



PUTUSAN
Nomor 164/Pdt.G/2023/PN Blb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Rahmat Juli Amri Manik, Jenis kelamin laki-laki, Tempat tanggal lahir, Kabanjahe, 20-7-1985, Umur 39 Tahun, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Sayati Hilir Komplek Griya Sayati Indah Blok A Nomor 4 RT007,RW006 Kelurahan Margahayu Selatan, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung Jawa Barat No.KTP 120601410792004, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Elvri Meity Halomoan L Tobing, S.H. M.H dan Timbul Silalahi, S.H Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum **ELVRI TOBING & ASSOCIATES**, yang berkedudukan di Buah Batu Park Jalan Adhyaksa Raya No. 1 Mengger, Bandung Kidul, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang ditandatangani di atas kertas bermaterai cukup tertanggal 10 April 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. Otto Murraya., Drs, M.Sc., Msec.Dr, Pekerjaan Dosen/Guru dahulu bertempat tinggal di 1.Jl. Abimanyu B.41 Pondok Dustira RT.003 RW.008 Desa Gadobangkong Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat Propinsi Jawa Barat. **2. Kopo Permai Blok EE No. 2 RT.007 RW.0101** Desa Sukamenak Kecamatan Margahayu Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat., Gadobangkong, Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat, Jawa Barat , sekarang tidak diketahui keberadaan dan tempat tinggalnya di Wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

Halaman 1 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 164/Pdt.G/2023/PN Blb



2. **Yana Widiyana**, pekerjaan Wiraswata dahulu beralamat di Kabupaten Ciamis Kecamatan Cikoneng, Desa Cikoneng, Dusun Awisari RT001, RW007, Sekarang tidak diketahui keberadaan dan bertempat tinggalnya di Wilayah Republik Indonesia selanjutnya sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 22 Juni 2023 dalam Register Nomor 164/Pdt.G/2023/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun dasar-dasar atau alasan-alasan diajukan gugatan adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Pada tanggal 22 Maret 2014 antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT I** telah melakukan jual beli yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama atas sebidang tanah berikut bangunan rumah sebagaimana tercatat dalam **Sertifikat HM No. 3474**, seluas 158M2 (seratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama **YANA WIDIYANA (TERGUGAT II)** yang terletak di :

Provinsi : Jawa Barat

Kabupaten : Bandung

Kecamatan : Margahayu

Desa : Margahayu Selatan

Atau sekarang dikenal dengan Jalan Sayati hilir Komp. Griya Sayati Indah Blok A No.4 RT 007 RW, 006 Kel. Margahayu Selatan,Kec. Margahayu, Kabupaten Bandung.Bahwa tanah berupa bangunan sebagaimana **Hak Milik Nomor : 3474**, atas nama Pemegang hak terakhir atas nama **YANA WIDIYANA (TERGUGAT II)** tersebut telah dibeli dan dibayar tunai oleh **PENGUGAT** kepada **TERGUGAT I** yaitu sebesar Rp. 300.000.000 -, (tiga ratus juta rupiah) dan melanjutkan pembayaran sisa angsuran sampai dengan lunas sebagaimana **bukti Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama tersebut yang dilegalisir**

Halaman 2 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 164/Pdt.G/2023/PN Blb



oleh Notaris Mayasari Soegiharto, S.H. dan adanya Bukti pembayaran berupa kwitansi tertanggal 22 Maret 2014;

2. Bahwa setelah terjadinya jual beli atas sebidang tanah berupa bangunan tempat tinggal tersebut di atas, **PENGGUGAT** melanjutkan pembayaran sisa angsuran sampai dengan selesai (lunas);

3. Bahwa atas dasar telah terjadinya jual beli tersebut, **PENGGUGAT** telah menguasai secara fisik dan menempati objek tanah berupa bangunan tempat tinggal sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 3474, akan tetapi **PENGGUGAT** belum memiliki secara hukum/yuridis dan atau administratif atas kepemilikan atas tanah berupa bangunan tempat tinggal yang telah dibeli oleh **PENGGUGAT** dari **TERGUGAT I**, dikarenakan keterbatasan biaya dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3474 masih atas nama **TERGUGAT II** sampai saat ini;

4. Bahwa selanjutnya, untuk memiliki haknya sebagai pemilik objek tanah dan bangunan yang telah lunas dibelinya dari pihak **TERGUGAT I**, maka **PENGGUGAT** akan melakukan pembuatan Akta Jual Beli sebagai suatu bukti otentik dalam perpindahan dan/peralihan hak milik dari **TERGUGAT II** selaku pemilik Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 3474 yang masih atas nama **YANA MULYANA (TERGUGAT II)** sampai saat ini, **PENGGUGAT** akan melanjutkan proses perpindahan kepemilikan secara administratif dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) atas sebidang tanah berupa bangunan tempat tinggal tersebut;

5. Bahwa, sebelum melakukan Gugatan Pengesahan Jual beli ini, **PENGGUGAT** mengalami kendala saat akan membuat Akta Jual Beli (AJB) dan melakukan Proses balik nama atas SHM Nomor: 3474, yang semula atas nama **YANA WIDIYANA (TERGUGAT II)**, dikarenakan **TERGUGAT I** tidak berdomisili lagi di alamat yang disebutkan diatas, untuk dilakukan pengikatan Akta Jual Beli di pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), atas jual beli dengan objek jual beli berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah seluas 158 M2 (seratus lima puluh delapan meter persegi), di Jalan Sayati hilir Komp. Griya Sayati Indah Blok A No.4 RT 007 RW, 006 Kel. Margahayu Selatan,Kec. Margahayu, Kabupaten Bandung ;

6. Bahwa untuk melakukan proses pendaftaran peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 3474 atas nama **YANA WIDIYANA (TERGUGAT**

Halaman 3 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 164/Pdt.G/2023/PN Blb



II) tersebut, menjadi atas nama **PENGUGAT** selaku pembeli kepada instansi yang berwenang dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional Cq. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung atas dasar jual beli dengan objek jual beli berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah seluas 158 M2 (seratus lima puluh delapan meter persegi), yang terletak di Jalan Sayati hilir Komp. Griya Sayati Indah Blok A No.4 RT 007 RW, 006 Kel. Margahayu Selatan, Kec. Margahayu, Kabupaten Bandung, dikarenakan ketidaktahuan dan keterbatasan biaya dari **PENGUGAT** yang tidak langsung melakukan pengikatan dalam Akta Jual Beli (AJB) untuk proses balik nama;

7. Bahwa dikarenakan Pemilik awal atas nama **YANA WIDIYANA (TERGUGAT II)** sudah tidak diketahui lagi alamat dan tempat tinggalnya di wilayah Republik Indonesia, maka **PENGUGAT** mengajukan gugatan pengesahan jual-beli sebagai dasar untuk balik nama/peralihan hak di Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A, yang mana maksud dan tujuan dari **PENGUGAT** adalah untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti otentik dan legalitas serta untuk dilakukannya balik nama atas kepemilikan SHM Nomor : 3474, atas dasar jual beli objek sebidang tanah berupa bangunan rumah tinggal seluas 158 M2 (seratus lima puluh delapan meter persegi) kepada **TERGUGAT I** tersebut;

8. Bahwa oleh karena telah terpenuhinya pembayaran secara lunas dari **PENGUGAT**, maka telah dipenuhinya syarat materiil dalam peralihan hak kepemilikan atas sebidang tanah berupa bangunan rumah tinggal tersebut, sehingga syarat formil berupa pernyataan kelengkapan surat-surat sebagai bukti kepemilikan yang SAH pun seyogyanya harus dapat dipenuhi sebagai bukti hak atas sebidang tanah berupa bangunan rumah tinggal termaksud;

9. Bahwa syarat materiil telah dilaksanakan oleh **PENGUGAT** selaku pembeli dan **TERGUGAT I** selaku penjual sebagaimana kwitansi tertanggal 22 Maret 2014 dengan demikian, agar **Hak PENGUGAT** sebagai pembeli yang beritikad baik mendapatkan perlindungan hukum serta kepastian hukum, dan agar jual beli yang sudah terlaksana oleh **PENGUGAT** selaku pembeli dan **TERGUGAT I** selaku penjual tidak bertentangan dengan hukum, oleh karenanya sebagaimana berdasarkan Pasal 26 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok

Halaman 4 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 164/Pdt.G/2023/PN Blb



Agraria dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut :

Pasal 26 ayat (1) UUPA

“jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan yang lain. Dimaksudkan untuk memindahkan Hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah”.

Pasal 37 No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Ayat (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 secara lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”,***

Ayat (2) ***“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.***

10. Bahwa selanjutnya, berdasarkan Pasal 6 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni sebagi berikut :

Pasal (1) ***“Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan tertentu yang oleh peraturan pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain”;***

Pasal (2) ***“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan***

Halaman 5 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 164/Pdt.G/2023/PN Blb



tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

11. Bahwa dikarenakan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** sudah tidak diketahui lagi keberadaan dan tempat tinggalnya di wilayah Republik Indonesia oleh **PENGUGAT**, maka sah dan beralasan, berdasar hukum jika gugatan Pengesahan Jual beli ini di ajukan di **Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A** melalui Ketua Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara *a quo* agar menyatakan dan memberikan ijin kepada **PENGUGAT** sebagai pembeli dan diberikan kuasa untuk bertindak sebagai penjual untuk menghadap ke Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat dan mendatangi Akta Jual

Beli atas jual beli antara **PENGUGAT** selaku pembeli dan **TERGUGAT I** selaku penjual berupa sebidang tanah dan rumah tempat tinggal seluas 158 M2 (seratus lima puluh delapan meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 3474, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Margahayu Desa Margahayu Selatan atas nama Pemegang hak terakhir **YANA WIDIYANA (TERGUGAT II)**;

12. Bahwa oleh karena **PENGUGAT** telah melunasi dan/atau melaksanakan pembayaran atas jual beli terkait objek berdasarkan Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama yang di tanda tangani para pihak dan cukup saksi-saksi atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3474, seluas 158 M2 (seratus lima puluh delapan meter persegi) seharga Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) tertanggal 22 Maret 2014 dan melunasi sisa angsuran, maka beralasan dan berdasar hukum yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan SAH menurut hukum jual beli antara **PENGUGAT** selaku pembeli dan **TERGUGAT I** selaku penjual, berdasarkan Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama yang dilegalisir Notaris Mayasari Soegiharto, S.H. dan kwitansi pembayaran/pembelian tertanggal 22 Maret 2014 sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
Dalam hal ini sebagaimana isi Pasal 1320 ayat (1), Pasal 1338 ayat (1), Pasal 1457 dan Pasal 1475 KUHPerdata :

Halaman 6 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 164/Pdt.G/2023/PN Blb



Pasal 1320 ayat (1) menyatakan sebagian salah satu syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya”.

Pasal 1338 ayat (1) menentukan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”

Pasal 1457 “Suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”;

Pasal 1475 “Penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli”

Bahwa dengan demikian adalah sah dan berdasar hukum telah terjadinya jual beli atas tanah berupa bangunan tersebut, di mana **PENGGUGAT** selaku pembeli telah membayar sebesar Rp. 300.000.000-, (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana bukti pembayaran berupa kwitansi tertanggal 22 Maret 2014 kepada **TERGUGAT I** dan pelunasan sisa angsuran, maka Pihak PT. Bank Bank Tabungan Negara Persero Kantor Cabang Syariah Bandung, telah menyerahkan seperangkat Dokumen berupa : Sertifikat Hak Milik Nomor : 3474 (ASLI), Akta Jual Beli (AJB) No. 235/2009 (ASLI), Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 648.31/146/PSU dan Legalisasi Akad Pembiayaan No. 70203026 tertanggal 12)oktober 2009 kepada **PENGGUGAT**.

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan serta dasar yang telah dijelaskan oleh **PENGGUGAT** tersebut diatas, untuk itu **PENGGUGAT** memohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA Cq. melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* memutuskan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** Seluruhnya;
2. Menyatakan SAH Dan Berdasar Hukum Jual Beli antara **PENGGUGAT** Selaku Pembeli Dan **TERGUGAT I** selaku Penjual Atas

Halaman 7 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 164/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebidang Tanah Berupa Rumah Tempat Tinggal Sertifikat Hak Milik Nomor : 3474 seluas 158 M² (seratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama YANA WIDIYANA (TERGUGAT II), yang terletak di Jalan Sayati hilir Komp. Griya Sayati Indah Blok A No.4 RT 007 RW, 006 Kel. Margahayu Selatan, Kec. Margahayu, Kabupaten sebesar Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana bukti pembayaran berupa kwitansi tertanggal 22 Maret 2014, dan seperangkat Dokumen asli yang sudah dimiliki PENGGUGAT;

3. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pemilik SAH atas sebidang tanah berupa rumah tempat tinggal Sertifikat Hak Milik Nomor : 3474 seluas 158 M² (seratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama YANA WIDIYANA (TERGUGAT II);

4. Menyatakan dan memberi ijin kepada PENGGUGAT bertindak dan atas nama TERGUGAT I selaku penjual, sekaligus PENGGUGAT bertindak atas namanya sendiri selaku pembeli untuk menghadap Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di daerah Kabupaten Bandung guna menandatangani Akta Jual Beli Atas Sebidang Tanah Berupa Rumah Tempat Tinggal Sertifikat Hak Milik Nomor : 3474 seluas 158 M² (seratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama YANA WIDIYANA (TERGUGAT II);

5. Memerintahkan kepada BPN Kabupaten Bandung untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 3474, seluas 158 M² (seratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama YANA WIDIYANA (TERGUGAT II), menjadi atas nama RAHMAT JULI AMRI MANIK (PENGUGAT);

6. Menghukum PARA TERGUGAT ataupun Negara Untuk Membayar Biaya Perkara.

Subsider

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 6 Juli 2023, tanggal 20 Juli 2023, dan tanggal 24 Agustus 2023 telah dipanggil dengan patut, sedangkan

Halaman 8 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 164/Pdt.G/2023/PN Blb

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

tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat pada objek perkara, pada tanggal 6 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 mengenai Jual-Beli berupa lahan berikut bangunan rumah di atasnya;

Menimbang, bahwa pada tanggal 22 Maret 2014 antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT I** telah melakukan jual beli yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama atas sebidang tanah berikut bangunan rumah sebagaimana tercatat dalam **Sertifikat HM No. 3474**, seluas 158M2 (seratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama **YANA WIDIYANA (TERGUGAT II)** yang terletak di :

Provinsi : Jawa Barat
Kabupaten : Bandung
Kecamatan : Margahayu
Desa : Margahayu Selatan

Atau sekarang dikenal dengan Jalan Sayati hilir Komp. Griya Sayati Indah Blok A No.4 RT 007 RW, 006 Kel. Margahayu Selatan, Kec. Margahayu, Kabupaten Bandung. Bahwa tanah berupa bangunan sebagaimana **Hak Milik Nomor : 3474**, atas nama Pemegang hak terakhir atas nama **YANA WIDIYANA (TERGUGAT II)** tersebut telah dibeli dan dibayar tunai oleh **PENGUGAT** kepada **TERGUGAT I** yaitu sebesar Rp. 300.000.000 -, (tiga ratus juta rupiah) dan melanjutkan pembayaran sisa angsuran sampai dengan lunas sebagaimana **bukti Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama tersebut yang dilegalisir oleh Notaris Mayasari Soegiharto, S.H. dan adanya Bukti pembayaran berupa kwitansi tertanggal 22 Maret 2014;**

Halaman 9 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 164/Pdt.G/2023/PN Blb



Menimbang, bahwa setelah terjadinya jual beli atas sebidang tanah berupa bangunan tempat tinggal tersebut di atas, **PENGGUGAT** melanjutkan pembayaran sisa angsuran sampai dengan selesai (lunas);

Menimbang, bahwa atas dasar telah terjadinya jual beli tersebut, **PENGGUGAT** telah menguasai secara fisik dan menempati objek tanah berupa bangunan tempat tinggal sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 3474, akan tetapi **PENGGUGAT** belum memiliki secara hukum/yuridis dan atau administratif atas kepemilikan atas tanah berupa bangunan tempat tinggal yang telah dibeli oleh **PENGGUGAT** dari **TERGUGAT I**, dikarenakan keterbatasan biaya dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3474 masih atas nama **TERGUGAT II** sampai saat ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya, untuk memiliki haknya sebagai pemilik objek tanah dan bangunan yang telah lunas dibelinya dari pihak **TERGUGAT I**, maka **PENGGUGAT** akan melakukan pembuatan Akta Jual Beli sebagai suatu bukti otentik dalam perpindahan dan/peralihan hak milik dari **TERGUGAT II** selaku pemilik Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 3474 yang masih atas nama **YANA MULYANA (TERGUGAT II)** sampai saat ini, **PENGGUGAT** akan melanjutkan proses perpindahan kepemilikan secara administratif dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) atas sebidang tanah berupa bangunan tempat tinggal tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum melakukan Gugatan Pengesahan Jual beli ini, **PENGGUGAT** mengalami kendala saat akan membuat Akta Jual Beli (AJB) dan melakukan Proses balik nama atas SHM Nomor: 3474, yang semula atas nama **YANA WIDIYANA (TERGUGAT II)**, dikarenakan **TERGUGAT I** tidak berdomisili lagi di alamat yang disebutkan diatas, untuk dilakukan pengikatan Akta Jual Beli di pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), atas jual beli dengan objek jual beli berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah seluas 158 M2 (seratus lima puluh delapan meter persegi), di Jalan Sayati hilir Komp. Griya Sayati Indah Blok A No.4 RT 007 RW, 006 Kel. Margahayu Selatan, Kec. Margahayu, Kabupaten Bandung ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai, perjanjian jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 22 Maret 2014;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang perjanjian jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 22 Maret 2014;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana bukti P-16 telah terjadi perjanjian antara Penggugat dengan para Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-19 dan Saksi-Saksi yaitu

1. Saksi Nunik Handayanti, S.E dan 2. Saksi Andi Suhandi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu;

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penggugat dengan NIK 1206014107920045, diberi tanda P-1
2. Fotokopi, kwitansi over kredit rumah sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bsnungan PBB Tahun 2022 diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2022, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Akad Wakalah Pembiayaan KPR-BTN Syariah antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) dengan Yana Widiyana Nomor 70203026, diberi tanda P-5
6. Fotokopi Akad Pembiayaan KPR-BTN Syariah antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) dan Yana Widiyana Nomor 70203026, diberi tanda P-6
7. Fotokopi Akta Jual Beli Bangunan tanggal 12 Oktober 2009 Nomor 2 Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) HJ Rupiat Sumiwiria Abdurahman, SH, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Akta Pengakuan Utang , tanggal 12 Oktober 2009 Nomor 3 Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) HJ Rupiat Sumiwiria Abdurahman, SH, diberi tanda P-8;

Halaman 11 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 164/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi Akta Kuasa Menjual tanggal 12 Oktober 2009 Nomor 4 Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) HJ Rupianti Sumiwiria Abdurahman, SH, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 12 Oktober 2009, Nomor 5 Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) HJ Rupianti Sumiwiria Abdurahman, SH, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Akta Jual Beli no 235/2009, atas nama Tn Yana Widiyana, Blok A Nomor 04 luas 158M2, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.3474, atas nama Yana Widiyana Surat Ukur tanggal 2 November 2006, No.00146/2006, luas 158M2 diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.31/146/PSU, diberi tanda P-13
14. Fotokopi Salinan Surat Kuasa Nomor 33 tanggal 30 Januari 2012, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Salinan Kuasa Untuk menjual Nomor 34 tanggal 30 Januari 2012, diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Surat Perjanjian kesepakatan bersama, antara Otto Muraya Drs, M,M.,Sec.,M.Sc dengan Penggugat yaitu Rahmat Juli Amri Manik tanggal 22 maret 2014, diberi tanda P-16;
17. Fotokopi salinan rekening Koran pembiayaan dengan status close/lunas/inactive, diberi tanda P-17;
18. Fotokopi, bukti formulir setoran BTN syariah sebesar Rp.36.400.000,0 (tiga puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) atas nama penyeter Penggugat diberi tanda P-18;
19. Fotokopi Surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan PBB Tahun 2023 dan surat tanda terima setoran (STTS) Tahun 2023, diberi tanda P-19;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat P-1, sampai dengan P-12, P-14, P-16, P-17, P-18, sampai dengan P-19 bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan P-13 fotokopi dari kopi kemudian fotokopi

Halaman 12 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 164/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti P-1 sampai dengan P-12, P-14 sampai dengan P-16 tersebut dikembalikan kepada Kuasa Pengugat;

Menimbang, bahwa alat bukti Saksi I Nunik Handayanti, S,E pada pokoknya menerangkan Saksi ketahui ada transaksi jual beli yang awalnya Pak Yana membeli rumah lewat KPR BTN, kemudian dipindah tangankan kepada Pak Otto dari Pak otto ada perjanjian jual beli dijual kembali kepada Pak Rahmat Juli Amri Manik (Penggugat) Tahun 2014, yang letak rumah dan tanah di Sayati. Bahwa Pak Rahmat datang kepada Saksi menyampaikan bahwa Pak Otto telah menjual kepada Pak Rahmat ada perjanjian jual beli kepada Pak Rahmat, Pak Rahmat menyampaikan nanti yang meneruskan pembayaran cicilan Pak Rahmat (Penggugat). Bahwa Penggugat sudah melunasi Sertifikat Hak Milik Nomor 3474 yang ditempati Penggugat sampai saat ini;

Menimbang, bahwa alat bukti saksi II Andi Suhandi pada pokoknya menerangkan bahwa yang Saksi ketahui masalah kepemilikan rumah milik Penggugat Rahmat Juli Amri Manik masalahnya orang yang menjual tidak ketemu lagi dicari-cari tidak ada, Penggugat kesulitan untuk mengurus balik nama; bahwa Penggugat membeli rumah pada bulan Maret 2014 sehari setelah dibeli rumah tersebut ditempati oleh Penggugat, bahwa Saksi bertetangga dengan Penggugat tinggal Komplek Griya Sayati Indah Blok A/40, RT007, RW006, Desa Margahayu Selatan, Kecamatan Margahayu Kabupaten Bandung di Komplek Griya Sayati sejak Tahun 2010; bahwa yang saksi ketahui rumah Penggugat Komplek Griya Sayati Indah Blok A No4, RT007, RW006, Desa Margahayu Selatan, Kecamatan Margahayu Kabupaten Bandung, Yang saksi ketahui sebelah Utara Rumah Saksi yaitu Andi Suhandi, sebelah Barat Jalan Komplek Griya Sayati Indah/Rumah Andreas, sebelah Selatan Rumah Aria Lesmana Timur Solokan Cikahiangan yang sebelumnya ditempat oleh Pak Otto/Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti tersebut dapat dijadikan sebagai bukti dalam perkara ini;

Halaman 13 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 164/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa petitum angka 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, dapat ditentukan setelah petitum-petitum selanjutnya telah dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 2. Menyatakan Sah dan Berdasar Hukum Jual Beli antara Penggugat Selaku Pembeli dan Tergugat I selaku Penjual Atas Sebidang Tanah Berupa Rumah Tempat Tinggal Sertifikat Hak Milik Nomor : 3474 seluas 158 M2 (seratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama YANA WIDIYANA (TERGUGAT II), yang terletak di Jalan Sayati hilir Komp. Griya Sayati Indah Blok A No.4 RT 007 RW, 006 Kel. Margahayu Selatan,Kec. Margahayu, Kabupaten Bandung, sebesar Rp,- 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana bukti pembayaran berupa kwitansi tertanggal 22 Maret 2014, dan seperangkat Dokumen asli yang sudah dimiliki Penggugat, Majelis Hakim berpendapat, oleh karena perjanjian tersebut telah dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I tanggal 22 Maret 2014 sebagaimana bukti P-16 maka beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik SAH atas sebidang tanah berupa rumah tempat tinggal Sertifikat Hak Milik Nomor : 3474 seluas 158 M2 (seratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama YANA WIDIYANA (Tergugat II), setelah dilakukan sidang pemeriksaan setempat mempunyai batas-batas sebagai berikut :

Utara	: Rumah Andi Suhandi;
Barat	: Jalan Komplek Griya Sayati Indah/Rumah Andreas
Selatan	: Rumah Aria Lesmana;
Timur	: Solokan Cikahiangan ;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan tersebut diatas, maka petitum angka 3 beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 4. Menyatakan dan memberi ijin kepada Penggugat bertindak dan atas nama Tergugat I selaku penjual, sekaligus Penggugat bertindak atas namanya sendiri selaku pembeli untuk menghadap Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Halaman 14 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 164/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di daerah Kabupaten Bandung guna menandatangani Akta Jual Beli Atas Sebidang Tanah Berupa Rumah Tempat Tinggal Sertifikat Hak Milik Nomor: 3474 seluas 158 M² (seratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama YANA WIDIYANA (TERGUGAT II), dengan cara membeli dari Tergugat I, beralasan hukum dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 5. Memerintahkan kepada BPN Kabupaten Bandung untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 3474, seluas 158 M² (seratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama YANA WIDIYANA (TERGUGAT II), menjadi atas nama RAHMAT JULI AMRI MANIK (PENGGUGAT);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas oleh karena Penggugat memperoleh hak kepemilikan tanah dan bangunan tersebut sesuai dengan hukum dan untuk tertib administrasi pertanahan adalah beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 6. Memerintahkan kepada BPN Kabupaten Bandung untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 3474, seluas 158 M² (seratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama YANA WIDIYANA (Terggat II), menjadi atas nama RAHMAT JULI AMRI MANIK (Penggugat), untuk terib administrasi dan pendataan beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, dengan perbaikan petitum gugatan sebagaimana disebutkan dalam amarputusan 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 para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek seluruhnya;

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

Halaman 15 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 164/Pdt.G/2023/PN Blb

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

Memperhatikan Pasal 125 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan Vestek;
3. Menyatakan Sah dan Berdasar Hukum Jual Beli antara Penggugat Selaku Pembeli dan Tergugat I selaku Penjual Atas Sebidang Tanah Berupa Rumah Tempat Tinggal Sertifikat Hak Milik Nomor : 3474 seluas 158 M2 (seratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama YANA WIDIYANA (Tergugat II), yang terletak di Jalan Sayati hilir Komp. Griya Sayati Indah Blok A No.4 RT 007 RW, 006 Kel. Margahayu Selatan, Kec. Margahayu, Kabupaten Bandung, sebesar Rp,- 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana bukti pembayaran berupa kwitansi tertanggal 22 Maret 2014, dan seperangkat Dokumen asli yang sudah dimiliki Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik Sah atas sebidang tanah berupa rumah tempat tinggal Sertifikat Hak Milik Nomor : 3474 seluas 158 M2 (seratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama YANA WIDIYANA (Tergugat II), dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara	: Rumah Andi Suhandi;
Barat	: Jalan Komplek Griya Sayati Indah/Rumah Andreas
Selatan	: Rumah Aria Lesmana;
Timur	: Solokan Cikahiangan ;
5. Menyatakan dan memberi ijin kepada Penggugat bertindak dan atas nama Tergugat I selaku penjual, sekaligus Penggugat bertindak atas namanya sendiri selaku pembeli untuk menghadap Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di daerah Kabupaten Bandung guna menandatangani Akta Jual Beli Atas Sebidang Tanah Berupa Rumah Tempat Tinggal Sertifikat Hak Milik Nomor : 3474 seluas 158 M2 (seratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama YANA WIDIYANA (Tergugat II);

Halaman 16 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 164/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Memerintahkan kepada BPN Kabupaten Bandung untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 3474, seluas 158 M² (seratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama YANA WIDIYANA (Tergugat II), menjadi atas nama RAHMAT JULI AMRI MANIK (Penggugat);

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.890.000,- (Satu juta delapan ratus Sembilan puluh ribu rubiah).

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada hari Rabu, tanggal 22 November 2023, oleh kami, Jasael, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Teguh Arifiano, S.H., M.H. dan Ujang Irfan Hadiana, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 164/Pdt.G/2023/PN Blb tanggal 22 Juni 2023, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 28 November 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Wiwin Widarmi, Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Teguh Arifiano, S.H., M.H.

Jasael, S.H., M.H.

Ujang Irfan Hadiana, S.H.

Panitera Pengganti,

Wiwin Widarmi

Perincian biaya :

Halaman 17 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 164/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya Pendaftaran Gugatan	: Rp.	30.000,00
Biaya Proses	: Rp.	75.000,00
Biaya Redaksi	: Rp.	10.000,00
Biaya Materai	: Rp.	10.000,00
Biaya PNBP	: Rp.	70.000,00
Biaya Panggilan Sidang	: Rp.	425.000,00
Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp.	1.240.000,00
Biaya sumpah	: Rp.	<u>50.000,00 +</u>
Jumlah	Rp.	1.890.000,00

(Satu juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah)