perjanjian Jual Beli antara Arwin Kurnia (Penjual) dengan Khairul Alamsyah (Pembeli) tertanggal 30 September 2019, dan surat bukti P-3 yaitu Kwitansi pembayaran tanah dan rumah dari Arwin Kurnia kepada Khairul Alamsyah tertanggal 30 September 2019 sehingga dengan demikian atas objek sengketa telah terjadi adanya peralihan hak dengan cara jual beli secara “Tunai” yaitu adanya pembayaran uang sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat II pada tanggal 30 September 2019, selanjutnya dalam hal jual beli objek sengketa yang bersifat “Riil” yaitu oleh karena sesuai surat bukti P-6 berupa Surat Pernyataan Penggugat telah membeli tanah dan bangunan dari Tergugat II tertanggal 11 September 2023 yang diketahui dan ditandatangani oleh pihak Kelurahan Muara Dua, perihal objek sengketa dalam perkara A quo telah dikuasai oleh Penggugat dan tidak ada permasalahan dengan pihak lain, terhadap surat bukti kepemilikan juga telah dimiliki dalam penguasaan Penggugat, keberadaan Tergugat II sekarang sudah tidak diketahui lagi alamatnya namun oleh karena terhadap objek sengketa a quo secara nyata dan tegas Penggugat telah memiliki bukti kepemilikan atas objek sengketa a quo sesuai surat bukti P-1 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 0076 atas nama Syarifuddin Djalil sebagai Tergugat I sementara diketahui sekarang Tergugat I tersebut sudah tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya sementara diakui Penggugat terhadap objek sengketa telah dikuasai dan dirawatnya, hal ini didukung dengan keterangan para saksi di persidangan yang mengetahui jika Penggugatlah sebagai pemiliknya sedangkan Tergugat I dan Tergugat II juga sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, selain itu berdasarkan hasil pemeriksaan setempat juga diketahui objek sengketa telah dimiliki dan dikuasai oleh Penggugat serta tidak ada pihak lain yang keberatan atas kepemilikan dari objek sengketa a quo, dengan demikian maka sifat jual beli “Riil” dalam hal ini yaitu dibuatkannya “perjanjian tertulis” dalam bentuk “Akta Jual Beli” antara

Halaman 13 dari 20 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bgl

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)

Halaman 13



Penggugat dengan Tergugat II atau antara Tergugat I dan Tergugat II menjadi belum dapat dilaksanakan oleh karena keberadaan Tergugat I dan Tergugat II yang sudah tidak diketahui lagi alamatnya;

Menimbang, bahwa dalam hal jual beli bersifat “Terang” maka hal ini dimaksudkan jika jual beli atas objek sengketa tersebut tidak dilakukan sembunyi-sembunyi akan tetapi diketahui oleh para saksi, hal ini sesuai surat bukti P-1 dihubungkan dengan surat bukti P-4 dan adanya Surat Pernyataan Penggugat (bukti P-6) yang ditandatangani dan diketahui oleh pihak Kelurahan Muara Dua terhadap objek sengketa sehingga berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut maka terhadap sifat “Tunai, Riil dan Terang” yang merupakan syarat sahnya jual beli menjadi cukup beralasan menurut hukum walaupun dilakukannya jual beli tersebut dibawah tangan oleh karena secara nyata dan tegas tidak ada pihak lain yang keberatan dan menguasai atas objek sengketa a quo selain Penggugat sebagai pemiliknya;

Menimbang, bahwa sebagaimana asas hukum yang berlaku “bahwa pembeli yang beriktikad baik haruslah dilindungi oleh hukum” dan sebagaimana pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat jika Penggugat dalam hal ini adalah pembeli beriktikad baik dan harus dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena cara kepemilikan atas sebidang tanah terhadap objek sengketa tersebut dilakukan dengan cara-cara yang tidak bertentangan dengan hukum dan oleh karenanya jual beli antara Penggugat dan Tergugat II serta jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dalam dalil-dalil gugatan Penggugat menyatakan berkehendak untuk membalik namakan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 0076 atas nama Syarifuddin Djalil menjadi nama Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:

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 hak 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;
2. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat dan surat bukti P-6 yang diajukan oleh Penggugat, diketahui fakta hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak diketahui lagi dimana tempat tinggal ataupun domisilinya;

Menimbang, bahwa oleh karena tempat tinggal/domisili Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, maka Penggugat dan Tergugat II yang pernah melakukan jual beli pada tanggal 30 September 2019 tidak dapat menghadap PPAT untuk membuat akta jual beli;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karena Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak diketahui lagi dimana keberadaannya, maka tidak dapat dibuatkan akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akan tetapi dengan mempertimbangkan ketentuan dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftar pemindahan hak atas tanah hak milik yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak ada dijelaskan secara tegas apa yang dimaksud dengan *keadaan tertentu*, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa ketika sipenjual sudah tidak diketahui lagi tempat domisilinya ataupun keberadaannya, sedangkan sipembeli berkeinginan untuk membaliknamakan sertifikat hak milik yang dimilikinya menjadi atas namanya, hal ini dapat dipandang sebagai suatu keadaan tertentu sebagaimana dimaksudkan didalam peraturan pemerintah tersebut karena adanya suatu keadaan yang mengakibatkan sipembeli menjadi terhalang untuk melakukan pengikatan jual beli di hadapan PPAT untuk keperluan balik nama sertifikat hak milik;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan akta menurut kamus Bahasa Indonesia adalah "Surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.", dan

Halaman 15 dari 20 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bgl

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)

Halaman 15



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Pasal 1867 KUH Perdata suatu akta dibagi menjadi 2 (dua), antara lain:

1. Akta Di bawah Tangan (Onderhands), Yaitu akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris, yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya (Pasal 1869 KUHPerdata).
2. Akta Resmi (Otentik), Yaitu akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang memuat atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum pembuat akta itu (Pasal 1868 KUHPerdata). Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris, hakim, juru sita pada suatu pengadilan, pegawai pencatatan sipil, dan sebagainya;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II maupun jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana pertimbangan hukum diatas telah dinyatakan sah menurut hukum, maka putusan ini dapat dipergunakan sebagai akta yang menyatakan telah terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II karena putusan ini dibuat Hakim selaku pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diatas bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 0076 atas nama Syarifuddin Djalil, seluas lebih kurang 150 M² (seratus lima puluh meter persegi) beserta bangunan Rumah yang terletak di RT.05 RW.01, Kelurahan Muara Dua Kecamatan Kampung Melayu Kota Bengkulu, saat ini objek sengketa telah dikuasai oleh Penggugat, dan terhadap lahan sebagaimana dimaksud sertifikat tersebut juga dikuasai oleh Penggugat dan pengelolaannya juga dilakukan oleh Penggugat dan semenjak dimiliki oleh Penggugat, tanah yang menjadi objek sengketa tersebut tidak pernah ada yang keberatan oleh pihak lain atas kepemilikan objek sengketa oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena selama objek sengketa a quo dalam penguasaan Penggugat tidak ada pihak lain manapun yang keberatan atas kepemilikannya dan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II maupun jula beli antara Tergugat I dan Tergugat II dimana keberadaan Tergugat I maupun Tergugat II secara nyata dan tegas sudah tidak diketahui lagi domisili atau keberadaannya sehingga dengan adanya jual beli antara Penggugat dan Tergugat II atas objek sengketa yang dilakukan dibawah tangan sesuai surat bukti P-2 dan bukti P-3 pada pokoknya telah ternyata terjadi peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli dinyatakan sah menurut hukum dan putusan ini dapat dijadikan sebagai akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta

Halaman 16 dari 20 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah (PPAT/Notaris) yaitu oleh Hakim maka Penggugat dapat mengajukan permohonan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 0076 atas nama Syarifuddin Djalil menjadi atas nama Penggugat kepada pihak Badan Pertanahan Nasional yang dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Kota Bengkulu sebagai pihak Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana telah dipertimbangkan diatas terhadap jual beli atas objek sengketa antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat II sebagai penjual dinyatakan sah menurut hukum serta tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku maka terhadap surat-surat bukti yang telah diajukan oleh Penggugat dalam perkara A quo haruslah dinyatakan sah menurut hukum serta Penggugat dapat dinyatakan sebagai Pemilik dari objek sengketa dalam perkara a quo sehingga Penggugat dapat atau berhak untuk mengajukan permohonan atau melakukan proses balik nama terhadap surat bukti P-1 berupa Sertipikat Guna Bangunan (HGB) No. 0076 atas nama Syarifuddin Djalil menjadi atas nama Penggugat kepada Kantor Pertanahan Kota Bengkulu sebagai Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan pertimbangan hukum terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat maka terhadap petitum gugatan dalam perkara a quo yaitu untuk petitum kedua, ketiga dan keempat dinyatakan cukup beralasan menurut hukum sehingga dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat II maupun jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan sah menurut hukum, maka telah terjadi peralihan hak dari Tergugat I kepada Tergugat II sekaligus peralihan hak dari Tergugat II kepada Penggugat, maka terhadap surat bukti P-1 berupa Sertipikat Guna Bangunan (HGB) No. 0076 atas nama Syarifuddin Djalil, seluas lebih kurang 150 M² (seratus lima puluh meter persegi) beserta bangunan Rumah yang terletak di RT.05 RW.01, Kelurahan Muara Dua Kecamatan Kampung Melayu Kota Bengkulu menurut hukum beralih kepemilikannya menjadi nama Penggugat atas pemilik dari objek sengketa dalam perkara a quo, sehingga dengan demikian ada kewajiban hukum bagi Penggugat untuk mengurus segala sesuatu yang berkaitan dengan pelepasan hak tersebut kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Bengkulu, maka terhadap petitum kelima dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dinyatakan menurut hukum Penggugat sebagai pemilik dari Sertipikat Guna Bangunan (HGB) No. 0076 atas nama Syarifuddin Djalil, sementara maksud dan tujuan dari Penggugat dalam

Halaman 17 dari 20 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara A quo adalah ingin melakukan proses balik nama dari Sertipikat Guna Bangunan (HGB) No. 0076, maka dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana tersebut di atas dan terhadap pertimbangan hukum ini dihubungkan dengan petitum keenam maka menurut Majelis Hakim cukup beralasan menurut hukum terhadap petitum keenam Penggugat dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari seluruh rangkaian pertimbangan hukum yang telah diuraikan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya seluruhnya sehingga berada di pihak yang menang dan gugatan Penggugat adalah dikabulkan untuk seluruhnya, sebaliknya Tergugat I dan Tergugat II berada di pihak yang kalah, oleh karena itu sudah sepatutnya dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Rbg/HIR, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli sebidang tanah pada tanggal 16 Februari 2012 antara Tergugat I dan Tergugat II adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan jual beli sebidang tanah tanggal 30 September 2019 antara Penggugat dan Tergugat II adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00176 Tahun 2000 terdaftar atas nama Syarippudin Djalil dan beserta bangunan diatasnya yang terletak di Perumahan Telaga Dewa Asri Block D No.13 RT.05 RW.01, Kelurahan Muara Dua Kecamatan Kampung Melayu, Kota Bengkulu berdasarkan Kwitansi dan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 30 September 2019;
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan proses balik Nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00176 Tahun 2000 terdaftar atas nama Syarifuddin Djalil beralih kepada Pemohon dan atau Menjadi atas Nama Khairul Alamsyah;

Halaman 18 dari 20 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bgl

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

6. Memerintahkan Turut Tergugat Badan Pertanahan Kota Bengkulu untuk memproses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan/SGB atas nama Syarifuddin Djalil menjadi atas nama Penggugat (Khairul Alamsyah);

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp3.290.000,00 (Tiga juta dua ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu pada hari Rabu tanggal 22 November 2023 oleh kami RR. Dewi Lestari Nuroso, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Dr. Lia Giftiyani, S.H., M.Hum., dan Riswan Supartawinata, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 29 November 2023 oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Fahruliyen Harshoni, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bengkulu, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Turut Tergugat serta tanpa hadirnya masing-masing pihak Tergugat I dan Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dr. Lia Giftiyani, S.H., M.Hum.

RR. Dewi Lestari Nuroso, S.H., M.H.

Riswan Supartawinata, S.H.

Panitera Pengganti,

Fahruliyen Harshoni, S.H.

Halaman 19 dari 20 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya:

Pendaftaran : Rp 30.000,00

Biaya Proses : Rp 50.000,00

Relaas Panggilan : Rp2.150.000,00

Pemeriksaan Setempat : Rp1.000.000,00

PNBP : Rp 40.000,00

Redaksi : Rp 10.000,00

Materai : Rp 10.000,00 +

J u m l a h : Rp3.290.000,00
(Tiga juta dua ratus sembilan puluh ribu rupiah)
=====