



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 95/Pdt.G/2022/PN Kdl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Edy Sulistyono, bertempat tinggal di Villa Siberi Rt.003 Rw.004, Desa Banjarejo, Boja, Kab. Kendal, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anik Setiawan, S.H., dk. Advokat yang berkantor di Perum Ellysiu m 2 No.6 Kaligading Boja Kendal berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 November 2023, sebagai **Penggugat**;

Lawan

Muhammad Suryanto, Dahulu Beralamat Di Villa Siberi Blok D No. 39 RT 004 RW. 004 Desa Banjarejo, Kec. Boja, Kab. Kendal, sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI, sebagai **Tergugat**;

Badan Pertanahan Negara Kendal, tempat kedudukan Jalan Kyai Tulus, Desa Purwokerto, Kec. Patebon, Kab. Kendal, Jawa Tengah, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Rokhedi Susanto, A.Ptnh berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 1622/SKu-33.24.MP.02.02/XII/2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendal teranggal 10 Januari 2023 dengan Register Nomor 7/SK/pdt/I/2023/PN.Kdl sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Desember 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendal pada tanggal 9 Desember 2022 dalam Register Nomor 95/Pdt.G/2022/PN Kdl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 2 Maret 2009 antara Penggugat dengan Tergugat telah mengadakan Perjanjian Jual Beli bawah tangan atas sebidang tanah beserta bangunannya dimana Penggugat membeli tanah seluas 111 m2 dengan serti fikat hak guna bangunan No. 577 Desa Banjarejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal Atas Nama Muhammad Suryanto, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Herman Susilo;

Halaman 1 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2022/PN Kdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Sepuluh Timur : Eman Supratman;
- Sepuluh Selatan : Jalan;
- Sepuluh Barat : Jalan;

Tanah tersebut terletak di Villa Siberi Blok D No.39 Rt.004 Rw.004 Desa Banjarejo Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal;

2. Bahwa kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah disepakati harga seluruhnya sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) untuk sebidang tanah beserta bangunannya yang luasnya 111 m2 sebagaimana sertifikat hak guna bangunan No. 577 tersebut dengan dibayar 1 (satu) kali pembayaran atau secara tunai Lunas;
3. Bahwa Penggugat telah menerima dan menguasai tanah beserta bangunannya tersebut dari Tergugat sampai dengan gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Kendal;
4. Bahwa setelah jual beli antara Penggugat dan Tergugat selesai dan beralihnya hak atas tanah dengan hak sertifikat tanah No.577 tersebut dari Tergugat kepada Penggugat dengan jual beli di bawah tangan, sertifikat hak guna bangunan No. 577 tersebut tidak langsung dipindah namakan atau balik nama dari nama semula Tergugat sebagaimana sertifikat hak guna bangunan No. 577 atas nama Muhammad Suryanto ke nama Penggugat di Kantor Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal);
5. Bahwa kemudian, pada saat Penggugat bermaksud membalik namakan sertifikat tersebut sekarang ini, Penggugat tidak bisa dikarenakan Tergugat tidak lagi di ketahui tempat tinggalnya, Penggugat telah berupaya mencari Tergugat serta menanyakan kepada aparat desa setempat dan ternyata benar bahwa Tergugat sekarang ini tidak diketahui lagi alamat dan tempat tinggalnya;
6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendal untuk memberikan Hak atau Izin kepada Penggugat untuk dapat membalik nama sertifikat hak guna bangunan tersebut dengan luas 111 m2, sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 577 atas nama Muhammad Suryanto tersebut ke atas nama Penggugat di Kantor Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal);

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendal c.q Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

Halaman 2 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2022/PN Kdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan surat perjanjian jual beli tertanggal 2 Maret 2009 antara Tergugat sebagai penjual dengan Penggugat sebagai pembeli sah menurut hukum atas sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan dengan luas 111 m2, sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 577 atas nama MUHAMMAD SURYANTO yang terletak di Villa Siberi Blok D No.39 Rt.004 Rw.004 Desa Banjarejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Herman Susilo;
- Sebelah Timur : Eman Supratman;
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : Jalan;

3. Menyatakan dan menetapkan sebagai hukum Penggugat pemilik sah atas sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan dengan luas 111 m2, sebagaimana sertifikat Hak guna bangunan no .577 atas nama MUHAMMAD SURYANTO yang terletak di Villa Siberi Blok D No.39 Rt.004 Rw.004 Desa Banjarejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal;

4. Menetapkan dan memberi ijin kepada Penggugat berhak untuk menindaklanjuti perjanjian jual beli tanah tanggal 2 Maret 2009 untuk mengajukan proses balik nama atas sebidang Tanah Bersertifikat Hak Guna Bangunan No.577 dengan luas 111 m2 ke atas nama Penggugat di Kantor Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal);

5. Memerintahkan Turut Tergugat (Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal) untuk tunduk dan melaksanakan Proses balik nama atas sebidang tanah yang bersertifikat Hak Guna Bangunan No 577 dengan luas 111 m2 yang terletak di Villa Siberi Blok D No.39 Rt.004 Rw.004 Desa Banjarejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal Ke atas nama Penggugat;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat , Turut Tergugat menghadap Kuasanya tersebut di persidangan, sedangkan untuk Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, berdasarkan risalah panggilan Nomor 95/Pdt.G/2022/PN Kdl, tanggal 12 Desember 2022, Risalah Panggilan Nomor 95/Pdt.G/2022/PN Kdl, tanggal 12 Januari 2023, Risalah Panggilan Nomor 95/Pdt.G/2022/PN Kdl, tanggal 15 Februari 2023, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa di persidangan kuasa Penggugat membacakan surat gugatannya dan terhadap surat surat gugatannya tersebut tidak ada perbaikan;

Halaman 3 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2022/PN Kdl

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 terdapat 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

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat, Tergugat dan putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi perjanjian jual beli dibawah tangan antara Muhammad Suryanto sebagai Penjual dengan Edy Sulistyono sebagai pembeli, tertanggal 2 Maret 2009, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi kwitansi atas nama Edy Sulistyono untuk pembayaran tanah dan bangunan seluas 111m2, SHGB No. 577, villa Siberi Blok D.No. 39, Banjarejo – Boja, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No 577, Desa Banjarejo, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal, Propinsi Jawa Tengah atas nama pemegang hak Muhammad Suryanto, Luas 111 M2, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Edy Sulistyono, beralamat Villa Siberi , Rt.003/004, Kelurahan Banjarejo, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal, Provinsi Jawa Tengah, diberi tanda P-4;

Surat bukti bertanda P-1, P-2, P-3, P-4, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya sehingga dapat dipergunakan dalam pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat yang diajukan, Pengugat melalui kuasanya mengajukan saksi -saksi yang telah disumpah sesuai dengan agamanya, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. SUTIMIN.

- Bahwa Saksi kenal dengan yang namanya Edy Sulistyono dan Muhammad Suryanto;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah rumah tersebut sekarang dikuasai oleh Edy Sulistyono;
- Bahwa saksi tidak tahu waktu jual belinya;
- Bahwa setahu saksi Pak Beni teman satu kantor dengan Edy Sulistyono;
- Bahwa saksi tidak tahu jika Pak Beni ada hubungan dengan rumah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah rumah obyek sengketa tersebut, yaitu sebelah Utara rumah Pak Bondan, Sebelah Selatan Jalan, Sebelah Barat jalan dan sebelah Timur rumah Pak Eman Supratman;
- Bahwa saksi tidak tahu jual beli tanah yang dibeli oleh Edy Sulistyono;
- Bahwa luas tanahnya sepengetahuan saksi untuk ukuran perumahan tersebut $7 \times 8 = 84$ M2 karena lokasinya di pojok mungkin luasnya lebih dari itu;
- Bahwa sepengetahuan saksi seluruh surat perumahan kami yang terbit dari BPN itu hanya sertipikatnya HGB;
- Bahwa setahu saksi sekarang masih kosong Pak Edy Sulistyono belum menempati rumah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi Pak Edy beli rumah kepa Pak M. Suryanto;

Halaman 4 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2022/PN Kdl

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

- Bahwa saksi sudah tidak ingat rumah Pak M. Suryanto dibeli dengan putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa waktu Pak Edy membeli rumah tersebut dalam kondisi sudah rusak atau hancur;
- Bahwa setahu saksi dulu M. Suryanto menempati rumah yang dibeli Pak Edy tersebut tapi sekarang sudah tidak tinggal disitu;
- Bahwa saksi tidak tahu aslinya M. Suryanto darimana;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan M. Suryanto pindah dari perumahan tersebut;
- Bahwa setahu saksi M. Suryanto tidak pernah kembali ke perumahan tersebut sampai sekarang;
- Bahwa sepengetahuan saksi saat ini rumah baru direnovasi;
- Bahwa yang merenovasi rumah tersebut Edy Sulistyono;
- Bahwa renovasinya rumah permanen;
- Bahwa saksi tidak tahu tahun berapa Pak M. Suryanto meninggalkan perumahan tersebut;
- Bahwa saksi tahu kalau rumah tersebut dibeli oleh Pak Edy Sulistyono karena saksi tetangganya sering ketemu jadi keduanya pernah cerita kepada saksi;
- Bahwa sepengetahuan saksi dahulu M. Suryanto tinggal bersama istri dan anaknya;
- Bahwa setahu saksi rumah Pak M. Suryanto dibeli oleh Pak Edy sampai sekarang tidak ada yang keberatan;
- Bahwa rumah tersebut saat ini belum ditempati oleh Pak Edy;
- Bahwa sewaktu masih ada bangunan rumah yang menempati rumah tersebut M. Suryanto;
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut dalam kondisi kosong kurang lebih puluhan tahun;
- Bahwa transaksi jual beli tersebut dirumahnya Pak Edy;
- Bahwa saksi bisa kenal dengan M. Suryanto karena ia merupakan warga perumahan kami namun beda RT dengan saksi;
- Bahwa setahu saksi waktu itu M. Suryanto mempunyai 1 (satu) orang anak;
- Bahwa M. Suryanto sekarang masih hidup atau sudah meninggal saksi tidak tahu;
- Bahwa M. Suryanto tinggal di perumahan tersebut sekitar tahun 2000 an;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan M. Suryanto meninggalkan perumahan tersebut;
- Bahwa setahu saksi waktu M. Suryanto meninggalkan perumahan, rumahnya ditingal begitu saja tidak ada yang menempati;
- Bahwa saksi tahu rumah M. Suryanto dijual dari cerita Pak Edy yang mau membeli rumah tersebut;
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Edy karena Pak Edy sebelum membeli tanah tersebut sudah menjadi warga di perumahan kami;

2. MAHATMA BERLIANTO.

- Bahwa saksi dihadirkan disini sebagai saksi jual beli tanah;

Halaman 5 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2022/PN Kdl

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

- Bahwa saksi menjadi saksi jual beli tanah antara Edy Sulistyono dengan putusan.mahkamahagung.go.id

- M. Suryanto;
- Bahwa saksi kenal dengan M. Suryanto, beliau pernah tinggal di Villa Siberi;
- Bahwa saksi kenal dengan Edy Sulistyono. Beliau tetangga saksi;
- Bahwa M. Suryanto dengan Edy Sulistyono melakukan jual beli tanah sekitar tahun 2009;
- Bahwa keadaan rumahnya M. Suryanto sudah tidak layak untuk dihuni bisa dikatakan hanya beli tanahnya saja;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan M. Suryanto dan saksi pernah bicara dengan M. Suryanto;
- Bahwa kesepakatan harga jual beli tanah tersebut Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi menjadi saksi jual beli pada saat itu;
- Bahwa saksi tidak tahu sekarang M. Suryanto berada dimana;
- Bahwa waktu pergi tidak pernah pamit dengan saksi, ia pergi begitu saja.
- Bahwa bukti P1 dibenarkan oleh saksi;
- Bahwa benar saksi tinggal di perumahan tersebut sejak tahun 2005;
- Bahwa saksi bekerja sebagai Wiraswasta;
- Bahwa saksi menjadi RT ketika terjadi jual beli antara M. Suryanto dengan Edy Sulistyono;
- Bahwa saksi menjabat RT dari tahun 2006 sampai dengan tahun 2012;
- Bahwa rumah saksi dengan rumah M. Suryanto beda RT tetapi rumahnya dekat;
- Bahwa saksi tahu lokasi rumah M. Suryanto;
- Bahwa rumah M. Suryanto menghadap kemana kurang paham;
- Bahwa rumah M. Suryanto lokasinya ditengah;
- Bahwa saksi jadi saksi jual beli M. Suryanto dengan Edy Sulistyono dirumahnya Edy Sulistyono;
- Bahwa saksi menjadi RT ditempat tanah yang dibeli Edy Sulistyono tersebut;
- Bahwa saksi tahu tanah yang dibeli Edy Sulistyono lokasinya di pojok;
- Bahwa saksi tidak tahu setelah terjadi jual beli tanah tersebut prosesnya dilanjutkan ke PPAT atau tidak;
- Bahwa setelah terjadi jual beli M. Suryanto langsung pergi dari situ atau masih tinggal disitu Bahwa jual belinya tahun 2009;
- Bahwa saksi pada saat jadi saksi jual beli saksi berhadapan langsung dengan M. Suryanto;
- Bahwa pada saat jual beli sertifikat tidak ditunjukkan kepada saksi melainkan langsung diserahkan kepada Edy Sulistyono;
- Bahwa saat ini tidak ada yang menempati karena tidak bisa dihuni kondisinya rusak dan sekarang sedang direnovasi;
- Bahwa yang merenovasi rumah tersebut setahu saksi Edy Sulistyono;
- Bahwa saksi tinggal di perumahan tersebut sejak tahun 2005;
- Bahwa saksi jadi ketua RT sejak tahun 2006;
- Bahwa yang datang pada saat jual beli yaitu M. Suryanto, Edy Sulistyono, saksi dan istrinya Edy Sulistyono;
- Bahwa saksi tidak tahu nama istrinya Edy Sulistyono saksi tahunya Bu Edy

Halaman 6 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2022/PN Kdl

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

- Bahwa surat perjanjian diketik oleh Edy Sulistyono saksi menunggu putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa intinya Edy Sulistyono berminat membeli dan kesepakatan harga dengan M. Suryanto sekitar Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta) tahun 2009;
- Bahwa waktu itu Edy Sulistyono menyerahkan uangnya kemudian M. Suryanto menyerahkan sertifikatnya;
- Bahwa pada waktu itu jual belinya tidak melibatkan Lurah atau camat;
- Bahwa pada saat jual beli tidak ada istrinya M. Suyanto;
- Bahwa M. Suryanto merupakan marketing dari developernya PT. Sukma jadi beliau disana punya rumah banyak;
- Bahwa setelah jual beli tidak ada yang menempati rumah tersebut;
- Bahwa sekarang rumah tersebut sedang direnovasi sejak mulai puasa;
- Bahwa setahu saksi waktu jual beli ada kuitansinya;
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut belum pernah ditempati;
- Bahwa rumah tersebut sekarang sedang direnovasi dan belum bisa ditempati;

Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Tergugat mengajukan bukti surat yaitu:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No 577 Desa Banjarejo, Kecamatan Boja seluas 111 m2 atas nama pemegang hak Muhammad Suryanto, diberi tanda TT-1;

Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Tergugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas Obyek Sengketa, maka berdasarkan Pasal 153 Herzien Inlandsch Reglement (HIR), Pasal 211-214 Reglement op de Rechtsvordering (RV) dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat pada hari Selasa, tanggal 23 Mei 2023 yang untuk singkatnya hasil pemeriksaan setempat telah termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 6 Juni 2022;

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 pihak Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai sahnya surat perjanjian jual beli tertanggal 2 Maret 2009 antara Tergugat sebagai penjual dengan Penggugat atas sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan dengan luas 111 m2, sebagaimana Sertifikat Hak G

Halaman 7 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2022/PN Kdl

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

una Bangunan No. 577 atas nama MUHAMMAD SURYANTO yang terletak di Vi
putusan.mahkamahagung.go.id

Ila Siberi Blok D No.39 Rt.004 Rw.004 Desa Banjarejo Kecamatan Boja Kabupa

ten Kendal dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Herman Susilo
- Sebelah Timur : Eman Supratman
- Sebelah Selatan : Jalan
- Sebelah Barat : Jalan

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat dan Turut Tergugat hadir kuasanya dipersidangan, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya berdasarkan risalah panggilan Nomor 95/Pdt.G/2022/PN Kdl, tanggal 12 Desember 2022, Risalah Panggilan Nomor 95/Pdt.G/2022/PN Kdl, tanggal 12 Januari 2023, Risalah Panggilan Nomor 95/Pdt.G/2022/PN Kdl, tanggal 15 Februari 2023, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat tidak memberikan bantahan atau jawaban terhadap surat gugatan Penggugat dan Majelis Hakim menilai Tergugat telah melepaskan haknya dan dianggap tidak ingin mempertahankan haknya tersebut, serta dapat dianggap telah secara diam-diam mengakui gugatan tersebut, namun tidak serta merta hal tersebut dapat dijadikan alasan bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan tanpa melakukan pembuktian terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-4 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Sutimin dan saksi Mahatma Berlianto, sedangkan Turut Tergugat mengajukan bukti surat tertanda TT-1;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan surat gugatan Penggugat, bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan dipersidangan, adapun pokok permasalahan dalam gugatan ini adalah: apakah surat perjanjian jual beli tertanggal 2 Maret 2009 antara Tergugat sebagai penjual dengan Penggugat atas sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan dengan luas 111 m², sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 577 atas nama MUHAMMAD SURYANTO yang terletak di Villa Siberi Blok D No.39 Rt.004 Rw.004 Desa Banjarejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Herman Susilo
- Sebelah Timur : Eman Supratman
- Sebelah Selatan : Jalan
- Sebelah Barat : Jalan

Adalah sah menurut hukum?

Halaman 8 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2022/PN Kdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 berupa fotokopi surat perjanjian putusan.mahkamahagung.go.id

jual Beli antara Muhammad Suryanto (penjual) dengan Edy Sulistyono (penjual) Hakim berpendapat bahwa Surat Perjanjian jual beli tersebut merupakan jual beli tanah di bawah tangan. Bahwa Jual beli tanah dibawah tangan adalah perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli yang dilakukan atas kesepakatan masing-masing tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Harga dapat diartikan dengan alat pembayaran yang sah yaitu berupa sejumlah uang. Sedangkan barang yang menjadi objek jual beli tanah dan bangunan adalah hak atas tanah dan/atau bangunan. Sementara itu, transaksi jual beli tanah baru dikatakan sah apabila memenuhi empat syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, di antaranya:

1. **Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.** Syarat kesepakatan ini artinya bahwa subjek hukum yang melakukan transaksi harus ada dan membuat kesepakatan antara pemilik dengan calon penerima barang;
2. **Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.** Syarat kecakapan bahwa pihak yang bertransaksi harus cakap dalam melakukan perbuatan hukum, yang mana kecakapan bertindak dalam hukum merupakan kemampuan seseorang membuat suatu perjanjian, sehingga perikatan yang diperbuatnya menjadi sah menurut hukum;
3. **Suatu hal tertentu.** Artinya bahwa harus ada objek hukum yang pasti, yang dalam hal ini yaitu hak atas tanah dan bangunan;
4. **Suatu sebab yang halal.** Yaitu, materi perjanjian haruslah perbuatan yang tidak dilarang oleh hukum, melanggar ketertiban umum dan kesusilaan;

Menimbang, bahwa berdasakan keterangan saksi Mahatma Berlianto dalam keterangannya menyatakan bahwa saksi adalah sebagai ketua RT di Villa Siberi, dilokasi tanah yang dijual. Bahwa saksi adalah orang yang menyaksikan jual beli antara Penggugat (Edy Sulistyono/ pembeli) dengan Tergugat (Muhammad Suryanto/ penjual);

Menimbang, bahwa berdasakan bukti P-1 yaitu Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 2 Maret 2009 saksi Mahatma Berlianto ikut menandatangani surat perjanjian jual beli tersebut dan menurut keterangan saksi bahwa jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Desa Banjarejo Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal di Vila siberi Blok D Nomor 39 sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 577 dengan harga Rp. 35.000.000,00 (tigapuluh lima juta rupiah) secara lunas dengan bukti kwitansi (vide P-2);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Mahatma Berlianto bahwa putusan.mahkamahagung.go.id

wa pada saat terjadi jual beli tersebut penjual yaitu Muhammad Suryanto langsung menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 577, Desa Banjarejo, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal, Propinsi Jawa Tengah atas nama pemegang hak Muhammad Suryanto, Luas 111 M2, kepada Pembeli yaitu Edy Sulistyono/pembeli, sehingga Majelis berpendapat bahwa Penggugat memang benar telah membeli tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Sutimin yang merupakan warga di Villa Siberi lokasi tanah obyek sengketa menerangkan bahwa benar tanah yang dibeli oleh Penggugat /Edy Sulistyono adalah milik Muhammad Suryanto/ Tergugat, dimana dahulu Tergugat pernah tinggal di tanah obyek sengketa tersebut namun saat ini Tergugat sudah pindah dan sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan saksi juga mengetahui bahwa tanah tersebut telah dibeli oleh Penggugat;

Menimbang, berdasarkan keterangan saksi-saksi bahwa selama Penggugat menguasai obyek sengketa tidak ada pihak manapun yang merasa keberatan ataupun merasa dirugikan baik dari pihak Tergugat maupun dari pihak lain, disamping itu berdasarkan pemeriksaan setempat bahwa obyek sengketa tersebut telah direnovasi oleh Penggugat sehingga bangunan rumah tersebut telah berubah sedemikian rupa;

Menimbang, bahwa walaupun jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat merupakan perjanjian yang dilakukan dibawah tangan namun dengan memperhatikan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas Majelis Hakim menilai bahwa perjanjian tersebut telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1457 KUHperdata dan Pasal 1320 KUHPperdata sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli tertanggal 2 Maret 2009 antara Tergugat sebagai penjual dengan Penggugat atas sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan dengan luas 111 m2, sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 577 atas nama MUHAMMAD SURYANTO yang terletak di Villa Siberi Blok D No.39 Rt.004 Rw.004 Desa Banjarejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Herman Susilo;
- Sebelah Timur : Eman Supratman;
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : Jalan;

Adalah sah menurut hukum, sehingga petitum ke-2 (dua) gugatan Penggugat dikabulkan;

Halaman 10 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2022/PN Kdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum kedua, maka putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap petitum ketiga, petitum ke empat dan petitum kelima merupakan satu kesatuan yang saling berkaitan dan Majelis Hakim berpendapat dengan mempertimbangan rasa keadilan, asas peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan serta untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak Penggugat di masa yang akan datang maka petitum ketiga, keempat dan kelima dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, maka biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan Tergugat yang besarnya a sebagaimana dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 1457 KUHPerdara, dan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, peraturan-peraturan dalam Hukum Acara Perdata HIR (*Herzeine Inlandsch Reglement*) serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan surat perjanjian jual beli tertanggal 2 Maret 2009 antara Tergugat sebagai penjual dengan Penggugat sebagai pembeli **adalah sah** menurut hukum atas sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan dengan luas 111 m², sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 577 atas nama MUHAMMAD SURYANTO yang terletak di Villa Siberi Blok D No.39 Rt.004 Rw.004 Desa Banjarejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Herman Susilo
 - Sebelah Timur : Eman Supratman
 - Sebelah Selatan : Jalan
 - Sebelah Barat : Jalan
3. Menyatakan Penggugat pemilik sah atas sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan dengan luas 111 m², sebagaimana sertifikat Hak guna bangunan no .577 atas nama MUHAMMAD SURYANTO yang terletak di Villa Siberi Blok D No.39 Rt.004 Rw.004 Desa Banjarejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal;
4. Memberi ijin kepada Penggugat berhak untuk menindaklanjuti perjanjian jual beli tanah tanggal 2 Maret 2009 untuk mengajukan proses balik nama atas sebidang Tanah Bersertifikat Hak Guna Bangunan No.577 dengan luas 111 m² ke atas nama Penggugat di Kantor Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal);

Halaman 11 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2022/PN Kdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

5. Memerintahkan Turut Tergugat (Kantor Badan Pertanahan Nasional putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Kendal) untuk tunduk dan melaksanakan Proses balik nama atas sebidang tanah yang bersertifikat Hak Guna Bangunan No 577 dengan luas 111 m2 yang terletak di Villa Siberi Blok D No.39 Rt.004 Rw.004 Desa Banjarejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal Ke atas nama Penggugat;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.486.500,00 (dua juta empat ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendal, pada hari Selasa, tanggal 11 Juli 2023, oleh kami, Sahida Ariyani, S.H. sebagai Hakim Ketua, Achmad Wahyu Utomo, S.H, M.H, dan Bustaruddin, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 11 Juli 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, , Mohamad Asnawi, S.Pd, S.H Panitera Pengganti, dan Kuasa Penggugat, kuasa Turut Tergugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Hakim-hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Achmad Wahyu Utomo S.H., M.H

Sahida Ariyani , S.H.,

Ttd

Bustaruddin S.H.,M.H.

Panitera Pengganti

Ttd

Mohamad Asnawi, S.Pd, S.H.

PERINCIAN BIAYA

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. PNBP	Rp.	60.000,00
3. Panggilan	Rp	966.500,00
4. Proses	Rp.	50.000,00
5. Materai	Rp.	10.000,00
6 . Sumpah	Rp.	---
7. Redaksi	Rp.	10.000,00

Halaman 12 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2022/PN Kdl

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

8. Pemeriksaan setempat putusan.mahkamahagung.go.id	Rp.	1.250.000,00
9. Pemberitahuan PS	Rp.	120.000,00
<u>10. Persuratan</u>	<u>Rp.</u>	<u>-----</u>
Jumlah	Rp.	2.486.500,00

(dua juta empat ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah)