



**PUTUSAN**  
**Nomor 170/Pdt.G/2022/PN Cbi**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

MASITA; Kp. Sindangkarsa Rt 03 / Rw 10, Kelurahan Sukamaju Baru, Kecamatan Tapos, Depok, selanjutnya disebut Penggugat;

Lawan

1. SUTI'AH; Dahulu beralamat di Komplek AUP Rt 012/Rw 09, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, saat ini tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti baik di dalam maupun di luar wilayah hukum Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;
2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL/ATR KAB. BOGOR, beralamat di Jalan Tegar Beriman Cibinong, Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Mei 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong melalui sistem e-court dalam Register Nomor 170/Pdt.G/2022/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat memiliki sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Pabuaran Kp. Pintu Air, RT 04/09, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, sebagai mana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2280 seluas 51 M<sup>2</sup>, dengan nama pemegang haknya sdr. Suti'ah dengan batas batas berikut:
  - Sebelah depan: Rumah Bapak Fathurohman
  - Sebelah kiri: Jalan
  - Sebelah kanan: Rumah Ibu Imas
  - Sebelah belakang: Rumah Ibu Sri Hartati



2. Bahwa Tergugat telah menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat secara keseluruhan yaitu seluas 51 M<sup>2</sup> secara Tunai dengan Kwitansi Jual Beli.
3. Bahwa penggugat telah menguasai tanah dan bangunan tersebut yang terletak di Pabuaran Kp. Pintu Air Rt 04/09 Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.
4. Bahwa penggugat telah mencari tahu keberadaan tergugat guna memproses akta jual - beli dan balik nama sertifikat. Akan tetapi penggugat mengalami kendala, karena setelah penggugat Mencari dan menelusuri alamat tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya.
5. Bahwa penggugat telah mendatangi Kantor Pertahanan Kabupaten Bogor, penggugat bermaksud untuk mengurus surat - surat kepemilikan tanah tersebut dan balik nama serta peningkatan Hak Sertifikat atas nama penggugat akan tetapi dari BPN memberi penjelasan, bahwa tidak dapat Diproses.
6. Bahwa untuk proses balik nama dan peningkatan hak sertifikat hak guna bangunan 51 M<sup>2</sup> atas nama tergugat menjadi atas nama penggugat memerlukan keputusan Pengadilan dan keputusan itu dari keputusan perkawa dari Pengadilan Negeri Cibinong.
7. Bahwa dalam hal tergugat tidak diketahui tempat tinggal atau alamatnya yang menjadi obyek Gugatan adalah benda bergerak tersebut (pasal 118 ayat 3 HIR) dan didasari bukti - bukti yang Otentik dan kuat maka Pengadilan Negeri Cibinong berwenang untuk memeriksa, mengadili Dan memutuskan perkara ini.

Maka berdasarkan alasan tersebut, bersama ini dengan hormat kepada Ketua / Hakim Pengadilan Negeri Cibinong berkenan untuk menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk selanjutnya memberikan keputusan perkara gugatan ini yang berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah bukti perjanjian jual- beli dalam Surat Pernyataan Penawaran Rumah diatas Materai dan Kwitansi dan bukti-bukti pembayaran pelunasan atas tanah dan bangunan yang terletak di Pabuaran Kp. Pintu Air Rt 04/09, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2280 seluas 51 M<sup>2</sup> yang ditandatangani oleh tergugat.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan bahwa penggugat adalah satu - satunya yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Kp. Pintu Air Rt 04/09 Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas - batas sebagai berikut:
  - Sebelah depan: Rumah Bapak Fathurohman
  - Sebelah kiri: Jalan
  - Sebelah kanan: Rumah Ibu Imas
  - Sebelah belakang: Rumah Ibu Sri Hartati
4. Memberi izin kepada penggugat untuk mengurus ke Kantor Badan Pertahanan Kabupaten Bogor yaitu untuk mengurus Balik Nama.
5. Membebaskan biaya perkara sesuai dengan hukum yang berlaku atau apabila Pengadilan Negeri Cibinong melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain Mohon putusan yang seadil- adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat hadir menghadap sendiri ke persidangan, sedangkan untuk Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakil atau kuasanya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, demikian pula setelah dipanggil secara sah dan patut untuk hadir pada persidangan - persidangan berikutnya, Tergugat dan Turut Tergugat tetap tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakil atau kuasanya, sehingga Majelis Hakim berketetapan untuk melanjutkan persidangan dengan agenda pembacaan gugatan tanpa kehadiran Tergugat serta Turut Tergugat, dan setelah gugatan dibacakan, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat dalam persidangan telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi materai cukup berupa:

1. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 19/2016 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Grace Dameria Tiolina, S.H., M.Kn., diberi tanda Bukti P-1;
2. Fotokopi Kwitansi telah terima uang sebesar Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah) dari Ibu Masita, tanggal 24 November 2019, diberi tanda Bukti P-2;

Halaman 3 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 170/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 280 Desa Pabuaran, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor, diberi tanda Bukti P-3;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Masita yang dikeluarkan Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, diberi tanda Bukti P-4;
5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Suti'ah yang dikeluarkan Provinsi DKI Jakarta, Jakarta Selatan, diberi tanda Bukti P-5;
6. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3174040801099337 atas nama Kepala Keluarga Suwirman, yang dikeluarkan oleh Kecamatan Pasar Minggu, Jakrta Selatan, tanggal 14 Desember 2012, diberi tanda Bukti P- 6;
7. Fotokopi Kutipan Akta Nikah Nomor 703/54/XII/91 antara Suwirman dengan Sutiah yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Kawali, Kabupaten Ciamis, diberi tanda Bukti P- 7;

fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali untuk Bukti P-1, P-5, P-6, dan P-7 merupakan fotokopi dari fotokopi yang tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut di atas, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

1. SYUKRI M. AMIN

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena Saksi adalah pemilik awal atau pertama dari rumah yang beralamat di Kp. Pintu Air Rt 04 Rw 09, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor;
- Bahwa Saksi memiliki rumah tersebut pada tahun 2005, waktu itu belum bersertifikat dan yang membuat sertifikat adalah pihak Bank;
- Bahwa Sertifikat keluar pada pada tahun 2009 atas nama Saksi;
- Bahwa pada waktu membeli rumah tersebut masih berupa tanah kosong kemudian Saksi bangun;
- Bahwa Saksi membeli dengan cara over kredit pada tahun 2005 untuk jangka waktu 2 (dua) tahun, dan Saksi baru mencicil 3 (tiga) bulan, karena Saksi tidak sanggup meneruskan, kemudian Saksi serahkan atau over kepada Tergugat, dan Tergugat yang melunasi;
- Bahwa Saksi tahu dari tetangga kalau rumah tersebut sudah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat. Soal kapan dijualnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu Saksi Tergugat orang Depok dan setahu Saksi Tergugat tidak pernah menempati rumah tersebut;

Halaman 4 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 170/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah jual beli, Saksi tidak pernah bertemu lagi dengan Tergugat;
- Bahwa Penggugat pernah meminta alamat Tergugat kepada Saksi sekitar 3 (tiga) bulan yang lalu, dan yang memberitahu alamat Tergugat adalah istri Saksi;
- Bahwa setahu Saksi luas tanahnya adalah 51 M<sup>2</sup> (lima puluh satu meter persegi) dengan batas-batasnya, sebelah depan rumah Faturohman, sebelah kiri jalan setapak, sebelah kanan Rumah Bu Imas, dan sebelah belakang rumah Bu Sri Hartati;

## 2. YULI LESTARI

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena anak Pengugat sekolahnya sama dengan anak Saksi;
- Bahwa Saksi sudah kenal dengan Tergugat ketika ada perijinan jual beli rumah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa setahu Saksi lokasi rumah tersebut ada di daerah Citayam;
- Bahwa setahu Saksi jual belinya tersebut di tahun 2019;
- Bahwa Saksi mengetahui transaksi jual belinya karena Saksi ikut hadir pada waktu itu, dan ada kwitansi sebagai bukti pembayarannya;
- Bahwa Saksi kurang tahu soal Akta Jual beli antara penggugat dan Tergugat;
- Bahwa setahu Saksi pembayaran jual belinya sekaligus lunas, cuma Saksi tidak mengetahui berapa jumlahnya;
- Bahwa Saksi bertemu Tergugat sekali saja sewaktu jual beli setelah itu tidak ketemu lagi;
- Bahwa setahu Saksi yang sekarang menempati rumah tersebut adalah yang mengontrak, karena rumah tersebut dikontrakan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas obyek sengketa dan selengkapannya termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan kesimpulan dan selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat di dalam berita acara sidang perkara ini dianggap telah termuat dalam putusan, dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

*Halaman 5 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 170/Pdt.G/2022/PN Cbi*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat memiliki sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Pabuaran Kp. Pintu Air, RT 04/09, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, sebagai mana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2280 seluas 51 M<sup>2</sup>, dengan nama pemegang haknya sdr. Suti'ah dengan batas batas berikut:
  - Sebelah depan: Rumah Bapak Fathurohman;
  - Sebelah kiri: Jalan;
  - Sebelah kanan: Rumah Ibu Imas;
  - Sebelah belakang: Rumah Ibu Sri Hartati;
2. Bahwa Tergugat telah menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat secara keseluruhan yaitu seluas 51 M<sup>2</sup> secara tunai dengan kwitansi jual beli;
3. Bahwa Penggugat telah menguasai tanah dan bangunan tersebut yang terletak di Pabuaran Kp. Pintu Air, RT 04/09, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
4. Bahwa tanah dan bangunan tersebut telah bersertifikat dengan Sertifikat Hak Milik No. 2280 Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Bojong Gede, Desa Pabuaran atas nama Nyonya Suti'ah (Tergugat);
5. Bahwa guna memproses administrasi Akta Jual Beli dan/atau balik nama Sertifikat, Penggugat mengalami kendala karena alamat Tergugat tidak diketahui lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena pada hari sidang yang telah ditentukan, Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakil atau kuasanya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, demikian pula setelah dipanggil secara sah dan patut untuk hadir pada persidangan-persidangan berikutnya, Tergugat dan Turut Tergugat tetap tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakil atau kuasanya, maka menurut hemat Majelis Hakim Tergugat dan Turut Tergugat tidak menggunakan haknya untuk membantah dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya, dan oleh



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya perkara ini akan diputus diluar hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa kendati demikian Majelis Hakim berpendapat, berdasarkan ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata jo. Pasal 163 HIR, Penggugat tetap harus membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-7, serta 2 (dua) orang Saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat sepanjang berhubungan erat dengan dalil-dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-1 dan P-3 yang dihubungkan dengan keterangan Saksi Syukri M. Amin, diketahui bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Pabuaran Kp. Pintu Air, RT 04/09, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat tersebut mulanya merupakan milik Saksi Syukri M. Amin, yang pada tanggal 17 Oktober 2016 dijual kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah dibeli oleh Tergugat, Sertifikat Hak Milik No. 2280 Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Bojong Gede, Desa Pabuaran atas nama Syukri M. Amin dibalik nama menjadi atas nama Nyonya Suti'ah (Tergugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-2 yang dihubungkan dengan keterangan Saksi Yuli Lestari, pada tanggal 24 November 2019, Penggugat membeli tanah dan bangunan yang terletak di Pabuaran Kp. Pintu Air, RT 04/09, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dari Tergugat seharga Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa setelah rumah tersebut beralih kepemilikan kepada Penggugat, oleh Penggugat rumah tersebut disewakan/dikontrakkan hingga sekarang, namun Sertifikat Hak Milik No. 2280 Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Bojong Gede, Desa Pabuaran atas nama Nyonya Suti'ah (Tergugat), masih belum dibalik nama oleh Penggugat, dikarenakan untuk proses jual beli yang belum dituangkan dalam Akta Jual Beli tidak dapat dilakukan dikarenakan keberadaan Tergugat saat ini sudah tidak diketahui lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah mampu membuktikan

*Halaman 7 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 170/Pdt.G/2022/PN Cbi*



dalil gugatannya yang menyatakan bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Pabuaran Kp. Pintu Air, RT 04/09, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;

Menimbang, bahwa dengan demikian *petitum* kedua, ketiga, dan keempat gugatan Penggugat dapat dikabulkan, dengan perubahan/perbaikan amar putusan sebagaimana tertera dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang hingga putusan ini diucapkan jumlahnya sebagaimana termuat di dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata serta Pasal 125 dan 163 HIR, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan sah bukti jual beli atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Pabuaran Kp. Pintu Air, RT 04/09, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, berupa kwitansi tanggal 24 November 2019 yang ditanda tangani oleh Tergugat;
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Pabuaran Kp. Pintu Air, RT 04/09, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah depan: Rumah Bapak Fathurohman;
  - Sebelah kiri: Jalan;
  - Sebelah kanan: Rumah Ibu Imas;
  - Sebelah belakang: Rumah Ibu Sri Hartati;
5. Memberi izin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 2280 Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Bojong Gede, Desa Pabuaran, atas nama Nyonya Suti'ah (Tergugat) menjadi atas nama Masita (Penggugat);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.611.000,00 (empat juta enam ratus sebelas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Kamis, tanggal 27 Oktober 2022, oleh kami, Yudhistira Adhi Nugraha, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Yulinda Trimurti Asih Muryati, S.H., M.H., dan Erlinawati, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis tanggal 3 Nopember 2022 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Sukirno, S.IP., S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, dengan dihadiri oleh Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Yulinda Trimurti Asih Muryati, S.H., M.H. Yudhistira Adhi Nugraha, S.H., M.H.

Erlinawati, S.H.

Panitera Pengganti

Sukirno, S.IP., S.H.

## Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Panggilan	Rp 3.350.000,00
3. PNBP Panggilan	Rp 50.000,00
4. Biaya Transport Ke Kantor Pos	Rp 20.000,00
5. Biaya Kirim Wesel	Rp 16.000,00
6. Pemeriksaan Setempat	Rp 1.000.000,00
7. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp 10.000,00
8. Biaya Sumpah	Rp 40.000,00
9. ATK	Rp 75.000,00
10. Redaksi	Rp 10.000,00
11. Materai	Rp 10.000,00 +
Jumlah	Rp 4.611.000,00

(empat juta enam ratus sebelas ribu rupiah).

Halaman 9 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 170/Pdt.G/2022/PN Cbi