



**PUTUSAN**

**Nomor 63/Pdt.G/2024/PN Plg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**M.Zar**, bertempat tinggal di Komplek Kenten Sejahtera Blok T16 Rt.008 Rw.004 Kenten Banyuasin, Kenten, Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin, Sumatera Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Saudah Patimah, S.H. dkk. Advokat yang berkantor di Jalan Tanjung Barangan, Komplek Barangaroo Kirana's Home, Blok I No.02, Rt.07 Rw.03 Kelurahan Bukit Lama, Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang Sumatera Selatan Kode Pos 30139 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Pebruari 20224 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 8 Maret 2024 Nomor 314 /Pdt.G/SK 2024/PN Plg, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- Drs. Bambang Susilo**, dahulu beralamat di Jalan Cendana Komplek RSS Blok 15 No.07 Sako Kota Palembang Sumatera Selatan, sekarang tidak diketahui, sebagai **Tergugat I**;
- Kepala Bank Tabungan Negara**, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No.125 KM 4,5 Kota Palembang, Sumatera Selatan, sebagai **Tergugat II**;
- Kepala Kantor Pertanahan Banyuasin**, beralamat di Jalan Kedondong Raye Kecamatan Banyuasin III Kabupaten Banyuasin, Sumatera Selatan, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin memberikan kuasa kepada Franky Nuh Haryanto, S.H. dkk. Berdasarkan Surat Kuasa dan Surat Tugas tanggal 21 Maret 2024 yang telah didaftarkan Surat Kuasanya tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 17 Maret 2024 Nomor 411/Pdt.G/SK 2024/PN Plg, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

*Halaman 1 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2024/PN Plg*



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Februari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang secara persidangan elektronik (*e-court*) pada tanggal 29 Februari 2024 dalam Register Nomor 63/Pdt.G/2024/PN Plg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### 1. Objek Sengketa

Bahwa objek sengketa dalam Perkara Aquo adalah 1 Unit Rumah RSS dengan tanah ukuran 6x9M2 yang terletak di kompleks Kenten Sejahtera di Jl. Palem 7 Blok T No.20 Rt.08A Kenten.

### 2. Kronologis

1. Bahwa M.Zar (Penggugat) telah membeli 1 Unit Rumah RSS dengan tanah ukuran 6x9M2 yang terletak di kompleks Kenten Sejahtera Jalan Palem 7 Blok T No.20 Rt.08A Kenten.

2. Bahwa jual beli antara M.Zar (Penggugat) dengan Drs. Bambang Susilo (Tergugat I)

dilakukan secara dibawah tangan dimana M.Zar (Penggugat) membayar sejumlah uang berdasarkan kwitansi yang ditanda tangani oleh Drs. Bambang Susilo

(Tergugat I) tertanggal 24-7-1997 sebesar Rp.2.750.000;- (Dua Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dan meneruskan cicilan di Bank BTN Palembang sebesar Rp.44.160;- (Empat Puluh Empat Ribu Seratus Enam Puluh Rupiah) perbulan.

3. Bahwa sebelum terjadinya jual beli, Drs Bambang Susilo (Tergugat I) mengatakan bahwasannya sertipikat Rumah masih ada di Bank BTN dan belum lunas, apabila nanti sudah lunas Drs. Bambang Susilo (Tergugat I) berjanji akan mengambil sertipikat di Bank BTN (Tergugat II) Dan bersedia membalik nama kan sertipikat rumah tersebut dari nama Drs. Bambang Susilo (Tergugat I) menjadi nama M..Zar. (Penggugat}

4. Bahwa sertifikat atas 1 (satu) unit rumah RSS dengan tanah ukuran 6 x 9 m2 yang terletak di Komplek Kenten Sejahtera yang berada di jalan Palem 7 Blok T 20 RT. 08 A Kenten Kabupaten Banyuasin di keluarkan oleh Kantor Pertanahan Banyuasin.

Halaman 2 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2024/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa M.Zar (Penggugat) telah melunasi kredit 1 Unit Rumah RSS tersebut kepada Bank BTN Palembang (Tertugat II) tertanggal 17 November 2008.
6. Bahwa saat Penggugat datang kepada Bank BTN Cabang Palembang (Tergugat II) yang memegang sertipikat Rumah, tanah dan bangunan diatas guna mengambil sertipikat yang nanti nya akan diperuntukan membalik nama kan sertipikat tersebut tidak diperbolehkan oleh Bank BTN Cabang Palembang (Tergugat II) dengan alasan harus pemilik asli rumah tersebut yang mengambil atau ahli waris nya kalau pemiliknya telah meninggal dunia.
7. Bahwa Penggugat mengalami kesulitan untuk mengambil sertipikat, membalik nama kan dan melanjutkan peningkatan hak atas kepemilikan rumah tersebut karena Penggugat tidak mengetahui lagi keberadaan Tergugat I, Oleh karena itu tidak ada alternatif lain kecuali melalui Gugatan ini.
8. Bahwa terhadap jual beli objek sengketa tersebut, Penggugat telah menguasai secara fisik dimana Penggugat tinggal di blok T 21 yang berbentuk couple (bersebelahan dinding) dengan rumah blok T 20, dan rumah tersebut (objek sengketa T 20) disewakan oleh Penggugat sejak terjadinya transaksi jual beli 24-7-1997 sampai dengan sekarang.
9. Bahwa agar perkara Aquo dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya, maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan.

Berdasarkan hal-hal dan alasan Hukum yang telah diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Palembang Kelas IA Khusus Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara Aquo berkenan memberi Amar putusan yang berbunyi sebagai berikut :

Petitum :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya,
2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat I (Drs. Bambang Susilo) atas 1 Unit Rumah KPR BTN yang terletak di komplek Kenten Sejahtera Jalan Palem 7 Blok T No.20 Rt.08A Kenten Kabupaten Banyuasin atas nama pemegang hak Drs. Bambang Susilo.
3. Menghukum Tergugat II (Kepala Bank BTN Cabang Palembang), untuk menyerahkan asli sertipikat tanah beserta kelengkapannya atas Rumah tersebut kepada Penggugat (M.Zar)

Halaman 3 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2024/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Banyuasin) untuk membalik nama kan sertipikat atas 1 unit Rumah RSS KPR BTN yang terletak di komplek Kenten Sejahtera Jalan Palembang 7 Blok T No.20 Rt.08A Kenten Kabupaten Banyuasin dengan sertipikat atas nama Drs. Bambang Susilo kepada Penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan yang sah.

5. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsidair :

Apabila Pengadilan Negeri Palembang Kelas IA Khusus berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex AequoEt Bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya tersebut diatas, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir dipersidangan dan tidak pula menunjuk wakilnya yang sah untuk menghadap dipersidangan setelah dipanggil secara patut berdasarkan relas panggilan untuk persidangan tanggal 13 Maret 2024 dan tanggal 20 Maret 2024, dan tanggal tanggal 17 April 2024 dan tanggal 31 Juli 2024, dan sedangkan Turut Tergugat hadir kuasanya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Agus Pancara, S.H., M.Hum, Hakim pada Pengadilan Negeri Palembang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Agustus 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir dan tidak pula menyuruh hadir wakilnya yang sah untuk menghadap di Pengadilan, oleh karenanya Tergugat I dan Tergugat II tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya di persidangan ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban secara persidangan elektronik (*e-court*) pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Halaman 4 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2024/PN Plg



1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan Penggugat kecuali yang telah diakui secara tegas dan bulat;

2. Bahwa gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libels*) karena di dalam gugatan Penggugat tidak menyebutkan secara rinci batas-batas bidang tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, Penggugat hanya menyebutkan pada halaman 1 poin 1 yaitu "*objek perkara dalam perkara aquo adalah 1 unit rumah RSS dengan ukuran tanah 6x9 M<sup>2</sup>...*". Berdasarkan hal tersebut maka objek gugatan ini menjadi tidak jelas, sebagaimana Yurisprudensi sebagai berikut :

- Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1149 K/SIP/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan: "*Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima*".

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 65 K/SIP/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan "*Kalau Obyek Sengketa gugatan tidak jelas maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima*".

Untuk itu mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan penggugat atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Bahwa dalam pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan bahwa "*Memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, Badan Hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah*". Sehingga Penggugat memiliki kewajiban untuk menjaga dan memelihara tanah yang dimilikinya. Jika objek *a quo* betul-betul dijaga dengan baik tentunya tidak akan ada penguasaan dari Pihak lain. Dari hal ini telah nyata bahwa Penggugat tidak betul-betul menjaga tanah miliknya, untuk itu kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat mohon hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi di masukkan sebagai bagian dari pokok perkara;



2. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan Penggugat kecuali yang telah diakui secara tegas dan bulat;

### III. DALAM PETITUM

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memutuskan dengan amarnya :

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim Yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*).

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil gugatannya pihak Penggugat telah menyerahkan bukti surat dipersidangan sebagai berikut:

1. Fotocopy KTP atas nama M. Zar (Penggugat), diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Surat pengikatan jual beli atas rumah dan tanah di perumahan "kenten Sejahtera" Nomor 490/PA/K.S/XII/1994, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Kwitansi No.100781 tanggal 13 Desember 1994, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Kwitansi No.101097 tanggal 13 Januari 1995, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Kwitansi No.101371 tanggal 13 Februari 1995, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Kwitansi Pembelian rumah dan Tanah tanggal 24 Juli 1997, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Rincian Pelunasan dipercepat yang diterima PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Palembang tanggal 17-11-08, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Salinan Rekening Koran KPR, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Formulir Penyetoran Pelunasan ke Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Palembang tanggal 17 November 2008 sejumlah Rp40.000,00, diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Formulir Penyetoran Pelunasan ke Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Palembang tanggal 17 November 2008 sejumlah Rp862.522,00, diberi tanda P-10;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotocopy Surat Pengambilan Dokumen Agunan Kredit (Ekspedisi ke-2) Nomor 514/S/PLB.I/LD/XI/2018 tanggal 12 November 2018, diberi tanda P-11;

Menimbang, bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan dengan pembanding yang telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi Muhammad Ahmad Junaidi dan Saksi Sumedi yang selengkapnya keterangan saksi-saksi tersebut dalam Berita Acara Sidang perkara ini:

1. Saksi Muhammad Ahmad Junaidi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi tahu tentang masalah ini karena saksi berdomisili dan mengontrak disana;
- Bahwa saksi mengontrak dengan Pak Bambang sejak tahun 1995 sampai dengan tahun 1997 selama 2 (dua) tahun;
- Bahwa saksi membayar kontrakan tersebut langsung dengan Pak Bambang;
- Bahwa pada saat saksi membayar biaya kontrak Pak Bambang yang datang sendiri;
- Bahwa saksi tidak tahu pada saat itu Pak Bambang tinggal dimana;
- Bahwa awal mula saksi mengontrak disitu karena pada saat itu rumahnya kosong yang di Blok C Nomor 20;
- Bahwa Pak Bambang tinggalnya tidak disitu;
- Bahwa pada saat saksi mencari kontrakan saksi mendapat informasi dari tetangganya yaitu Penggugat (M. Zar);
- Bahwa saksi tinggal disana sampai dengan tahun 1997 dan membayar uang sewanya kepada Pak Bambang;
- Bahwa sejak tahun 1997 sampai dengan tahun 2010 saksi membayar uang sewanya kepada Penggugat (M. Zar);
- Bahwa rumah yang saksi sewa bentuknya kopel/gandeng;
- Bahwa sejak tahun 1997 saksi sudah tidak tahu lagi Pak Bambang berada dimana;

2. Saksi Sumedi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi mengetahui tentang jual beli antara M. Zar dengan Pak Bambang tahun 1997;

Halaman 7 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2024/PN Plg



- Bahwa jual beli tersebut terjadi pada rumah yang letaknya di Blok C Nomor 20 bersebelahan dengan rumah M. Zar;
- Bahwa saksi melihat pada saat penandatanganan surat perjanjiannya;
- Bahwa saksi tidak menjadi saksi dalam jual beli tersebut;
- Bahwa sejak jual beli tersebut Pak Bambang sudah tidak pernah datang lagi;
- Bahwa saksi mengetahui adanya jual beli rumah tersebut karena Penggugat (M. Zar) bercerita bahwa ia mau membeli rumah tersebut;
- Bahwa sebelumnya rumah tersebut milik Pak Bambang dan dibeli oleh Penggugat (M. Zar);

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan akan menanggapi keterangan saksi-saksi tersebut di atas dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa dipersidangan ini Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat dan pihak Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya yang disampaikan melalui dokumen persidangan elektronik (*e-court*) sebelum tanggal 16 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi, oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Turut Tergugat mengajukan eksepsi / keberatan terhadap gugatan Penggugat adalah sebagaimana termuat lengkap dalam jawaban yang disampaikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat mengajukan eksepsi / keberatan terhadap gugatan Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:



1. Bahwa gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libels*) karena di dalam gugatan Penggugat tidak menyebutkan secara rinci batas-batas bidang tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, Penggugat hanya menyebutkan pada halaman 1 poin 1 yaitu "*objek perkara dalam perkara aquo adalah 1 unit rumah RSS dengan ukuran tanah 6x9 M<sup>2</sup>....*".
2. Bahwa dalam pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan bahwa "*Memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, Badan Hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah*". Sehingga Penggugat memiliki kewajiban untuk menjaga dan memelihara tanah yang dimilikinya. Jika objek *a quo* betul-betul dijaga dengan baik tentunya tidak akan ada penguasaan dari Pihak lain. Dari hal ini telah nyata bahwa Penggugat tidak betul-betul menjaga tanah miliknya, untuk itu kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan yang dimaksud gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*) yang berarti surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Demikian halnya terdapat pertentangan antara Posita dengan Petitum gugatannya sehingga menjadi tidak jelas. Sedangkan suatu formulasi suatu gugatan dianggap memenuhi syarat formil apabila dalil gugatan Penggugat harus lah terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim setelah membaca keseluruhan surat gugatan Penggugat maka surat gugatan Penggugat tersebut telah menyebutkan dengan jelas dan tegas pihak yang digugatnya, identitas masing – masing pihak dalam perkara ini, surat gugatan telah pula menyebutkan tanggal surat gugatan yang ditandatangani oleh Kuasa Hukumnya, serta telah pula menguraikan dasar gugatan atau (*Fundamentum Petendi*) yang mengacu pada teori *substantierings theori*, dimana dalil gugatan Penggugat telah merumuskan fakta – fakta yang mendahului peristiwa hukum, yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum / sengketa, telah pula menyebutkan uraian Perbuatan Melawan Hukum dalam penjabaran unsur – unsur dan dasar hukum Gugatannya. Bahwa Penggugat juga telah menyebutkan dengan menguraikan pokok tuntutan (Petitum) yang berisikan permintaan Penggugat kepada pengadilan perihal perikatan jual beli antara

Halaman 9 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2024/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan Tergugat I yang ada hubungannya dengan Tergugat II dan Turut Tergugat. Bahwa dari uraian posita dengan petitum gugatan Penguat tersebut Majelis Hakim berpendapat gugatan Penguat tersebut cukup terang, jelas dan tegas serta tidak mengandung pertentangan diantaranya;

Menimbang, bahwa oleh karenanya alasan Turut Tergugat mengajukan eksepsi terhadap gugatan Penguat karena tidak menyebutkan secara rinci batas-batas bidang tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, Penguat hanya menyebutkan pada halaman 1 poin 1 yaitu "objek perkara dalam perkara aquo adalah 1 unit rumah RSS dengan ukuran tanah 6x9 M<sup>2</sup>...", alasan ini tidak dapat dibenarkan karena Penguat telah menguraikan bahwa objek sengketa dalam Perkara Aquo adalah 1 Unit Rumah RSS dengan tanah ukuran 6x9M<sup>2</sup> yang terletak di kompleks Kenten Sejahtera di Jl. Palem 7 Blok T No.20 Rt.08A Kenten. Objek tanah yang dimaksud dalam gugatan Penguat tersebut telah menyebutkan secara jelas dan tegas yang tidak menimbulkan kekeliruan letak tanah dimaksud karena Penguat menyebutkan Jalan, letak tanah perumahan, wilayah RT, Kecamatan dan telah pula mencantumkan adanya nomor rumah objek tanah tersebut. Dengan demikian eksepsi Turut Tergugat ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa alasan eksepsi selanjutnya Turut Tergugat mengenai Penguat tidak betul-betul menjaga tanah miliknya. Terhadap eksepsi ini setelah Majelis Hakim mencermatinya eksepsi ini berkenaan pokok perkaranya, oleh karena bukan materi eksepsi / keberatan maka eksepsi ini haruslah juga dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim atas eksepsi dari Turut Tergugat tersebut diatas haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penguat yang pada pokoknya mengenai untuk dinyatakan sah jual beli antara Penguat dan Tergugat I (Drs. Bambang Susilo) atas 1 Unit Rumah KPR BTN yang terletak di kompleks Kenten Sejahtera Jalan Palem 7 Blok T No.20 Rt.08A Kenten Kabupaten Banyuasin atas nama pemegang hak Drs. Bambang Susilo, dan menghukum Tergugat II (Kepala Bank BTN Cabang Palembang), untuk menyerahkan asli sertifikat tanah beserta kelengkapannya atas Rumah tersebut kepada Penguat (M.Zar), serta memerintahkan kepada Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Banyuasin) untuk membalik nama kan sertifikat atas 1 unit Rumah RSS KPR BTN yang terletak di kompleks Kenten Sejahtera

Halaman 10 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2024/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Palem 7 Blok T No.20 Rt.08A Kenten Kabupaten Banyuasin dengan sertipikat atas nama Drs. Bambang Susilo kepada Penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan yang sah.

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingan hukumnya oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat pihak Tergugat I dan Tergugat II tersebut haruslah dihukum untuk patuh dan tunduk terhadap isi dan ketentuan hukum di dalam putusan ini. Sedangkan Turut Tergugat telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya agar Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa M.Zar (Penggugat) telah membeli 1 Unit Rumah RSS dengan tanah ukuran 6x9M2 yang terletak di kompleks Kenten Sejahtera Jalan Palem 7 Blok T No.20 Rt.08A Kenten.
- Bahwa jual beli antara M.Zar (Penggugat) dengan Drs. Bambang Susilo (Tergugat I) dilakukan secara dibawah tangan dimana M.Zar (Penggugat) membayar sejumlah uang berdasarkan kwitansi yang ditanda tangani oleh Drs. Bambang Susilo (Tergugat I) tertanggal 24-7-1997 sebesar Rp.2.750.000,- (Dua Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dan meneruskan cicilan di Bank BTN Palembang sebesar Rp.44.160,- (Empat Puluh Empat Ribu Seratus Enam Puluh Rupiah) perbulan.
- Bahwa sebelum terjadinya jual beli, Drs Bambang Susilo (Tergugat I) mengatakan bahwasannya sertipikat Rumah masih ada di Bank BTN dan belum lunas, apabila nanti sudah lunas Drs. Bambang Susilo (Tergugat I) berjanji akan mengambil sertipikat di Bank BTN (Tergugat II) Dan bersedia membalik nama kan sertipikat rumah tersebut dari nama Drs. Bambang Susilo (Tergugat I) menjadi nama M..Zar. (Penggugat}
- Bahwa sertifikat atas 1 (satu) unit rumah RSS dengan tanah ukuran 6 x 9 m2 yang terletak di Komplek Kenten Sejahtera yang berada di jalan Palem 7 Blok T 20 RT. 08 A Kenten Kabupaten Banyuasin di keluarkan oleh Kantor Pertanahan Banyuasin.
- Bahwa M.Zar (Penggugat) telah melunasi kredit 1 Unit Rumah RSS tersebut kepada Bank BTN Palembang (Tertugat II) tertanggal 17 November 2008.
- Bahwa saat Penggugat datang kepada Bank BTN Cabang Palembang (Tergugat II) yang memegang sertipikat Rumah, tanah dan bangunan diatas

Halaman 11 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2024/PN Plg



guna mengambil sertipikat yang nantinya akan diperuntukan membalik nama kan sertipikat tersebut tidak diperbolehkan oleh Bank BTN Cabang Palembang (Tergugat II) dengan alasan harus pemilik asli rumah tersebut yang mengambil atau ahli waris nya kalau pemiliknya telah meninggal dunia.

- Bahwa Penggugat mengalami kesulitan untuk mengambil sertipikat, membalik nama kan dan melanjutkan peningkatan hak atas kepemilikan rumah tersebut karena Penggugat tidak mengetahui lagi keberadaan Tergugat I, Oleh karena itu tidak ada alternatif lain kecuali melalui Gugatan ini.
- Bahwa terhadap jual beli objek sengketa tersebut, Penggugat telah menguasai secara fisik dimana Penggugat tinggal di blok T 21 yang berbentuk couple (bersebelahan dinding) dengan rumah blok T 20, dan rumah tersebut (objek sengketa T 20) disewakan oleh Penggugat sejak terjadinya transaksi jual beli 24-7-1997 sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta tersebut diatas maka jelas adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, dimana Penggugat telah melakukan jual beli tanah di Jl. Palem 7 Blok T No.20 Rt.08A Kenten dibawah tangan dengan Tergugat I, sebagaimana objek perkara dimana pelaksanaan pembayaran angsuran tanah objek perkara tersebut melalui Tergugat II atas nama Tergugat I, sedangkan hubungan hukum Penggugat dengan Turut Tergugat dimana pelunasan pembayaran akun Tergugat I oleh Tergugat II akan menyerahkan sertifikat yang merupakan produk Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan yang dimaksud jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah perjanjian antara penjual dengan pembeli, dimana penjual berjanji menyerahkan barang kepada pembeli dan pembeli berjanji membayar harga barang tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena Penggugat yang mendalilkan maka Penggugat wajib membuktikannya berdasarkan asas *Actori In Cumbit Probatio* yang diatur secara eksplisit dalam Pasal 163 HIR/ 283 RBg dan Pasal 1863 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan alat bukti Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa fotocopy KTP atas nama M. Zar (Penggugat), Penggugat dapat membuktikan domisili Penggugat. Dan berdasarkan bukti P-2 berupa fotocopy Surat pengikatan jual beli atas



rumah dan tanah di perumahan "Kenten Sejahtera" Nomor 490/PA/K.S/XII/1994, Penggugat dapat membuktikan telah melakukan kesepakatan dengan Tergugat I jual beli atas rumah dan tanah di Perumahan Kenten Sejahtera Nomor 490/PA/K.S/XII/1994, secara dibawah tangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-3 berupa fotocopy Kwitansi No.100781 tanggal 13 Desember 1994, P-4 berupa fotocopy Kwitansi No.101097 tanggal 13 Januari 1995, P-5 berupa fotocopy Kwitansi No.101371 tanggal 13 Februari 1995, P-6 berupa fotocopy Kwitansi Pembelian rumah dan Tanah tanggal 24 Juli 1997, P-7 berupa fotocopy Rincian Pelunasan dipercepat yang diterima PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Palembang tanggal 17-11-08, P-8 berupa fotocopy Salinan Rekening Koran KPR, P-9 berupa fotocopy Formulir Penyetoran Pelunasan ke Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Palembang tanggal 17 November 2008 sejumlah Rp40.000,00, P-10 berupa fotocopy Formulir Penyetoran Pelunasan ke Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Palembang tanggal 17 November 2008 sejumlah Rp862.522,00,-, Penggugat dapat membuktikan bahwa dari jual beli Penggugat dengan Tergugat I tanah dengan bangunan objek perkara dimana Penggugat telah melunasinya;

Menimbang, bahwa hal ini juga dipertegas dengan bukti yang diajukan Penggugat dalam bukti P-11 yang berupa fotocopy Surat Pengambilan Dokumen Agunan Kredit (Ekspedisi ke-2) Nomor 514/S/PLB.I/LD/XI/2018 tanggal 12 November 2018, hal ini membuktikan dokumen agunan kredit atas nama Tergugat I telah dapat diambil dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang bernama Ahmad Junaidi dan Sumedi yang memberikan keterangan dibawah sumpah menguatkan dalil-dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I telah sah menurut Pasal 1457 KUHPerdara, dengan demikian maka Penggugat juga berhak atas dokumen sertifikat tanah yang berada pada Tergugat II meskipun Penggugat tidak melaporkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 2 (dua) Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya petitum angka 3 (tiga) Penggugat untuk menghukum Tergugat II (Kepala Bank BTN Cabang Palembang), untuk menyerahkan asli sertipikat tanah beserta kelengkapannya atas Rumah tersebut

*Halaman 13 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2024/PN Plg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat (M.Zar). Karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dinyatakan sah maka petitum angka 3 (tiga) ini juga dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) Penggugat untuk memerintahkan kepada Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Banyuasin) untuk membalik nama kan sertipikat atas 1 unit Rumah RSS KPR BTN yang terletak di komplek Kenten Sejahtera Jalan Palem 7 Blok T No.20 Rt.08A Kenten Kabupaten Banyuasin dengan sertipikat atas nama Drs. Bambang Susilo kepada Penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan yang sah. Terhadap petitum ini oleh karena dokumen yang dimaksud berupa sertipikat yang telah sah dinyatakan jual belinya tersebut maka Penggugat berhak untuk membalik nama atas nama Penggugat oleh Turut Tergugat, maka petitum ini juga dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan angka 2, 3 dan 4 tersebut maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dan Para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat, Pasal 1457 KUHPerdara serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari pihak Turut Tergugat untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat I (Drs. Bambang Susilo) atas 1 Unit Rumah KPR BTN yang terletak di komplek Kenten Sejahtera Jalan Palem 7 Blok T No.20 Rt.08A Kenten Kabupaten Banyuasin atas nama pemegang hak Drs. Bambang Susilo.
3. Menghukum Tergugat II (Kepala Bank BTN Cabang Palembang), untuk menyerahkan asli sertipikat tanah beserta kelengkapannya atas Rumah tersebut kepada Penggugat (M.Zar)
4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Banyuasin) untuk membalik nama kan sertipikat atas 1 unit Rumah RSS KPR BTN yang terletak di komplek Kenten Sejahtera Jalan Palem 7 Blok T No.20 Rt.08A Kenten Kabupaten Banyuasin dengan sertipikat atas nama Drs. Bambang Susilo kepada Penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan yang sah.

Halaman 14 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2024/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.653.000,00 (dua juta enam ratus lima puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang, pada hari Rabu tanggal 30 Oktober 2024 oleh kami, Romi Sinatra, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Harun Yulianto, S.H., M.H. dan Agung Ciptoadi, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 63/Pdt.G/2024/PN Plg tanggal 31 Juli 2024, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 6 Nopember 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Muhamad Soleh, S.H., Panitera Pengganti, yang disampaikan melalui sistem persidangan secara elektronik (*e-court*) kepada Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Harun Yulianto, S.H., M.H.

Romi Sinatra, S.H., M.H.

Agung Ciptoadi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Muhamad Soleh, S.H.

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2024/PN Plg

#### 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

## Perincian biaya :

1.	Pendaftaran	Rp	30.000,00
2.	Biaya ATK	Rp	100.000,00
3.	Biaya Panggilan	Rp	2.307.000,00
4.	Biaya Sumpah	Rp	50.000,00
5.	Meterai	Rp	10.000,00
6.	Redaksi	Rp	10.000,00
7.	Biaya Penggandaan	Rp	8.000,00
8.	Pemberitahuan Putusan	Rp	48.000,00
9.	PNBP Putusan	Rp	10.000,00
10.	PNBP Surat Kuasa	Rp	10.000,00
11.	PNBP Panggilan	Rp	<u>50.000,00</u>
	Jumlah		Rp2.653.000,00

(dua juta enam ratus lima puluh tiga ribu rupiah)