



P U T U S A N
Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Snt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

RANAWATI, Perempuan, beralamat di Perumahan Bumi Mandalo Asri RT. 04 RW. 01, Kelurahan Mendalo Indah, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Effan Somawijaya, S.H. dan Husnatul Adillah, S.Sy., M. Sy., Advokat pada Kantor Hukum EFFAN SOMAWIJAYA & REKAN yang beralamat di Jalan Koprul Chaidir No. 06 RT.03 Pakuan Baru Jambi Selatan Kota Jambi berdasarkan Surat Kuasa Khusus No: 10/SKK.PDT/IV/2023 tertanggal 30 April 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sengeti dengan register nomor 114/SK/Pdt/2023/PN Snt pada tanggal 25 Mei 2023, untuk selanjutnya disebut **Penggugat**;

Lawan:

RASIMAH BINTI DOLLAH, Perempuan, dahulu beralamat di Jl. DR. Mawardi No. 59 RT. 08 RW.01 Kelurahan Kebun Handil, Kecamatan Jelutung Kota Jambi, sekarang tidak diketahui alamatnya, untuk selanjutnya disebut **Tergugat I**;

AMNAH BINTI ACHMAD, Perempuan, dahulu beralamat di Jl. Wijaya Kusuma RT. 01 RW.01 Kelurahan Nipah Panjang I, Kecamatan Nipah Panjang, Kabupaten Tanjung Jabung Timur, sekarang tidak diketahui alamatnya, untuk selanjutnya disebut **Tergugat II**;

KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN MUARO JAMBI, beralamat di Komplek Perkantoran Pemerintahan Kabupaten Muaro Jambi, Kecamatan Sekernan, Kabupaten Muaro Jambi, untuk selanjutnya disebut **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Snt



Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak Penggugat;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan secara elektronik melalui aplikasi *E-Court* Pengadilan Negeri Sengeti pada tanggal 19 Mei 2023 dalam Register Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Snt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. Objek Sengketa

Bahwa Objek Sengketa Perkara Aquo adalah sebidang tanah beserta bangunan rumah Type 36 diatasnya Seluas 248 M² dengan Sertipikat Hak Milik No 03826 Atas Nama Rasimah Binti Dollah dan Amnah Binti Achmad yang terletak di Perumahan Bumi Mandalo Asri Kel. Mandalo Darat Kec. Jambi Luar Kota Kab. Muaro Jambi Provinsi Jambi, dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatas dengan	Tanah Asmi
Sebelah Selatan berbatas dengan	Jalan
Sebelah Barat berbatas dengan	Tanah Nur Bintang
Sebelah Timur Berbatas dengan	Tanah Haryadi

II. Kronologi Kepemilikan Tanah dan Bagunan

1. Bahwa pada tanggal 05 Agustus 2002, Penggguat telah membeli secara lunas dari Para Tergugat sebidang tanah beserta bangunan rumah Type 36 di atasnya seluas 200 M² yang terletak di Perumahan Bumi Mandalo Asri Kel. Mandalo Darat Kec. Jambi Luar Kota Kab. Muaro Jambi Provinsi Jambi dan pada waktuy pembelian tersebut telah dibuatkan Akta Jual Beli No. 698/VIII/JLK/2002 tertanggal 05 Agustus 2002 yang dibuat dihadapan PPAT Kab. Muaro Jambi
2. Bahwa harga jual beli tanah yang disepakati adalah seharga Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), dimana uang tersebut Penggugat peroleh dengan meminjam atau melalui akad kredit dengan Bank BTN Cabang Jambi dengan total angsuran selama 180 bulan hingga kreditnya dinyatkan lunas.
3. Bahwa setelah Penggugat membeli sebidang tanah dan bangunan tersebut dengan harga yang telah disepakati sebagaimana poin 2, selanjutnya Penggugat dipersilahkan oleh Para Tergugat untuk menempati dan bertempat tinggal di rumah tersebut sampai dengan saat ini.



4. Bahwa, dikemudian hari Penggugat mengetahui bahwa ada tanah yang merupakan tanah dibagian belakang rumah tersebut yang tidak termasuk hitungan luasan tanah dalam akta jual beli yaitu seluas 48 M², sehingga Penggugat pada akhirnya melakukan pembayaran secara bertahap hingga lunas kepada Para Tergugat melalui Kuasa Penjualnya.
5. Bahwa terkait dengan jual beli hak atas tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat, berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata yang berbunyi: *"Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan"* sehingga jual beli ini adalah sah secara hukum. Keabsahan jual beli ini diperkuat kaitannya dengan pendapat Dr. Gunawan Widjaja, SH., M.H., dalam bukunya yang berjudul: *JUAL BELI*, yang diterbitkan oleh Rajawali Pers, Jakarta, 2004, Halaman 27, yang menyatakan bahwa rumusan Pasal 1457 KUHPerdata, memberikan pengertian bahwa, *"Jual beli melahirkan kewajiban secara bertimbang balik kepada para pihak yang membuat perjanjian jual beli tersebut. Dari sisi penjual, penjual diwajibkan untuk menyerahkan suatu kebendaan dan dari sisi pembeli, pembeli diwajibkan untuk membayar harga pembelian kebendaan tersebut"*;-----
6. Bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata dan doktrin atau pendapat ahli hukum di atas dapat dinyatakan bahwa unsur-unsur jual beli dalam Pasal 1457 KUHPerdata telah terpenuhi dalam jual beli yang dilangsungkan oleh Penggugat dengan Para Tergugat, dimana Para Tergugat sebagai penjual telah menyerahkan suatu hak atas tanah beserta bangunan di atasnya (Objek a quo) kepada Penggugat dan Penggugat sebagai pembeli telah membayar harga pembelian hak atas tanah tersebut kepada Para Tergugat sesuai dengan kesepakatan.
7. Bahwa dikarenakan telah dilakukan pelunasan terhadap Objek Sengketa a quo, maka tanpa sepengetahuan Penggugat dilakukan pemecahan oleh Para Tergugat dari Sertifikat Induknya No. 3740/Mendalo Darat sehingga terbit sertifikat baru yaitu SHM No. 03826/Mendalo Darat An.Rasimah Binti Dollah dan Amnah Binti Achmad, yang kemudian Sertifikat tersebut diagunkan ke Bank BTN Jambi sebagai jaminan utang Penggugat.



8. Bahwa dikarenakan Objek A quo masih dalam hak tanggungan di Bank BTN Cabang Jambi, maka sejak dilakukan Akta Jual Beli tertanggal 05 Agustus 2002, Penggugat melakukan angsuran atas KPR tersebut, yang sertifikatnya Atas nama Para Tergugat hingga akhirnya pada tanggal 05 Maret 2019, Penggugat telah melunaskan angsuran KPR tersebut dan terhadap Objek A quo sudah sah menjadi milik penggugat sepenuhnya.
9. Bahwa dengan diselesaikan angsuran Kredit di BTN Cabang Jambi, maka secara hukum Penggugat berhak memperoleh penggantian balik nama sertifikat SHM No. 03829, namun pada kenyataannya Penggugat tidak dapat memperoleh Haknya dikarenakan Sertifikat tersebut masih atas nama Para Tergugat yang diagunkan di Bank BTN Cabang Jambi sehingga memerlukan kehadiran Para tergugat untuk proses balik nama di BPN.
10. Bahwa dikarenakan Para Tergugat tidak diketahui keberadaannya maupun ahli warisnya, Penggugat tidak bisa melakukan peralihan hak atas tanah tersebut dan sertifikat atas Objek a quo sehingga Sertifikat tersebut tetap beratas nama Para Tergugat, padahal hak atas tanah tersebut telah beralih kepada penggugat yang peroleh dengan itikad baik, dimana penggugati telah membayar lunas harga keseluruhan objek tanah dan bangunan kepada Para Tergugat serta telah juga melunaskan angsuran KPR di bank BTN cabang Jambi. Hal ini sesuai dengan SEMA No. 4 Tahun 2016 angka 7 Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum yang menyatakan : *"Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik"*.
11. Bahwa sejak Penggugat menguasai Objek Perkara a quo sampai gugatan ini diajukan, tidak ada yang mengajukan keberatan baik secara lisan maupun tertulis atas Hak dan penguasaan Tanah tersebut oleh penggugat. Dengan demikian kiranya Majelis Hakim yang Terhormat dapat menyatakan bahwa Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, dan memberikan izin kepada Penggugat tanpa kehadiran Para Tergugat untuk mengurus sendiri penghapusan hak tanggungan di Kantor Pertanahan kab. Muaro Jambi, serta mengurus sendiri pendaftaran peralihan hak atas tanah atau mengurus balik nama sertifikat hak milik No. 03826 Kel. Mendalo Darat Surat Ukur No.

Halaman 4 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Snt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1859/Mendalo Darat/2022 dari nama pemegang hak Rasimah Binti Dollah (Tergugat I) dan Aminah Binti Achamd (Tergugat II) menjadi pemegang hak Ranawati (Penggugat) di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

12. Bahwa guna menindak lanjuti, melengkapi, proses Penghapusan Hak Tanggungan dan Proses Balik nama Sertifikat (Objek Sangketa) pada instansi terkait dan / atau yang berwenang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Kab. Muaro Jambi (Turut Terbanding), maka Penggugat memerlukan adanya Kepastian Hukum berupa Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum.

Berdasarkan alasan-alasan hukum terurai diatas, penggugat mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Sengeti Cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara aquo ini berkenan untuk memberikan amar putusan sebagai berikut :

III. Petitum

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat Ranawati adalah Pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan Akta jual beli atas tanah beserta bangunan diatasnya sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Milik No. 03826 Kel. Mendalo Darat, dengan surat ukur No. 1859/Mendalo Darat/2022 tanggal 22 Juni 2022 atas nama Pemegang Hak Rasimah Binti Dollah dan Amnah Binti Achmad, antara Penggugat selaku Pembeli dengan Para Tergugat sebagai penjual adalah sah menurut hukum;
4. Memberikan izin kepada Penggugat secara sepihak tanpa Para Tergugat untuk melakukan penghapusan hak tanggungan terhadap sertifikat hak milik No. 03826 Kel. Mendalo Darat dengan surat ukur No. 1859/Mendalo Darat/2022 tanggal 22 Juni 2022 dari nama Pemegang Hak Rasimah Binti Dollah (Tergugat I) dan Amnah Binti Achamd (Tergugat II) di Kantor Pertanahan Kab. Muaro Jambi;
5. Memberikan izin kepada Penggugat secara sepihak tanpa Para Tergugat untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau mengurus balik nama sertifikat hak milik No. 03826 Kel. Mendalo Darat dengan surat ukur No. 1859/Mendalo Darat/2022 tanggal 22 Juni 2022 dari nama Pemegang Hak Rasimah Binti Dollah (Tergugat I) dan Amnah Binti Achamd (Tergugat II) menjadi nama Pemegang Hak Ranawati (Penggugat) di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

Halaman 5 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Snt



6. Memerintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Kab. Muaro Jambi (Turut Terbanding) untuk menerima Permohonan Penghapusan Hak Tanggungan, Pendaftaran, pengajuan pengurusan dan Balik Nama Sertifikat Hak Milik No. 03826 Kel. Mendalo Darat dengan surat ukur No. 1859/Mendalo Darat/2022 tanggal 22 Juni 2022 dari nama Pemegang Hak Rasimah Binti Dollah (Tergugat I) dan Amnah Binti Achamd (Tergugat II) menjadi nama Pemegang Hak Ranawati (Penggugat)
7. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum yang berlaku;

ATAU

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat telah hadir Kuasanya, akan tetapi untuk Tergugat I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang 23 Mei 2023 telah dipanggil secara sah dan patut, berdasarkan relaas tersebut, Tergugat I tidak diketahui lagi alamatnya, sehingga telah dilakukan panggilan umum pada tanggal 12 Juni 2023 dan tanggal 7 Juli 2023 secara berturut-turut telah dipanggil dengan sah dan patut, untuk Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang 25 Mei 2023 telah dipanggil secara sah dan patut, berdasarkan relaas tersebut, Tergugat II tidak diketahui lagi alamatnya, sehingga telah dilakukan panggilan umum pada tanggal 12 Juni 2023 dan tanggal 7 Juli 2023 secara berturut-turut telah dipanggil dengan sah dan patut, serta Turut Tergugat berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 23 Mei 2023, 12 Juni 2023 dan 10 Juli 2023 telah dipanggil secara sah dan patut, tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya. Ketidakhadiran Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat ternyata tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan, maka Majelis Hakim tidak dapat mengupayakan perdamaian di antara para pihak yang bersengketa sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Halaman 6 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Snt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 149 Rbg, oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak hadir serta tidak mengirimkan jawabannya, walaupun telah dipanggil dengan sah dan patut, maka gugatan Penggugat akan diperiksa dan diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat (*verstek*);

Menimbang bahwa Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangannya secara elektronik;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 10 Agustus 2023, Kuasa Penggugat menyatakan terdapat perbaikan penulisan sehingga menjadi:

1. Memerintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Kab. Muaro Jambi (**Turut Tergugat**) untuk menerima Permohonan Penghapusan Hak Tanggungan, Pendaftaran, pengajuan pengurusan dan Balik Nama Sertifikat Hak Milik No. 03826 Kel. Mendalo Darat dengan surat ukur No. 1859/Mendalo Darat/2022 tanggal 22 Juni 2022 dari nama Pemegang Hak Rasimah Binti Dollah (Tergugat I) dan Amnah Binti Achamd (Tergugat II) menjadi nama Pemegang Hak Ranawati (Penggugat)'

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

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

1. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 698/VIII/JLK/2002 tanggal 5 Agustus 2002, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan fotokopi dari fotokopi, selanjutnya diberi tanda **P-1**;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 03826/Mendalo Darat atas nama Rasimah Binti Dollah dan Amnah Binti Achmad, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-2**;
3. Fotokopi Surat Keterangan Lunas KPR BTN nomor 794/S/Jb.II/BCLU-CLS/VI/2021 atas nama Ranawati, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan fotokopi dari fotokopi, selanjutnya diberi tanda **P-3**;
4. Fotokopi Surat PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Jambi No: 2845/JB-II/LD/VI/2021 perihal Permohonan Roya tanggal 1 Juli 2021, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-4**;

Halaman 7 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Snt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Salinan Rekening Koran Setoran Pelunasan KPR tertanggal 23 Februari 2023, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan *print out*, selanjutnya diberi tanda **P-5**;
6. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Uang Muka Rumah Tipe 36/RSS Blok R-04 nomor R4-84 tanggal 29 Juli 2002 dari Ranawati, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-6.1**;
7. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Angsuran Kelebihan Tanah tanggal 9 Agustus 2002 dari Ranawati, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-6.2**;
8. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Kelebihan Tanah Blok R.04 tanggal 24 Juni 2004 dari Ranawati/Israil, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-6.3**;
9. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Kelebihan Tanah Blok R.04 tanggal 6 Agustus 2004 dari Israil, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-6.4**;
10. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Kelebihan Tanah Blok R.04 tanggal 2 September 2004 dari Ranawati, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-6.5**;
11. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Kelebihan Tanah Blok R.04 tanggal 11 September 2004 dari Ranawati, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-6.6**;
12. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 atas nama Ranawati, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-7**;
13. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 3826/Mendalo Darat atas nama Rasimah Binti Dollah dan Amnah Binti Achmad, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan fotokopi dari fotokopi, selanjutnya diberi tanda **P-8**;
14. Fotokopi Surat Konfirmasi Status Terkait Sertifikat Debitur KPR-BTN Cabang Jambi Nomor 116/S/JB.II/OPR-LD/IX/2023 tanggal 18 September 2023, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan fotokopi dari fotokopi, selanjutnya diberi tanda **P-9**;

Halaman 8 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/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

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Penggugat telah menghadirkan 3 (tiga) orang saksi sebagai berikut:

1. **Ismadiyah**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui perkara ini terkait upaya balik nama sertifikat tanah dan untuk mengetahui batas-batas tanah Penggugat;
- Bahwa Penggugat tidak bisa melakukan balik nama sertifikat atas tanah dalam perkara ini karena nama pemilik hak sebelumnya yang tercantum di dalam SHM atas tanah tersebut tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa lokasi tanah dalam perkara ini beralamat di Jalan Mendalo Asri RT. 04 Kelurahan Mendalo Indah, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi, namun Saksi tidak mengetahui luas dari tanah tersebut;
- Bahwa di atas tanah tersebut berdiri sebuah bangunan rumah tempat tinggal Penggugat;
- Bahwa rumah Saksi dengan tanah tersebut berjarak sekira 40 (empat puluh) meter;
- Bahwa *developer* yang melakukan pembangunan rumah Saksi dan rumah Penggugat berbeda;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dan mengenal *developer* yang menjual tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Kanan berbatasan dengan rumah Bintang;
 - Sebelah Kiri berbatasan dengan rumah Hariadi;
 - Sebelah Depan berbatasan dengan jalan dan rumah Simarmata;
 - Sebelah Belakang berbatasan dengan sisa bangunan;
- Bahwa Saksi membeli rumah Saksi dan melakukan akad jual beli pada tahun 2008 dari *developer* yang bernama Samsudin lalu menempati rumah tersebut pada tahun 2013;
- Bahwa Saksi membeli tanah dan rumah miliknya dengan melakukan pembayaran secara tunai;
- Bahwa Penggugat terlebih dahulu menempati rumahnya daripada Saksi;
- Bahwa Saksi bertemu dengan Penggugat setiap hari;
- Bahwa Saksi tidak tahu tahun berapa Penggugat membeli tanah dan rumah di daerah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, tidak ada orang yang pernah mengklaim tanah dan rumah yang ditempati oleh Penggugat;

Halaman 9 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/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)



2. **M. Maulidin Ion Patrian**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja sebagai karyawan di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi dan menjabat sebagai petugas dokumen;
- Bahwa Penggugat adalah debitur di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi;
- Bahwa akad kredit Penggugat dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi tertanggal 5 Agustus 2002;
- Bahwa pinjaman Penggugat kepada pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi adalah sebesar Rp15.000.000.00,00 (lima belas juta rupiah);
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat mengangsur pinjaman tersebut melalui rekening atas nama Penggugat yang disediakan oleh pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sewaktu Penggugat melakukan pelunasan kredit di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi pada tanggal 1 September 2017;
- Bahwa uang yang dibayarkan Penggugat untuk pelunasan kredit Penggugat diterima oleh bagian Teller di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II merupakan pemilik lahan dari *developer*;
- Bahwa Saksi tidak tahu sejarah awal akad kredit Penggugat, namun saat Penggugat melakukan pelunasan kredit atas tanah tersebut Saksi melihat di dalam dokumen hanya ada fotokopi Sertifikat Hak Milik atas tanah atas nama Rasimah Binti Dollah dan Amnah Binti Achmad dan fotokopi Akta Jual Beli sehingga selanjutnya Saksi mengurus ulang sertifikat tanah tersebut kepada pihak BPN Kabupaten Muaro Jambi untuk menerbitkan Sertifikat pengganti;
- Bahwa sebelum sertifikat pengganti diterbitkan, pada tahun 2019 pihak BPN Kabupaten Muaro Jambi terlebih dahulu melakukan pengukuran tanah tersebut;
- Bahwa saat dilakukan pengukuran, BPN Kabupaten Muaro Jambi tidak ada menyatakan bahwa tanah tersebut tumpang tindih;
- Bahwa bentuk tanah tersebut panjang ke belakang dan mengerucut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat melakukan pengurusan ulang sertifikat, Saksi disumpah oleh BPN Kab Muaro Jambi, kemudian sertifikat tersebut terbit setelah 1 (satu) tahun;
- Bahwa sertifikat yang diurus ulang oleh Saksi ke BPN Kabupaten Muaro Jambi beratasnamakan Rasimah Binti Dollah dan Amnah Binti Achmad;
- Bahwa Akta Jual Beli tersebut dikeluarkan oleh notaris yang bernama Achmad Yusni;
- Bahwa Penggugat dapat mengajukan kredit sedangkan sertifikat yang diagunkan atas nama orang lain karena dalam akta jual beli pemilik tanah telah memberikan kuasa atas nama *developer* karena dahulu akad kredit masih bisa dilakukan dengan menggunakan Akta Jual Beli, lagi pula Penggugat telah membeli rumah tersebut dari *Developer* dan sertifikat yang diagunkan tersebut adalah atas nama *Developer* sehingga dapat dibuat hak tanggungan kemudian dibuat turunan atas sertipikat tersebut;
- Bahwa proses balik nama sertifikat tanah Penggugat terhambat karena pihak *Developer* yang tidak menyelesaikan tugasnya, sehingga pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi membantu Penggugat tersebut;
- Bahwa Sertifikat asli saat ini berada di pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi;
- Bahwa PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi tidak memegang dokumen asli Akta Jual Beli, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi hanya memegang fotokopi atas Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa Saksi pernah berinisiatif memintakan dokumen asli Akta Jual Beli kepada Notaris yang bersangkutan, namun Notaris tersebut sudah meninggal dunia;
- Bawa dalam Akta Jual Beli, objek tanah yang diagunkan Penggugat memiliki luas lebih kurang 200 (dua ratus) meter persegi, sedangkan dalam Sertifikat Hak milik luas objeknya lebih kurang 248 (dua ratus empat puluh delapan) meter persegi sehingga ada kelebihan tanah seluas 48 (empat puluh delapan) meter persegi dan karena ada kelebihan tanah ada bukti pembayaran secara angsuran (Bukti P-6);
- Bahwa setahu Saksi, Sertifikat Hak Milik Nomor 03826 sama dengan sertifikat hak milik baru yang diterbitkan oleh BPN Kabupaten Muari Jambi sebagai pengganti;

Halaman 11 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/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

- Bahwa tanah dalam Sertifikat tersebut berlokasi di Perumahan Mendalo Asri Dalam Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi;
- Bahwa tidak ada orang lain yang mengklaim tanah tersebut saat dilakukan pengukuran ulang;
- Bahwa sebelum pelunasan, Penggugat tidak tahu bahwa Sertifikat Hak Milik atas tanah milik Penggugat tersebut masih atas nama Tergugat I dan Tergugat II;

3. **Didit Marsudi**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa awalnya Saksi tidak mengetahui duduk perkara ini, kemudian atas perintah pimpinan berdasarkan surat tugas Saksi diminta untuk menjelaskan mengenai sertifikat dalam hak tanggungan atas nama Rasimah Binti Dollah dan Amnah Binti Achmad karena sebelumnya sertifikat tersebut dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Batanghari dengan Nomor 3826 Desa Mendalo Darat lalu sertifikat tersebut hilang dan hanya ada warkahnya dengan nomor 14477;
- Bahwa selanjutnya, diajukan permohonan penggantian sertifikat dengan mengajukan syarat-syarat formil sehingga terbitlah sertifikat baru;
- Bahwa sertifikat baru diterbitkan dengan penambahan angka 0 yaitu nomor 03826 sehingga menjadi 5 (lima) digit yang sebelumnya nomor 3826;
- Bahwa untuk menerbitkan sertifikat baru tersebut dilakukan pengukuran ulang dengan nomor yang sama yaitu surat ukur nomor 1859/Mendalo Darat/2022 namun ada perbedaan ukuran terhadap sertifikat yang lama dengan nomor 3826 dengan luas 244 (dua ratus empat puluh empat) meter persegi sedangkan pada sertifikat yang baru dengan nomor 03826 luasnya 248 (dua ratus empat puluh delapan) meter persegi karena adanya penambahan luas tanah;
- Bahwa ada perbedaan antara Sertifikat nomor 3826 dengan Sertifikat nomor 03826 yaitu pada halaman ketiga di kolom Pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya Sertifikat nomor 3826 yaitu penulisan Akta Pemberian Hak Tanggungan, sedangkan pada Sertifikat nomor 03826 diubah menjadi penulisan Akta Pembagian Hak Tanggungan, seharusnya direnvoi dan diparaf sesuai dengan Bukti P-2 dan Bukti P-8;

Halaman 12 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/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

- Bahwa selain itu, Sertifikat nomor 3826 dan Sertifikat nomor 03826 (Bukti P-2 dan Bukti P-8 adalah sama dan Sertifikat nomor 03826 diterbitkan karena Sertifikat nomor 3826 dinyatakan hilang;
- Bahwa setahu Saksi, belum ada tercatat pengalihan hak atas sertifikat tersebut;
- Bahwa Sertifikat nomor 03826 adalah hasil pemecahan dari sertifikat induk nomor 3740, namun dalam sertifikat nomor 03826 tidak dijelaskan masalah pemecahan dan pencatatannya ada pada arsip sertifikat yang lama dengan kalimat Pemisahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 3740;
- Bahwa seharusnya apabila telah lunas, nama yang ada pada sertifikat yang bisa mengurus roya ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan BTN tidak bisa menggantikan untuk mengurus roya atas sertifikat tersebut;
- Bahwa oleh karena ahli waris Tergugat I sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, maka harus ada Penetapan dari Pengadilan Negeri mengenai kepemilikan dari sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 1 September 2023, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa, yang selengkapnyanya 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 12 Oktober 2023;

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 Penggugat 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 sebagaimana disebutkan diatas;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan sebelumnya, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya serta tidak juga mengirimkan Jawaban, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang, telah

Halaman 13 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Snt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah. Oleh karena itu, ketidakhadiran Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut merupakan suatu fakta hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak menggunakan haknya untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Pasal 149 Rbg menyatakan "*Jika pada hari yang telah ditentukan Tergugat yang telah dipanggil secara patut, tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain menghadap untuknya, maka gugatan dikabulkan dengan verstek, kecuali jika Pengadilan Negeri berpendapat bahwa gugatan itu melawan hukum atau tidak beralasan*" (Lihat: O. Bidara dan Martin P. Bidara, "*Hukum Acara Perdata Ketentuan Perundang-Undangan, Yurisprudensi-yurisprudensi dan Pendapat Mahkamah Agung RI*", Cet. Ke-2, Jakarta: Pradnya Paramita, 1987, halaman 29);

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, maka dengan berpedoman kepada ketentuan Pasal 149 Rbg, Majelis Hakim berpendirian Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dan selanjutnya perkara ini diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 149 Rbg tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut tidak melawan hukum atau beralasan;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah Penggugat membeli dari Tergugat I dan Tergugat II sebidang tanah beserta bangunan rumah tipe 36, yang terletak di Perumahan Bumi Mendalo Asri, Kelurahan Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi, seluas 248 m2 (dua ratus empat puluh delapan meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 03826/ Desa Mendalo Darat atas nama Tergugat I dan Tergugat II, dan Penggugat mengangsur uang pembayaran sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) hingga lunas. Setelah dilakukan pelunasan, Penggugat tidak mendapatkan sertifikat tersebut, karena sertifikat tersebut belum dilakukan balik nama dan masih atas nama Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II saat ini tidak diketahui keberadaannya maupun ahli warisnya, sehingga Penggugat tidak dapat memperoleh haknya atas sertifikat tersebut dikarenakan sertifikat tersebut masih atas nama Tergugat I dan Tergugat II yang diagunkan di Bank BTN Cabang Jambi. Oleh karena itu, Penggugat mengajukan gugatan untuk dinyatakan

Halaman 14 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/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)



sebagai pembeli beritikad baik yang dilindungi dan meminta izin untuk melakukan balik nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 03826/ Desa Mendalo Darat serta melakukan penghapusan hak tanggungan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 03826/ Desa Mendalo Darat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok gugatan tersebut maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu mengenai apakah proses jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat atas sebidang tanah beserta bangunan rumah tipe 36, yang terletak di Perumahan Bumi Mendalo Asri, Kelurahan Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi, seluas 248 m2 (dua ratus empat puluh delapan meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 03826/ Desa Mendalo Darat atas nama Tergugat I dan Tergugat II adalah sah menurut hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg yang menyatakan, *"Barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa (feit) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut"*, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalilnya sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-9 serta 3 (tiga) orang saksi yaitu saksi Ismadiyah, saksi M. Maulidin Ion Patrian dan saksi Didit Marsudi;

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 berdasarkan bukti-bukti tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok persoalan dalam perkara *a-quo* yang selengkapnyanya sebagaimana terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa *"Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan"*;

Menimbang, bahwa mengenai peralihan hak atas barang tidak bergerak, dalam hal ini hak atas tanah, aturan tersebut berpedoman pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa *"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.”; selain daripada hal tersebut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tugas pokok dari Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah untuk melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki peran penting dalam menilai keabsahan suatu pemindahan hak atas tanah dan pembebanan hak yang bersangkutan. Fungsi dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah diwujudkan dalam memeriksa persyaratan untuk sahnya perbuatan hukum tersebut dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yaitu Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 698/VIII/JLK/2002 tanggal 5 Agustus 2002, diperoleh keterangan bahwa Penggugat dan Para Tergugat melakukan proses jual beli dihadapan PPAT Achmad Yusni, B.A., atas sebagian tanah seluas 200 m2 (dua ratus meter persegi) yang tercantum pada Sertifikat Nomor 3740/Medalo Darat tanggal 13 Mei 1996 (Sertifikat Induk) dengan total harga penjualan adalah sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 yaitu Surat Keterangan Lunas KPR BTN nomor 794/S/Jb.II/BCLU-CLS/VI/2021 atas nama Ranawati dan bukti P-5 yaitu Salinan Rekening Koran Setoran Pelunasan KPR tertanggal 23 Februari 2023, diperoleh keterangan bahwa uang pembayaran sebidang tanah dan bangunan rumah yang dibeli oleh Penggugat yaitu sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) tersebut, merupakan fasilitas kredit dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. (Selanjutnya disebut sebagai Bank BTN), dimana Penggugat telah melunasi fasilitas KPR Subsidi SB (A/RSS) pada tanggal 5 Maret 2019, sehingga Bank BTN mengeluarkan Surat Keterangan Lunas atas pinjaman tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi M. Maulidin Ion Patrian yang merupakan pegawai Bank BTN yang mengurus pelunasan Penggugat, diperoleh keterangan bahwa saksi M. Maulidin Ion Patrian



mengenal Penggugat karena pada saat Penggugat melakukan pelunasan kredit atas tanah tersebut saksi M. Maulidin Ion Patrian melihat di dalam berkas agunan Penggugat pada Bank BTN, hanya terdapat fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 3826/ Desa Mendalo Darat yang diterbitkan tanggal 13 Mei 1996 atas tanah atas nama Rasimah Binti Dollah dan Amnah Binti Achmad (*vide* bukti P-8) dan fotokopi Akta Jual Beli Nomor 698/VIII/JLK/2002 tanggal 5 Agustus 2002 (*vide* bukti P-1);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-9 yaitu Fotokopi Surat Konfirmasi Status Terkait Sertifikat Debitur KPR-BTN Cabang Jambi Nomor 116/S/JB.II/OPR-LD/IX/2023 tanggal 18 September 2023 dan keterangan saksi M. Maulidin Ion Patrian melakukan permohonan penerbitan ulang sertifikat atas nama Para Tergugat sehingga selanjutnya diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 03826/ Desa Mendalo Darat yang diterbitkan tanggal 24 Agustus 2022 (*vide* Bukti P-2) sebagaimana dikuatkan dengan keterangan saksi Didit Marsudi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Muaro Jambi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, memperlihatkan pada persidangan Warkah No. 14477/2022 yang pada pokoknya menyatakan bahwa benar Sertifikat Hak Milik Nomor 03826/ Desa Mendalo Darat yang diterbitkan tanggal 24 Agustus 2022 (*vide* Bukti P-2) adalah merupakan sertifikat pengganti dari Sertifikat Hak Milik Nomor 3826/ Desa Mendalo Darat yang diterbitkan tanggal 13 Mei 1996 (*vide* Bukti P-8);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6.1, P-6.2, P-6.3., P-6.4., P-6.5., dan P-6.6 diketahui bahwa terdapat perbedaan luas pada Sertifikat Hak Milik Nomor 3826/ Desa Mendalo Darat yang diterbitkan tanggal 13 Mei 1996 (*vide* Bukti P-8), sehingga saat ini total luas tanah objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 03826/ Desa Mendalo Darat yang diterbitkan tanggal 24 Agustus 2022 (*vide* Bukti P-2) adalah seluas 248 m² (dua ratus empat puluh delapan meter persegi);

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada pengertian jual beli tanah menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan syarat-syaratnya, juga setelah mencermati isi dari Pasal yang terkandung didalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai apakah jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Para Tergugat telah memenuhi syarat tunai, riil dan terang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih jauh mengenai proses peralihan jual beli tersebut, Majelis Hakim perlu memberikan penilaian terhadap bukti P-1 yaitu Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 698/VIII/JLK/2002 tanggal 5 Agustus 2002, yang pada persidangan ternyata Penggugat tidak dapat menunjukkan asli daripada bukti tersebut, melainkan hanya merupakan fotokopi dari fotokopi karena sebagaimana telah dipertimbangkan diatas berdasarkan keterangan saksi M. Maulidin Ion Patrian akta jual beli tersebut hilang pada berkas Bank BTN;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 berupa Akta Jual Beli yang ditunjukkan tanpa dicocokkan dengan aslinya tersebut, ternyata pada persidangan Akta Jual Beli tersebut dikuatkan dengan alat bukti lain yaitu bukti P-3 dan P-9 yang menyatakan bahwa pada tanggal 5 Agustus 2002 telah terdapat fasilitas KPR dari Bank BTN dari Penggugat, 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 diatasnya sejak tahun 2002 hingga saat ini, sehingga Penggugat telah menguasai tanah objek sengketa dengan itikad baik selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka menurut Majelis Hakim, meskipun Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 698/VIII/JLK/2002 tanggal 5 Agustus 2002 (bukti P-1) tidak dapat diperlihatkan aslinya, namun bukti tersebut didukung oleh alat bukti lain, sehingga terhadap bukti P-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 P-1 yaitu Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 698/VIII/JLK/2002 tanggal 5 Agustus 2002 telah mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai Akta Jual Beli antara Penggugat dan Para Tergugat terhadap tanah obyek sengketa tersebut;

Halaman 18 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/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)



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti P-1 yaitu Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 698/VIII/JLK/2002 tanggal 5 Agustus 2002 atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Mendalo Darat seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) telah memenuhi sifat *terang* oleh karena jual beli tersebut dilakukan dihadapan Achmad Yusni BA. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memastikan bahwa perbuatan jual beli itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Selanjutnya, jual beli tersebut terbukti dilakukan dengan *tunai*, yaitu penyerahan hak oleh Para Tergugat, selaku Penjual, yang diwakili oleh kuasanya yaitu Muhammad Usman Agus Majid, dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh Penggugat selaku Pembeli dengan harga Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) hal ini dikuatkan dengan bukti P-3 yaitu Surat Keterangan Lunas KPR BTN nomor 794/S/Jb.II/BCLU-CLS/VI/2021 atas nama Ranawati, bukti P-5 yaitu Fotokopi Salinan Rekening Koran Setoran Pelunasan KPR tertanggal 23 Februari 2023; yang berkesesuaian dengan keterangan saksi M. Maulidin Ion Patrian. Selanjutnya, atas sifat *riil* jual beli juga terbukti terpenuhi dimana kehendak Penggugat dan Para Tergugat yang diucapkan diikuti dengan perbuatan nyata, yaitu dengan diterimanya uang sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) tersebut oleh Tergugat selaku penjual;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim proses peralihan berupa jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat atas sebidang tanah beserta bangunan rumah tipe 36, yang terletak di Perumahan Bumi Mendalo Asri, Kelurahan Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi, seluas 248 m² (dua ratus empat puluh delapan meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 03826/ Desa Mendalo Darat atas nama Tergugat I dan Tergugat II adalah sah menurut hukum, merupakan jual beli yang telah memenuhi unsur terang, tunai dan riil dan jual beli tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga jual beli tersebut adalah **sah menurut hukum**, sehingga terbukti bahwa 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 mohon agar menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, yang akan dipertimbangkan sebagai berikut;

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 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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:
 - 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;

Halaman 21 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/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)



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 setelah Majelis Hakim mencermati Bukti P-2 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 03826/Mendalo Darat atas nama Rasimah Binti Dollah dan Amnah Binti Achmad, terbukti bahwa 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 sebagaimana yang telah Majelis Hakim pertimbangkan pada pokok permasalahan, bahwa peralihan sebidang tanah dan bangunan dari Para Tergugat kepada Penggugat telah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum, sehingga Penggugat telah melakukan jual beli dengan Para Tergugat sebagai penjual sejak awal dengan tata cara atau prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu jual beli tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Achmad Yusni BA, 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 selain itu, berdasarkan keterangan Saksi Ismadiyah dan juga fakta yang ditemukan pada persidangan pemeriksaan setempat, diperoleh fakta bahwa sejak tanah objek sengketa telah dikuasai tanah dan bangunannya oleh Penggugat sejak tahun 2002, tidak ada pihak lain yang mengklaim tanah objek sengketa tersebut. Dengan demikian Penggugat juga telah melakukan kehati-hatian dalam melakukan pembelian tanah objek sengketa tersebut;



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, 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. Dengan demikian, menurut Majelis Hakim berdasarkan keseluruhan pertimbangan-pertimbangan di atas, petitum ke-2 (kedua) gugatan Penggugat beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* ke-3 (ketiga) yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim menyatakan Akta jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat adalah sah menurut hukum, oleh karena telah dipertimbangkan pada pertimbangan pokok permasalahan diatas bahwa Akta Jual Beli Nomor 698/VIII/JLK/2002 tanggal 5 Agustus 2002 adalah merupakan proses jual beli yang sah dan mempunyai kekuatan hukum. Namun agar putusan ini dapat dijalankan dan dieksekusi dengan baik, dengan memperhatikan petitum subsidair dari Penggugat yaitu memohon putusan seadil-adilnya berdasarkan asas *ex aequo et bono*, Majelis Hakim memandang perlu untuk memperbaiki *petitum* ke-3 (ketiga), sekedar mengenai redaksional petitum sebagaimana tercantum dalam amar putusan, oleh karena itu berdasarkan keseluruhan pertimbangan diatas menurut Majelis Hakim *petitum* ke-3 (ketiga) gugatan Penggugat beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* ke-4 (keempat) yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim untuk memberikan izin kepada Penggugat secara sepihak tanpa Para Tergugat untuk melakukan penghapusan hak tanggungan terhadap sertifikat hak milik No. 03826 Kel. Mendalo Darat di Kantor Pertanahan Kab. Muaro Jambi. Terhadap hal tersebut Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Hak tanggungan sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 8 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut sebagai Undang Undang Hak Tanggungan), menjelaskan bahwa Hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 18 Undang Undang Hak Tanggungan, hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, khususnya bukti P-3 yaitu Fotokopi Surat Keterangan Lunas KPR BTN nomor 794/S/Jb.II/BCLU-CLS/VI/2021 atas nama Ranawati, bukti P-5 yaitu Fotokopi Salinan Rekening Koran Setoran Pelunasan KPR tertanggal 23 Februari 2023, dan bukti P-9 yaitu Fotokopi Surat Konfirmasi Status Terkait Sertifikat Debitur KPR-BTN Cabang Jambi Nomor 116/S/JB.II/OPR-LD/IX/2023 tanggal 18 September 2023, diperoleh keterangan bahwa ternyata hubungan kredit Penggugat dengan Bank BTN adalah sehubungan dengan KPR Subsidi SB (A/RSS) dengan akad kredit **atas nama Penggugat pada tanggal 5 Agustus 2002**;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim mencermati bukti bukti P-4 yaitu Fotokopi Surat PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Jambi No: 2845/JB-II/LD/VI/2021 perihal Permohonan Roya tanggal 1 Juli 2021, yang dihubungkan dengan bukti P-2 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 03826/Mendalo Darat atas nama Rasimah Binti Dollah dan Amnah Binti Achmad, diperoleh keterangan bahwa sertifikat atas nama Para Tergugat tersebut pada tanggal **6 Desember 1996** telah **diikatkan Hak Tanggungan** berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan tanggal **20 Desember 1996** pada PPAT Nany Ratna Widanialis, S.H., dengan penerima Hak Tanggungan yaitu PT Bank Tabungan Negara (Bank BTN). Dengan demikian, menurut Majelis Hakim pengikatan hak tanggungan sebagaimana tercantum pada Sertifikat Hak Milik Nomor 03826/Mendalo Darat atas nama Rasimah Binti Dollah dan Amnah Binti Achmad (*vide* Bukti P-2) **telah tercatat terlebih dahulu** sebelum adanya Akta Jual Beli antara Penggugat dan Para Tergugat sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 698/VIII/JLK/2002 tanggal 5 Agustus 2002 (Bukti P-1). Oleh karena itu, Majelis Hakim tidak mendapatkan kesimpulan apakah Hak Tanggungan yang diikatkan dengan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 03826/Mendalo Darat atas nama Rasimah Binti Dollah dan Amnah Binti Achmad adalah merupakan

Halaman 24 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/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

jaminan atas hutang yang sama dengan perjanjian kredit antara Penggugat dengan BTN, karena pada persidangan tidak terdapat bukti yang menunjukkan adanya pengalihan Hak Tanggungan pada Penggugat sebagai debitor menjadi penerima Hak Tanggungan yang baru;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya Hak Tanggungan sebagaimana Pasal 7 Undang Undang Hak Tanggungan, menyatakan bahwa hak tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada, atau yang sering disebut dengan asas *droit de suite*. Oleh karena itu, penjualan terhadap bidang tanah yang diikat oleh Hak Tanggungan bukan merupakan perbuatan yang melawan hukum asalkan diperjanjikan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf g Undang Undang Hak Tanggungan, yang dapat mengatur agar penerima hak tanggungan tidak mengalihkan objek pemberian hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan aturan-aturan tersebut dihubungkan dengan perkara *a quo*, maka menurut Majelis Hakim, Penggugat tidak membuktikan atau menyerahkan bukti mengenai Akta Pemberian Hak Tanggungan ataupun Sertifikat Hak Tanggungan baik antara Para Tergugat dan Bank BTN, maupun antara Penggugat sendiri selaku debitur dari Bank BTN, sehingga dalam hal ini tidak dapat ditentukan pula apakah hutang yang diikatkan dengan hak tanggungan antara Para Tergugat dan Bank BTN tersebut benar-benar telah selesai sepenuhnya. Hal ini perlu dibuktikan karena apabila tidak terdapat kejelasan mengenai selesainya hutang piutang antara Para Tergugat dan Bank BTN, tentunya kedepannya akan menciptakan permasalahan baru, sehingga nantinya pertanyaan seperti apakah pengikatan hak tanggungan tersebut atas seluruh objek tanah seluas 244 m2 (dua ratus empat puluh empat meter persegi) atau ternyata merupakan hak tanggungan pada sertifikat induk sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 3740 atau apakah telah terdapat perpindahan penerima Hak Tanggungan kepada Penggugat dari Para Tergugat. Pertanyaan-pertanyaan tersebut baru akan terjawab apabila Bank BTN diikutkan sebagai pihak, khususnya untuk memberikan bukti-bukti serta penjelasan sehubungan dengan persoalan Hak Tanggungan antara Para Tergugat dan BTN tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-4 yaitu Surat PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Jambi No: 2845/JB-II/LD/VI/2021 perihal Permohonan Roya tanggal 1 Juli 2021, menurut Majelis Hakim surat tersebut adalah merupakan permohonan Roya dari Bank BTN terhadap Hak

Halaman 25 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Snt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungannya Para Tergugat, namun bukti tersebut tidak dikuatkan dengan bukti lainnya yang menyatakan bahwa benar hutang atas nama Para Tergugat telah lunas atau yang biasa disebut dengan Surat Keterangan Lunas, sedangkan bukti P-3 hanya menjelaskan mengenai keterangan lunas dari Penggugat, bukan atas hutang dari Para Tergugat yang diikatkan hak tanggungan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memahami bahwa dalam perkara ini Bank BTN telah memberikan penjelasan melalui saksi M. Maulidin Ion Patrian bahwa berkas-berkas sehubungan dengan akad kredit baik Penggugat maupun Para Tergugat dengan Bank BTN sudah tidak ditemukan lagi. Hal ini justru semakin menguatkan fakta bahwa sehubungan dengan pengikatan hak tanggungan tersebut haruslah dipertanggungjawabkan oleh Bank BTN sebagai pemegang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Majelis Hakim telah menyatakan Penggugat sebagai pembeli beritikad baik dan peralihan melalui jual-beli atas sebidang tanah sertifikat antara Penggugat dan Para Tergugat, demi hukum telah dinyatakan sah beralih kepada Penggugat, namun sehubungan dengan hubungan hukum atas Hak Tanggungan yang terikat pada Sertifikat Hak Milik Nomor 03826/Mendalo Darat atas nama Rasimah Binti Dollah dan Amnah Binti Achmad (*vide* Bukti P-2) tersebut, oleh karena adanya sifat *droid de suite* dari Hak Tanggungan dan juga untuk menerapkan asas kehati-hatian, maka pencatatan hak tanggungan tersebut demi hukum haruslah tetap mengikuti sampai dengan adanya bukti yang menentukan lain mengenai hutang antara Para Tergugat dan Bank BTN telah selesai, sehingga pencatatan hak tanggungan atas nama Para Tergugat tersebut baru dapat dihapuskan dan kemudian dilakukan roya atas Hak Tanggungan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas, maka menurut Majelis Hakim *petitum* ke-4 (keempat) gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* ke-5 (kelima) yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim untuk memberikan izin kepada Penggugat secara sepihak tanpa Para Tergugat untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau mengurus balik nama sertifikat hak milik No. 03826 Kel. Mendalo Darat di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi. Terhadap hal tersebut Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok dari petitum penggugat, Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan

Halaman 26 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Snt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlebih dahulu mengenai unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara a quo;

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 sedangkan mengenai apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, 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;
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 Para Tergugat yang hingga saat gugatan ini tidak diketahui keberadaannya maupun ahli warisnya sehingga Penggugat tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah pada Turut Tergugat karena peralihan tersebut ternyata belum didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional

Halaman 27 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/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

Kabupaten Muaro Jambi, sehingga menyebabkan kerugian bagi Penggugat, jelas merupakan perbuatan melawan hukum dalam bentuk bertentangan dengan kewajiban hukum yaitu melakukan pendaftaran tanah ke atas nama Penggugat, karena telah terbukti Penggugat adalah pemilik atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagai konsekuensi yuridis bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak diketahui lagi keberadaannya, dengan demikian oleh karena telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan rumah tipe 36, yang terletak di Perumahan Bumi Mendalo Asri, Kelurahan Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi, seluas 248 m² (dua ratus empat puluh delapan meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 03826/ Desa Mendalo Darat, sehingga adalah patut untuk Penggugat diberikan izin untuk mendaftarkan proses peralihan hak atas tanah tersebut untuk proses balik nama menjadi atas nama Penggugat di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi. Dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat bahwa *petitum* ke-5 (kelima) adalah beralasan dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* ke-6 (keenam) yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menerima Permohonan Penghapusan Hak Tanggungan, Pendaftaran, pengajuan pengurusan dan Balik Nama Sertifikat Hak Milik No. 03826 Kel. Mendalo Darat. Terhadap *petitum* ini, menurut Majelis Hakim sebagaimana telah dipertimbangkan pada *petitum* ke-4 (keempat) bahwa *petitum* mengenai penghapusan hak tanggungan ditolak, sedangkan *petitum* ke-5 (kelima) mengenai pendaftaran proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 03826/ Desa Mendalo Darat dikabulkan, maka Majelis Hakim perlu mengubah redaksional *petitum* ke-6 (keenam) ini sehingga berbunyi sebagaimana dalam amar putusan, agar diperintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini. Dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat bahwa *petitum* ke-5 (kelima) adalah beralasan dan patut dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua *petitum* gugatan Penggugat dikabulkan, maka terhadap *petitum* gugatan ke-1 (kesatu), gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, maka Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat

Halaman 28 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Snt



adalah pihak yang kalah, sehingga kepadanya secara tanggung renteng harus dihukum untuk membayar biaya perkara, yang besarnya sebagaimana dicantumkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, dengan berpedoman kepada ketentuan Pasal 149 Rbg, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan sebagian dengan *verstek*;

Memperhatikan, Pasal 149 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, Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, 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. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 698/VIII/JLK/2002 tanggal 5 Agustus 2002 antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat I dan Tergugat II sebagai penjual atas tanah beserta bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 03826/ Desa Mendalo Darat yang dibukukan tanggal 13 Mei 1996 dan diterbitkan tanggal 24 Agustus 2022 dengan Surat Ukur No. 1859/Mendalo Darat/2022 tanggal 22 Juni 2022 adalah sah menurut hukum;
5. Memberikan izin kepada Penggugat secara sepihak tanpa Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau mengurus balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 03826/ Desa Mendalo Darat yang dibukukan tanggal 13 Mei 1996 dan diterbitkan tanggal 24

Halaman 29 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Snt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2022 dengan Surat Ukur No. 1859/Mendalo Darat/2022 tanggal 22 Juni 2022 menjadi nama Penggugat di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi;

6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menerima pendaftaran, pengajuan, pengurusan dan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 03826/Desa Mendalo Darat yang dibukukan tanggal 13 Mei 1996 dan diterbitkan tanggal 24 Agustus 2022 dengan Surat Ukur No. 1859/Mendalo Darat/2022 tanggal 22 Juni 2022 menjadi nama Penggugat;
7. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp2.727.000,00 (dua juta tujuh ratus dua puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti, pada hari Jumat tanggal 20 Oktober 2023 oleh kami, Mohammad Harzian Rahmatsyah, S.H., sebagai Hakim Ketua, Hj. Eryani Kurnia Puspitasari, S.H., M.H. dan Andi Setiawan, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Snt tanggal 19 Mei 2023, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 26 Oktober 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Endang Sri Wahyuni Nawas, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga ke domisili elektronik Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Hj. Eryani K. Puspitasari, S.H., M.H.

Mohammad Harzian Rahmatsyah, S.H.

Ttd.

Andi Setiawan, S.H

Panitera Pengganti,

Ttd.

Endang Sri Wahyuni Nawas, S.H.

Halaman 30 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Snt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00
- Biaya ATK	: Rp	75.000,00
- Biaya Panggilan	: Rp	1.057.000,00
- PNPB Panggilan	: Rp	30.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp	1.500.000,00
- Biaya PNPB PS	: Rp	10.000,00
- Materai	: Rp	10.000,00
- Redaksi	: Rp	10.000,00
Jumlah	: Rp	2.727.000,00 (dua juta tujuh ratus dua puluh tujuh rupiah)

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)