



PUTUSAN
Nomor 76/Pdt.G/2022/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Zulaeha, bertempat tinggal di Bumi Ciangsana Damai, Blok B 9 No. 3, RT.002 RW.043, Desa Ciangsana, Kecamatan Gunungputri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andi Kinang, S.H. dan Arman Chandra, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Andi Kinang, S.H. & Rekan, beralamat di Jl. Kinang No. 84, Kp. Pabuaran Wetan, RT.01 RW.17, Desa Ciangsana, Kec. Gunung Putri Kab. Bogor 16968, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 0127/Law_AA/SK/III/2022 tanggal 1 Maret 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 304/SK.Pdt/2022/PN Cbi tanggal 24 Maret 2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. Sdri. Elin (Istri/ Alm. Hamdali), berkedudukan di Jalan Mushola, RT.007 RW.003, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. Sdri. Erywati, S.E., Usia 70 Tahun, Wanita, Islam, Wiraswasta, berkedudukan di Puri Gading Blok A1, No. 16 RT.001 RW.007, Kel. Jatimelati, Kec. Pondok Melati, Kota Bekasi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
3. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Bogor, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman, Pakansari Kec. Cibinong Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sri Dewi Marlina, Mekkah Risa, S.H., dan Henry Hutabarat, S.Psi., Para Aparatur Sipil (ASN) dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai (PPNPN) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor beralamat di Jl.

Halaman 1 dari 27 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PN Cbi



Tegar Beriman Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 731/SKU-
MP.01.02/III/2022 tanggal 16 Maret 2022 yang telah
didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Cibinong
dengan No. 274/SK.Pdt/2022/PN Cbi tanggal 17 Maret
2022 dan Surat Tugas No. 501/ST-32.01.MP.02/III/2022
tanggal 16 Maret 2022, selanjutnya disebut sebagai
Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 2 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 4 Maret 2022 dengan Nomor Register 76/Pdt.G/2022/PN Cbi telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa dengan ini Penggugat mengajukan Gugatan Balik Nama Sertifikat, dengan dasar dan alasan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2007 Penggugat membeli sebidang tanah dan bangunan kepada Tergugat II dengan Harga Rp49.000.000 (empat puluh sembilan juta rupiah), seluas 80 M2 (delapan puluh meter persegi) dan Luas bangunan seluas 36 M2 (tiga puluh enam meter persegi) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2727 atas nama HAMDALI yang terletak di Perumahan Koperasi Prasidi (KOPRA) Blok B9 No. 03 RT. 002 RW. 043 Desa Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor Jawa Barat, berdasarkan surat pernyataan jual beli tertanggal 15 April 2007. Dimana seluruh dokumen kepemilikan atas tanah dan bangunan diserahkan dan diterima oleh Penggugat dari Tergugat II;
2. Bahwa pada tahun 2004 Tergugat II membeli sebidang tanah dan bangunan dari Tergugat I yang dijual kembali kepada Penggugat, dengan luas 80 M2 (delapan puluh meter persegi) dan Luas bangunan seluas 36 M2 (tiga puluh enam meter persegi) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2727 atas nama HAMDALI yang terletak di Perumahan Koperasi Prasidi (KOPRA) Blok B9 No. 03 RT.002 RW.043, Desa Ciangsana, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, Jawa Barat, berdasarkan surat pernyataan jual beli tertanggal 20 Oktober 2004. Dimana seluruh dokumen

Halaman 2 dari 27 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PN Cbi



kepemilikan atas tanah dan bangunan diserahkan dan diterima oleh Tergugat II dari Tergugat I.

3. Bahwa Penggugat telah menguasai dan menempati tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2727 atas nama HAMDALI yang terletak di Perumahan Koperasi Prasidi (KOPRA) Blok B9 No. 03 RT.002 RW.043, Desa Ciangsana, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor Jawa Barat, sejak setelah dilangsungkannya jual beli di bawah tangan;
4. Bahwa pada sekitar bulan Agustus tahun 2021, Penggugat akan melakukan proses administrasi Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2727 atas nama HAMDALI. Sehingga pemohon mencari keberadaan HAMDALI ke alamat yang tertera di AKTA JUAL BELI Nomor : 3.284/2001 tertanggal 13 September 2001 atas nama Tn. HAMDALI berkedudukan di Jalan Mushola, RT.007 RW.003, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta. Akan tetapi berdasarkan keterangan ketua RT setempat dan diperkuat oleh keterangan kerabat, memberitahukan bahwa Saudara HAMDALI sudah meninggal dunia diperkirakan sekitar tahun 2008;
5. Bahwa Penggugat mendatangi dan menanyakan para ahli waris Alm. HANDALI yaitu Istri Sdri. ELIN (Tergugat I) dan anaknya, berdasarkan keterangan dari Ketua RT dan Kerabat Alm. HANDALI. Sdri. ELIN/Istri Alm. HAMDALI sudah menikah lagi dan menjual rumah di Jakarta yang dulu ditempat bersama Alm. HANDALI serta pindah bersama suami baru dan ELIN (Tergugat I) dan anaknya pindah ke Daerah Tangerang akan tetapi tidak mengetahui alamat tinggal dan keberadaannya dan sudah lama sekali tidak ada silaturahmi kepada keluarga Alm. HAMDALI serta keluarga Alm. HAMDALI sudah tidak ada komunikasi lagi baik dengan istri maupun dengan anak Alm. HAMDALI semenjak pindah tempat tinggal. Sehingga Penggugat mengalami kendala untuk proses balik nama sertifikat dikarenakan Tergugat I tidak diketahui keberadaannya; Bahwa berdasarkan Pasal 832 KUHPdata menyebutkan bahwa yang berhak menjadi Ahli Waris adalah keluarga sedarah, baik sah maupun diluar kawin dan si suami atau istri yang hidup terlama. Sehingga gugatan balik nama sertifikat ini diajukan kepada Sdri. ELIN (Tergugat I) yang merupakan Ahli Waris dari Alm. HAMDALI. sebagai Istri dari Alm. HAMDALI. Sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat I sudah benar dan sesuai;

Halaman 3 dari 27 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PN Cbi



6. Bahwa Penggugat sudah mendatangi Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor (Turut Tergugat), untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2727 atas nama HAMDALI yang terletak di Perumahan Koperasi Prasidi (KOPRA) Blok B9 No. 03 RT.002 RW.043, Desa Ciangsana, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, Jawa Barat, akan tetapi tidak bisa diproses dikarenakan tidak adanya biodata dan identitas dari Tergugat I, dan untuk melakukan proses balik nama sertifikat harus terlebih dahulu adanya suatu Putusan dari Pengadilan Negeri Cibinong.
7. Bahwa Gugatan Balik Nama Sertifikat ini diajukan kepengadilan Negeri Cibinong, sesuai dengan 7 Acuan dalam menentukan Kewenangan Relatif Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 118 HIR/ Pasal 142 Rbg, dimana salah satu acuan yaitu "FORUM REI SITAE (Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi obyek sengketa), sehingga Pengadilan Negeri Cibinong berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan ini.
8. Bahwa Penggugat, memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong untuk mengabulkan Gugatan Balik Nama Sertifikat Atas Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2727 atas nama HAMDALI yang terletak di Perumahan Koperasi Prasidi (KOPRA) Blok B9 No. 03 RT. 002 RW. 043 Desa Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor Jawa Barat. Dengan luas tanah 80 M2 (delapan puluh Meter Persegi) dan luas bangunan seluas 36 M2 tiga puluh enam meter persegi) beralih kepada atas nama Penggugat;
9. Bahwa Penggugat sudah melakukan upaya – upaya hukum yang baik dan benar, akan tetapi terkendala sesuai dengan alasan-alasan hukum diatas, sehingga tidak ada upaya lain bagi Penggugat untuk mendapatkan haknya dalam proses balik nama sertifikat atas tanah dan bangunan selain mengajukan gugatan balik nama sertifikat ke Pengadilan Negeri Cibinong sesuai dengan Lokasi Tanah dan Bangunan Berada untuk memperoleh penetapan peralihan hak atas tanah dan bangunan atas nama Penggugat;
10. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan balik nama sertifikat selain dengan alasan-alasan hukum juga disertai dengan bukti-bukti surat asli dan saksi-saksi yang akan di sampaikan ke Pengadilan Negeri Cibinong.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, bersama ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong kiranya berkenan

Halaman 4 dari 27 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PN Cbi



mengabulkan Gugatan penggugat dengan memberikan penetapan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah dan Bangunan tertanggal 15 April 2007 antara Penggugat dan Tergugat II, SAH DEMI HUKUM;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah satu-satunya yang sah atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2727 atas nama Alm. HAMDALI yang terletak di Perumahan Koperasi Prasidi (KOPRA) Blok B9 No. 03 RT. 002 RW. 043 Desa Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor Jawa Barat. Dengan luas tanah 80 M2 (delapan Puluh Meter Persegi) dan luas bangunan seluas 36 M2 (Tiga puluh enam meter persegi);
4. Memberikan izin kepada Penggugat untuk melakukan dan mengurus proses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2727 atas nama Alm. HAMDALI yang terletak di Perumahan Koperasi Prasidi (KOPRA) Blok B9 No. 03 RT. 002 RW. 043 Desa Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor Jawa Barat. Dengan luas tanah 80 M2 (delapan puluh meter persegi) dan luas bangunan seluas 36 M2 (tiga puluh enam meter persegi), kepada atas nama Penggugat melalui Badan Pertanahan Nasional Kab. Bogor;
5. Membebankan biaya perkara sesuai dengan hukum yang berlaku;

SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap bersama dengan kuasanya Andi Kinang, S.H., Tergugat II datang menghadap sendiri ke persidangan, Turut Tergugat datang menghadap kuasanya Henry Hutabarat, S.Psi., sedangkan Tergugat I tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai wakil atau kuasanya yang sah di persidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan risalah panggilan delegasi Nomor 76/Pdt.G/2022/PN Cbi tanggal 16 Maret 2022 untuk sidang tanggal 24 Maret 2022, risalah panggilan umum melalui media massa Rakyat Merdeka tanggal 29 Maret 2022 untuk sidang tanggal 28 April 2022 dan risalah panggilan umum melalui kantor Pemerintah Kabupaten Bogor tanggal 10 Mei 2022 untuk sidang tanggal 2 Juni 2022;

Halaman 5 dari 27 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I tidak datang ataupun menyuruh wakil atau kuasanya yang sah untuk hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ariani Ambarwulan, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Juni 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada para pihak diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik namun para pihak menyatakan tidak bersedia untuk melakukan persidangannya secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I tidak pernah datang ataupun menyuruh wakil atau kuasanya untuk hadir di persidangan, maka Tergugat I tidak mengajukan Jawaban atas gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 7 Juli 2022 sebagai berikut:
Dengan ini perkenankan saya mengajukan Jawaban atas gugatan yang diajukan oleh Ny. ZULAEHA selaku Penggugat. Untuk dan atas nama tergugat II, dengan ini saya hendak mengajukan Jawaban seperti yang akan saya uraikan di bawah ini:

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa terkait dalil posita gugatan Penggugat pada angka 1, hal tersebut Tergugat II mengakui dan membenarkan, jika pada tahun 2007 Penggugat membeli tanah dan bangunan kepada Tergugat II dengan Perjanjian Jual Beli tertanggal 15 April 2007, dimana Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.2727 atas nama Hamdali yang terletak di Perumahan Koperasi Prasidi (KOPRA) Blok B9 No. 03, RT.002 RW.043, Desa Ciangsana, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, Jawa Barat dengan luas tanah 80 M2 (delapan puluh meter persegi dan luas bangunan seluas 36 M2 (tiga puluh enam

Halaman 6 dari 27 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi) dimana SHGB No.2727 (Asli) Tergugat serahkan kepada Penggugat;

2. Bahwa terkait dalil posita gugatan Penggugat pada angka 2, hal tersebut Tergugat II juga mengakui dan membenarkan jika pada tahun 2004 Penggugat membeli tanah dan bangunan rumah kepada Tergugat I dengan Perjanjian Jual Beli pada tanggal 20 Oktober 2004 dimana Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2727 atas nama Hamdali yang terletak di Perumahan Koperasi Prasidi (KOPRA) Blok B9 No. 03 RT. 002 RW. 043 Desa Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor Jawa Barat dengan luas tanah 80 M2 (delapan puluh meter persegi dan luas bangunan seluas 36 M2 (tiga puluh enam meter persegi) dimana SHGB No.2727 Tergugat III terima langsung dari Tergugat I;
3. Bahwa Penggugat beberapa kali mendatangi kediaman Tergugat II untuk melakukan proses balik nama SHGB No. 2727 akan tetapi Penggugat menyampaikan jika sdr Hamdali sudah meninggal dunia, dan isteri serta anak-anak dari Alm Hamdali sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga Penggugat kesulitan untuk melakukan proses balik nama SHGB No. 2727 tersebut;
4. Bahwa Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili dan memeriksa perkara ini untuk mengabulkan gugatan Penggugat, sehingga Penggugat bisa melakukan proses balik nama SHGB No. 2727 atas nama Hamdali yang terletak di Perumahan Koperasi Prasidi (KOPRA) Blok B9 No. 03, RT.002 RW.043, Desa Ciangsana, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, Jawa Barat kepada atas nama Penggugat;
5. Bahwa karena gugatan ini diajukan oleh Penggugat, maka biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat;

Berdasarkan dalil-dali yang Tergugat II uraikan pada Jawaban di atas, dengan segala hormat dan kerendahan hati kami mohon ke hadapan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk dapat memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mohon mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat adanya perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Halaman 7 dari 27 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 14 Juli 2022 sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya berdasarkan Fakta hukum yang menguntungkan Turut Tergugat;
2. Berdasarkan dalil gugatan Penggugat permasalahan dalam perkara aquo merupakan gugatan balik nama sertifikat dengan substansi permasalahan Penggugat dan Tergugat yang tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat sebagai lembaga pencatat administratif di bidang pertanahan karena di samping gugatan Penggugat tidak ada mendalilkan perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat sehingga melanggar hukum;
3. Bahwa agar menjadi lebih jelas duduk permasalahan maka perlu disampaikan kronologis penerbitan dan pencatatan sertifikat obyek sengketa sesuai dengan data administratif Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, sebagai berikut:
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2727 Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Surat Ukur Nomor 4651/Ciangsana/2001 tanggal 23-11-2001 seluas 80 M2 (delapan puluh meter persegi) terbit pada tanggal 26-09-2002 atas nama Hamdali;

Atas dasar uraian tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
3. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik secara lisan dengan menyatakan tetap pada gugatannya tersebut dan Tergugat II dan Turut Tergugat juga telah pula mengajukan Duplik secara lisan dengan menyatakan tetap pada jawabannya;

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

1. Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2727 Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Surat Ukur Nomor 4651/Ciangsana/2001 tanggal 23-11-2001 seluas 80 M2 (delapan puluh

Halaman 8 dari 27 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- meter persegi) terbit pada tanggal 26-09-2002 atas nama Hamdali, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai asli Akta Jual Beli Nomor 3.284/2001 tanggal 13 September 2001 yang dibuat di hadapan Miranti Tresnaning Timur, Sarjana Hukum, PPAT Kab. Bogor, yang menerangkan pada tanggal 13 September 2001 telah dilakukan jual beli antara Insinyur Haji Suroso (Pihak Pertama/Penjual) dengan Hamdali (Pihak Kedua/Pembeli) atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Koperasi Prasidi (KOPRA) Blok B9 No. 03, Type 36, Desa Ciangsana, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, Jawa Barat, luas 80 M2, sebagaimana SHGB No. 530/Ciangsana, selanjutnya diberi tanda P-2;
 3. Fotokopi dari Fotokopi Izin Pecahan/Balik Nama tanggal 4 Oktober 2001 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Cipta Karya Kab. Bogor kepada Hamdali terhadap bangunan rumah tinggal T.36/80 yang terletak di Perumahan Koperasi Prasidi Group B9/03, Desa Ciangsana, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, selanjutnya diberi tanda P-3;
 4. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 20 Oktober 2004 antara Hamdali (Pihak Pertama) dengan Ny. Erywati (Pihak Kedua) yang ditandatangani di atas materai yang menerangkan pada hari Rabu tanggal 20 Oktober 2004 telah dijual rumah yang terletak di Perumahan Koperasi Prasidi Blok B9 No.3, Ciangsana, Gunung Putri, Kab. Bogor, luas tanah 80 M2 dan luas bangunan 36 M2, selanjutnya diberi tanda P-4;
 5. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 15 April 2007 antara Ny. Erywati (Pihak Pertama) dengan Zulaeha (Pihak Kedua) yang ditandatangani di atas materai yang menerangkan pada hari Minggu tanggal 15 April 2007 telah dijual rumah yang terletak di Blok B9 No.3, Ciangsana, Gunung Putri, Kab. Bogor, luas tanah 80 M2 dan luas bangunan 36 M2, selanjutnya diberi tanda P-5;
 6. Fotokopi sesuai asli Kwitansi pembayaran tanah dan rumah seluas 80 M2 di Perum Kopra (Bumi Ciangsana Damai) Blok B9 No.3, Bogor dari Ibu Zulaeha kepada Ny. Erywati sebesar Rp49.000.000,00 tertanggal 15 April 2007, selanjutnya diberi tanda P-6;
 7. Fotokopi sesuai asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3201026802740009 tanggal 06-07-2015, atas nama Zulaeha, alamat di Bumi Ciangsana Damai, Blok B9/3, RT.002 RW.043, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, selanjutnya diberi tanda P-7;

Halaman 9 dari 27 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi sesuai asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3201021004680010 tanggal 02-07-2015, atas nama Ciptadi (suami Penggugat), alamat di Bumi Ciangsana Damai, Blok B9/3, RT.002 RW.043, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi sesuai asli Kartu Keluarga (KK) No. 3201022711080007, tanggal 29-01-2020 atas nama Kepala Keluarga Ciptadi, selanjutnya diberi tanda P-9;

Bukti-bukti surat tersebut telah dinazegelen dan dibubuhkan materai yang cukup dan di persidangan telah dicocokkan dengan aslinya untuk yang ada aslinya sehingga dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat dalam perkara ini, kecuali bukti bertanda P-3 merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya di persidangan dan selanjutnya akan ditentukan dalam pokok perkara apakah bukti P-3 tersebut bersesuaian dengan bukti-bukti lainnya sehingga dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yaitu: 1. Saksi Hinda Faridah, 2. Saksi Muryati dan 3. saksi Juwahir, S.Pd.I, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Hinda Faridah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai tetangga di Perumahan Koperasi Prasidi (KOPRA), Desa Ciangsana, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, Jawa Barat;
 - Bahwa tidak kenal dengan Elin (Tergugat I) dan tidak kenal juga dengan suaminya yang bernama Hamdali;
 - Bahwa saksi juga tidak kenal dengan Ibu Erywati (Tergugat II) dan Kantor BPN (Turut Tergugat);
 - Bahwa saksi sudah kenal dengan Penggugat sebelum tahun 2012 ketika Penggugat tinggal di rumah dinas TNI-AL yang bersebelahan dengan Perumahan Kopra dan saksi kenal Penggugat awalnya karena kakak saksi juga tinggal di rumah dinas TNI-AL;
 - Bahwa Penggugat tinggal di Perumahan Kopra sejak tahun 2012 dan saksi tidak tahu kapan tepatnya dan dari siapa Penggugat membeli rumah tersebut;
 - Bahwa rumah saksi dengan rumah Penggugat berbeda RT karena rumah saksi berada di RT.03 Blok B5 No.10 sedangkan rumah Penggugat di RT.02 Blok B9 No.3;

Halaman 10 dari 27 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tinggal di Perumahan Kopra sejak tahun 2014 dan saat itu saksi melihat Penggugat bersama dengan suami dan anaknya sudah menempati rumah di Blok B9 No. 03 tersebut;
 - Bahwa selama Penggugat menempati rumah tersebut saksi tidak pernah mendengar ada yang melarang dan mengusir Penggugat dari rumah tersebut;
 - Bahwa suami Penggugat adalah pensiunan TNI-AL sedangkan Penggugat adalah ibu rumah tangga;
 - Bahwa mengenai jual beli rumah dan surat-suratnya saksi tidak tahu;
 - Bahwa yang saksi dengar saat ini Penggugat ingin melakukan balik nama sertifikat rumah tersebut karena sertifikat rumah masih atas nama pemilik lama;
 - Bahwa mengenai bukti surat yang dihadirkan ke persidangan saksi tidak pernah lihat dan tidak mengetahuinya;
- Atas keterangan saksi tersebut Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

2. Saksi Muryati, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai tetangga di Perumahan Koperasi Prasidi (KOPRA), Desa Ciangsana, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, Jawa Barat;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Elin (Tergugat I) dan tidak kenal juga dengan suaminya yang bernama Hamdali;
- Bahwa saksi juga tidak kenal dengan Ibu Erywati (Tergugat II) dan Kantor BPN (Turut Tergugat);
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat pada tahun 2012 ketika Penggugat tinggal di Perumahan Kopra tersebut;
- Bahwa Penggugat tinggal di Perumahan Kopra sejak tahun 2012 dan saksi tidak tahu kapan tepatnya dan dari siapa Penggugat membeli rumah tersebut karena setahu saksi sebelumnya Penggugat tinggal di rumah dinas TNI-AL yang bersebelahan dengan Perumahan Kopra;
- Bahwa rumah saksi dengan rumah Penggugat berdekatan yang mana rumah saksi berada di RT.02 Blok B9 No.17 sedangkan rumah Penggugat di RT.02 Blok B9 No.3;
- Bahwa saksi tinggal di Perumahan Kopra sejak tahun 2002 dan sebelum Penggugat menempati rumah di Blok B9 No.3 tersebut, ada 3 (tiga) unit rumah kosong yang tidak ditempati yang awalnya bangunannya dari

Halaman 11 dari 27 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

batako dan tidak berpagar dan saksi tidak mengetahui siapa pemilik 3 (tiga) unit rumah tersebut;

- Bahwa setelah Penggugat bersama dengan suami dan anaknya menempati salah satu dari 3 (tiga) unit rumah di Blok B9 No.3 tersebut baru kemudian dilakukan renovasi dan dibuat pagar oleh Penggugat;
- Bahwa sebelum dibeli oleh Penggugat, baik saksi maupun tetangga tidak mengetahui siapa pemilik 3 (tiga) unit rumah tersebut;
- Bahwa luas tanah dan luas bangunan milik Penggugat sama dengan milik saksi yaitu luas tanah 80M2 dengan luas bangunan 70 (type 36);
- Bahwa ketika saksi membeli rumah di Perumahan Kopra pada tahun 2002, sertifikatnya masih hak guna bangunan (SHGB) namun sekarang rumah saksi sudah beralih menjadi sertifikat hak milik (SHM);
- Bahwa selama Penggugat menempati rumah tersebut saksi tidak pernah mendengar ada yang melarang dan mengusir Penggugat dari rumah tersebut;
- Bahwa suami Penggugat adalah pensiunan TNI-AL sedangkan Penggugat adalah ibu rumah tangga;
- Bahwa yang saksi dengar saat ini Penggugat ingin melakukan balik nama sertifikat rumah tersebut karena sertifikat rumah masih atas nama pemilik lama;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai bukti surat terkait jual beli dan saksi tidak pernah lihat dan tidak mengetahuinya;

Atas keterangan saksi tersebut Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

3. Saksi Juwahir, S.Pd.I., pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai tetangga di Perumahan Koperasi Prasidi (KOPRA), Desa Ciangsana, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, Jawa Barat;
- Bahwa tidak kenal dengan Ibu Elin (Tergugat I) dan tidak kenal juga dengan suaminya yang bernama Hamdali;
- Bahwa saksi kenal dengan Ibu Erywati (Tergugat II) namun tidak kenal dengan Kantor BPN (Turut Tergugat);
- Bahwa saksi berprofesi sebagai Guru dan juga tokoh agama di Perumahan Kopra, Ciangsana, Gunung Putri, Kab. Bogor;
- Bahwa saksi sudah kenal dengan Penggugat sebelum tahun 2012 ketika Penggugat tinggal di rumah dinas TNI-AL yang bersebelahan dengan

Halaman 12 dari 27 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perumahan Kopra karena saat itu suami Penggugat berprofesi sebagai TNI-AL;

- Bahwa saksi tinggal di Perumahan Kopra sejak tahun 2010 dan awalnya saksi menempati rumah di Blok D17, RT.01 RW.043, luas 80 M2 namun saat itu bermasalah sehingga kemudian saksi mendapat ganti rumah di Blok B9 No.2 yang bersebelahan dengan rumah Penggugat;
- Bahwa ketika saksi menempati rumah di Blok B9 No.2 tersebut Penggugat juga sudah menempati rumahnya yang di Blok B9 No.3 dan saksi mengetahuinya karena Penggugat membeli rumah tersebut dari Erywati (Tergugat II);
- Bahwa saksi mengetahuinya karena rumah saksi di Blok B9 No.2 tersebut awalnya adalah milik Erywati (Tergugat II) yang diberikannya kepada anaknya yang bernama Niki Permata dan selanjutnya dijual kepada saksi;
- Bahwa setahu saksi dahulu Erywati (Tergugat II) membeli 2 (tiga) unit rumah yang bersebelahan yang mana saksi menempati rumah di bagian tengah, Penggugat menempati di bagian kiri sedangkan yang bagian kanan setahu saksi juga sudah dijual namun masih kosong/belum ditempati;
- Bahwa setahu saksi Erywati (Tergugat II) tinggal di Bekasi namun dahulu adiknya yang bernama Hendro Sustono (alm) adalah Ketua RT.02 sehingga Erywati (Tergugat II) banyak membeli unit di Perumahan Kopra;
- Bahwa dahulu bukti kepemilikan rumah saksi adalah sertifikat hak guna bangunan (SHGB) atas nama Niki Pertama (anak Tergugat II) selanjutnya saksi balik nama menjadi sertifikat hak milik (SHM) atas nama Juwahir (saksi);
- Bahwa setahu saksi bukti kepemilikan rumah Penggugat masih berupa sertifikat hak guna bangunan (SHGB) atas nama Hamdali dan saat ini Penggugat mau melakukan balik nama kepada Penggugat;
- Bahwa setahu saksi dahulu rumah tersebut milik Hamdali kemudian dibeli oleh Erywati (Tergugat II) dan sekitar tahun 2007 Erywati (Tergugat II) menjual rumah tersebut kepada Penggugat dan pada saat itu saksi melihat ada dibuat Surat Perjanjian Jual Beli rumah antara Erywati (Tergugat II) dengan Zulaeha (Penggugat) yang disaksikan oleh Hendro Sustono yang merupakan adik kandung Tergugat II sekaligus menjabat sebagai Ketua RT.02 dan pada saat penyerahan uang dari Zulaeha (Penggugat) kepada Erywati (Tergugat II) saksi juga ada

Halaman 13 dari 27 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



menandatangani kwitansi penyerahan uang sebagai tanda pembayaran rumah tersebut;

- Bahwa rumah yang terletak di Perumahan Koperasi Prasidi (KOPRA) Blok B9 No.03, RT.002 RW.043, Desa Ciangsana, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor adalah milik Tergugat II yang dijual kepada Penggugat pada tahun 2007 karena saksi melihat pada saat pembelian rumah tersebut;
- Bahwa saat ini suami Penggugat sudah pensiun dari TNI-AL sedangkan Penggugat adalah ibu rumah tangga;
- Bahwa yang saksi ketahui saat ini Penggugat ingin melakukan balik nama sertifikat rumah tersebut namun terkendala karena sertifikat rumah masih atas nama pemilik lama yaitu Alm. Hamdali sedangkan keberadaan isteri dan anak-anak Alm. Hamdali sudah tidak diketahui lagi;
- Bahwa saksi mengetahui dan pernah melihat bukti surat P-5 dan P-6;

Atas keterangan saksi tersebut Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat II tidak mengajukan bukti surat dan saksi meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa di persidangan Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai asli Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2727 Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Surat Ukur Nomor 4651/Ciangsana/2001 tanggal 23-11-2001 seluas 80 M2 (delapan puluh meter persegi) terbit pada tanggal 26-09-2002 atas nama Hamdali, selanjutnya diberi tanda TT-1;

Menimbang, bahwa di persidangan Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan alat bukti saksi meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 5 Agustus 2022 telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat pada objek sengketa berupa sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Perumahan Koperasi Prasidi (KOPRA) Blok B9 No. 03, RT.002 RW.043, Desa Ciangsana, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Perumahan Angkatan Laut;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah kosong;
- Sebelah Barat berbatasan dengan rumah milik Wahyudin;

Halaman 14 dari 27 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PN Cbi



- Sebelah Timur berbatasan dengan rumah Ustadz Juwahir;

Menimbang, bahwa setelah agenda sidang Pemeriksaan Setempat, selanjutnya Tergugat II dan Turut Tergugat tidak pernah hadir lagi ke persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Kesimpulan secara tertulis pada tanggal 25 Agustus 2022 dan seluruh kesimpulan tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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 pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai gugatan Penggugat untuk dapat dinyatakan sebagai pemilik yang sah sebagaimana Surat Pernyataan Jual Beli pada tanggal 15 April 2007 antara Zulaeha (Penggugat) sebagai Pembeli dan Erywati (Tergugat II) sebagai Penjual terhadap sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Perumahan Koperasi Prasidi (KOPRA) Blok B9 No. 03, RT.002 RW.043, Desa Ciangsana, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor serta menyatakan sah Pernyataan Jual Beli pada tanggal 15 April 2007 antara Zulaeha (Penggugat) sebagai Pembeli dan Erywati (Tergugat) sebagai Penjual, sebagai bukti pembelian sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Koperasi Prasidi (KOPRA) Blok B9 No. 03 RT.002 RW.043, Desa Ciangsana, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor tersebut serta memberikan izin kepada Penggugat untuk melakukan dan mengurus proses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2727 Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Surat Ukur Nomor 4651/Ciangsana/2001 tanggal 23-11-2001 seluas 80 M2 (delapan puluh meter persegi) terbit pada tanggal 26-09-2002 atas nama Hamdali pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor;

Halaman 15 dari 27 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti adalah obyek sengketa berupa sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah terletak di Perumahan Koperasi Prasidi (KOPRA) Blok B9 No. 03, RT.002 RW.043, Desa Ciangsana, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, seluas 80 M2 yang saat ini ditempati oleh Penggugat dan telah bersertifikat dimana Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas tanah tersebut berada dalam penguasaan Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai:

1. Apakah Penggugat merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Koperasi Prasidi (KOPRA) Blok B9 No. 03, RT.002 RW.043, Desa Ciangsana, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor sebagaimana Surat Pernyataan Jual Beli pada tanggal 15 April 2007?
2. Apakah Penggugat berhak untuk melakukan dan mengurus proses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2727 Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Surat Ukur Nomor 4651/Ciangsana/2001 tanggal 23-11-2001 seluas 80 M2 (delapan puluh meter persegi) terbit pada tanggal 26-09-2002 atas nama Hamdali di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor selaku Turut Tergugat?

Menimbang, bahwa menurut hukum acara perdata dikenal asas beban pembuktian yang seimbang, yaitu barangsiapa menyatakan mempunyai sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak atau adanya kejadian itu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat terlebih dahulu dibebani untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya sebagaimana maksud Pasal 1865 KUHPerdata Jo. Pasal 163 HIR/283 RBG dan sebaliknya Tergugat juga akan membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-9 dan menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yaitu saksi Hinda Faridah, saksi Muryati dan saksi Juawahir, S.Pd.I;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membantah dalil gugatan Penggugat tidak mengajukan alat bukti surat dan saksi sedangkan Turut

Halaman 16 dari 27 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat untuk membantah dalil gugatan Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti TT-1 namun tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan persengketaan antara kedua belah pihak namun terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1 berupa Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2727 Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Surat Ukur Nomor 4651/Ciangsana/2001 tanggal 23-11-2001 seluas 80 M2 (delapan puluh meter persegi) terbit pada tanggal 26-09-2002 atas nama Hamdali (ic. Suami Tergugat I), yang mana setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti isi yang tertera pada SHGB No. 2727 tersebut terbukti bahwa benar obyek sengketa adalah milik Hamdali berdasarkan Akta Jual Beli No. 3284/2001 yang dibuat di hadapan Miranti Tresnaning Timur, Sarjana Hukum, PPAT Kab. Bogor pada tanggal 13 September 2001;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-2 berupa Fotokopi sesuai asli Akta Jual Beli Nomor 3.284/2001 tanggal 13 September 2001 yang dibuat di hadapan Miranti Tresnaning Timur, Sarjana Hukum, PPAT Kab. Bogor, yang menerangkan pada tanggal 13 September 2001 telah dilakukan jual beli antara Insinyur Haji Suroso (Pihak Pertama/Penjual) dengan Hamdali (Pihak Kedua/Pembeli) atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Koperasi Prasidi (KOPRA) Blok B9 No. 03, Type 36, Desa Ciangsana, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, Jawa Barat, luas 80 M2, sebagaimana SHGB No. 530/Ciangsana;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-3 berupa Fotokopi dari Fotokopi Izin Pecahan/Balik Nama tanggal 4 Oktober 2001 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Cipta Karya Kab. Bogor kepada Hamdali terhadap bangunan rumah tinggal T.36/80 yang terletak di Perumahan Koperasi Prasidi Group B9/03, Desa Ciangsana, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, yang mana meskipun bukti surat tersebut berupa fotokopi dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan namun Majelis Hakim menilai bukti tersebut mempunyai keterkaitan dengan bukti P-1 dan P-2 yang mana setelah ditandatangani jual beli antara Insinyur Haji Suroso (Pihak Pertama/Penjual) dengan Hamdali (Pihak Kedua/Pembeli) selanjutnya Hamdali (ic. Suami Tergugat I) melakukan pemecahan sertipikat atas obyek sengketa yang

Halaman 17 dari 27 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/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 teruat 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

sebelumnya merupakan HGB No. 530 dan selanjutnya terbit SHGB No.2727 atas nama Hamdali (ic. Suami Tergugat I);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-4 berupa Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 20 Oktober 2004 antara Hamdali (Pihak Pertama) dengan Ny. Erywati (Pihak Kedua) yang ditandatangani di atas materai yang menerangkan pada hari Rabu tanggal 20 Oktober 2004 telah dijual rumah yang terletak di Perumahan Koperasi Prasidi Blok B9 No.3, Ciangsana, Gunung Putri, Kab. Bogor, luas tanah 80 M2 dan luas bangunan 36 M2, yang mana dari bukti surat tersebut diketahui bahwa obyek sengketa yang awalnya adalah milik Hamdali (ic. Suami Tergugat I) kemudian pada tanggal 20 Oktober 2004 dijual di bawah tangan kepada Erywati (Tergugat II);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-5 berupa Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 15 April 2007 antara Ny. Erywati (Pihak Pertama) dengan Zulaeha (Pihak Kedua) yang ditandatangani di atas materai yang menerangkan pada hari Minggu tanggal 15 April 2007 telah dijual rumah yang terletak di Blok B9 No.3, Ciangsana, Gunung Putri, Kab. Bogor, luas tanah 80 M2 dan luas bangunan 36 M2, yang mana dari bukti surat tersebut diketahui bahwa obyek sengketa yang sudah dibeli oleh Erywati (Tergugat II) tersebut kemudian pada tanggal 15 April 2007 dijual kembali kepada Zulaeha (Penggugat) di bawah tangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-6 berupa Fotokopi sesuai asli Kwitansi pembayaran tanah dan rumah seluas 80 M2 di Perum Kopra (Bumi Ciangsana Damai) Blok B9 No.3, Bogor dari Ibu Zulaeha kepada Ny. Erywati sebesar Rp49.000.000,00 tertanggal 15 April 2007, telah terbukti bahwa Penggugat telah melunasi pembayaran harga obyek sengketa tersebut kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-7 berupa Fotokopi sesuai asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3201026802740009 tanggal 06-07-2015, atas nama Zulaeha, alamat di Bumi Ciangsana Damai, Blok B9/3, RT.002 RW.043, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, dan bukti surat bertanda P-8 berupa Fotokopi sesuai asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3201021004680010 tanggal 02-07-2015, atas nama Ciptadi (suami Penggugat), alamat di Bumi Ciangsana Damai, Blok B9/3, RT.002 RW.043, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor serta bukti surat bertanda P-9 berupa Fotokopi sesuai asli Kartu Keluarga (KK) No. 3201022711080007, tanggal 29-01-2020 atas nama Kepala Keluarga Ciptadi, yang mana dari bukti-bukti surat tersebut adalah

Halaman 18 dari 27 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa data identitas Penggugat dan suami Penggugat dan diketahui bahwa sejak tahun 2015 Penggugat dan suami Penggugat sudah bertempat tinggal pada obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dari jawab-jawab serta bukti surat dan bukti saksi yang diajukan oleh Penggugat maupun bukti surat yang diajukan Turut Tergugat dan hasil Pemeriksaan Setempat pada tanggal 5 Agustus 2022, oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa obyek sengketa adalah sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Perumahan Koperasi Prasidi (KOPRA) Blok B9 No. 03 RT.002 RW.043, Desa Ciangsana, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, luas 80 M2, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Perumahan Angkatan Laut;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan rumah kosong;
 - Sebelah Barat berbatas dengan rumah milik Wahyudin;
 - Sebelah Timur berbatas dengan rumah Ustadz Juwahir;
- Bahwa obyek sengketa awalnya adalah milik Perumahan Koperasi Prasudi (Kopra) sebagaimana SHGB No. 530/Ciangsana dan pada tanggal 13 September 2001 dilakukan jual beli antara Ir. Haji Suroso (Ketua Koperasi Prasudi) dengan Hamdali (ic. Suami Tergugat I) berupa sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Bumi Prasidi Blok B9 No.03 Type 36 (*vide* bukti P-2);
- Bahwa setelah membeli obyek sengketa selanjutnya Hamdali ((ic. Suami Tergugat I) melakukan izin pemecahan/balik nama obyek sengketa kepada Kantor Dinas Cipta Karya Kabupaten Bogor (*vide* bukti P-3);
- Bahwa pada tanggal 26 September 2002 terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2727 Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Surat Ukur Nomor 4651/Ciangsana/2001 tanggal 23-11-2001 seluas 80 M2 (delapan puluh meter persegi) atas nama Hamdali (*vide* bukti P-1 dan TT-1);
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 20 Oktober 2004 Hamdali ((ic. Suami Tergugat I) menjual obyek sengketa secara di bawah tangan kepada Erywati (Tergugat II) sebagaimana tercantum pada Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 20 Oktober 2004 (*vide* bukti P-4);
- Bahwa setelah obyek sengketa dibeli dari Hamdali (ic. Suami Tergugat I) dan belum sempat dilakukan balik nama kepada Erywati (Tergugat II)

Halaman 19 dari 27 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun pada tanggal 15 April 2007 obyek sengketa dijual kembali oleh Erywati (Tergugat II) kepada Zulaeha (Penggugat) secara di bawah tangan sebagaimana tercantum pada Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 15 April 2007 (*vide* bukti P-5) dan kwitansi pembayaran pembelian obyek sengketa (*vide* bukti P-6) dan selanjutnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2727/Ciangsana atas nama Hamdali (ic. Suami Tergugat I) diserahkan kepada Penggugat;

- Bahwa menurut saksi Hirda Faridah, saksi Muryati dan saksi Juwahir, S.PdI, sejak tahun 2012 Penggugat dan keluarganya sudah menempati obyek sengketa yang mana sebelumnya Penggugat dan keluarganya menempati rumah dinas TNI-AL yang letaknya bersebelahan dengan Perumahan Kopra (*vide* bukti P-7 sampai dengan P-9);
- Bahwa sejak menempati obyek sengketa tahun 2012 sampai dengan sekarang tidak pernah ada orang yang melarang, mengusik, mengusir atau keberatan;
- Bahwa menurut keterangan Tergugat II (sebagaimana tercantum dalam jawabannya) sejak membeli obyek sengketa dari Tergugat II pada tahun 2007 Penggugat sudah berkeinginan untuk melakukan proses balik nama sertipikat namun terkendala karena menurut informasi Hamdali sudah meninggal dunia sedangkan isteri dan anak-anaknya sampai dengan saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga Penggugat kesulitan untuk melakukan proses balik nama ke kantor ATR/BPN selaku Turut Tergugat;
- Bahwa berdasarkan keterangan saksi Juwahir, S.Pd.I bahwa benar obyek sengketa dibeli Penggugat dari Tergugat II pada tanggal 15 April 2007 dan saksi mengetahui dan melihat proses jual beli dan ikut menandatangani kwitansi sebagai saksi pada saat pembayaran obyek sengketa kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-4 berupa Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 20 Oktober 2004 antara Hamdali (Pihak Pertama) dengan Ny. Erywati (Pihak Kedua) yang ditandatangani di atas materai yang menerangkan pada hari Rabu tanggal 20 Oktober 2004 telah dijual rumah yang terletak di Perumahan Koperasi Prasidi Blok B9 No.3, Ciangsana, Gunung Putri, Kab. Bogor, luas tanah 80 M2 dan luas bangunan 36 M2, dan bukti surat bertanda P-5 berupa Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 15 April 2007 antara Ny. Erywati (Pihak Pertama) dengan Zulaeha (Pihak Kedua) yang ditandatangani di atas materai yang menerangkan pada hari Minggu tanggal 15 April 2007 telah dijual rumah

Halaman 20 dari 27 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Blok B9 No.3, Ciangsana, Gunung Putri, Kab. Bogor, luas tanah 80 M2 dan luas bangunan 36 M2, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat bertanda P-4 tersebut merupakan perjanjian jual beli antara Hamdali (ic. Suami Tergugat I) dengan Erywati (Tergugat II) dan bukti surat bertanda P-5 merupakan perjanjian jual beli antara Erywati (Tergugat II) dengan Zulaeha (Penggugat) yang dibuat tidak dihadapan pihak yang berwenang sehingga merupakan akta dibawah tangan, namun menurut ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli ditegaskan sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jika sudah tercapai sepakat itu, maka sahlah sudah perjanjian jual beli itu atau mengikatlah perjanjian jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti bertanda P-6 berupa Fotokopi sesuai asli Kwitansi pembayaran tanah dan rumah seluas 80 M2 di Perum Kopra (Bumi Ciangsana Damai) Blok B9 No.3, Bogor dari Ibu Zulaeha kepada Ny. Erywati sebesar Rp49.000.000,00 tertanggal 15 April 2007, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat tersebut adalah dokumen yang menjadi alat bukti terjadinya pembayaran maupun penerimaan sejumlah uang, yang dikeluarkan dan ditanda tangani oleh si penerima pembayaran dalam hal ini Tergugat II, kemudian diserahkan kepada si pemberi uang atau yang membayar dalam hal ini Penggugat sebagai bukti transaksi telah terjadi mengenai Pernyataan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II sebagaimana yang dinyatakan dalam bukti surat bertanda P-6 tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan saksi-saksi yang dihadirkan Penggugat di persidangan yaitu saksi Hirda Faridah, saksi Muryati dan saksi Juwahir, S.PdI, yang merupakan tetangga Penggugat di Perumahan Koperasi Prasidi (KOPRA), Desa Ciangsana, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor yang menerangkan bahwa sejak tahun 2012 Penggugat dan keluarganya menempati obyek sengketa yang mana sebelumnya Penggugat dan keluarganya menempati rumah dinas TNI-AL yang letaknya bersebelahan dengan Perumahan Kopra (obyek sengketa) tersebut dan sejak menempati obyek sengketa tahun 2012 sampai dengan sekarang tidak pernah ada orang yang melarang, mengusik, mengusir atau keberatan kepada Penggugat dan keluarganya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa pengertian jual beli adalah "suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya

Halaman 21 dari 27 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”;

Menimbang, bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, dan 616 KUHPerdara yaitu penyerahan benda bergerak terkecuali benda yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata atas benda itu atau atas nama pemilik dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada, penyerahan tak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan apakah Penggugat sebagai orang yang berhak atas tanah dan rumah sengketa, terlebih dahulu akan dipertimbangkan apakah Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat). Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;

Halaman 22 dari 27 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah/objek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjual belikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Nasional dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 pada tanggal 15 April 2007 obyek sengketa dijual oleh Erywati (Tergugat II) kepada Zulaeha (Penggugat) secara di bawah tangan sebagaimana tercantum pada Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 15 April 2007 dan berdasarkan bukti P-6 berupa kwitansi pembayaran pembelian obyek sengketa kepada Tergugat II dan selanjutnya SHGB No. 2727/Ciangsana atas nama Hamdali (ic. Suami Tergugat I) diserahkan oleh Tergugat II kepada Penggugat dan berdasarkan keterangan saksi-saksi Penggugat yang pada pokoknya menerangkan bahwa sejak tahun 2012 Penggugat sudah bertempat tinggal di atas obyek sengketa dan berdasarkan keterangan saksi Juwahir, S.Pd.I yang menerangkan bahwa saksi mengetahui dan melihat pada saat terjadinya jual beli antara Erywati (Tergugat II) dan Zulaeha (Penggugat) dan saat itu saksi bersama dengan saksi Hendro Sustono (adik kandung Tergugat II yang saat itu menjabat sebagai Ketua RT) ditunjuk sebagai saksi dalam proses jual beli obyek sengketa, dan saksi Juwahir, S.Pd.I juga menandatangani kwitansi penyerahan uang dari Zulaeha (Penggugat) kepada Erywati (Tergugat II) dan selanjutnya SHGB diserahkan kepada Penggugat, dengan demikian telah terjadi perjanjian jual beli berupa sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah seharga Rp49.000.000,00 (empat puluh sembilan juta rupiah), yang terletak di Perumahan Koperasi Prasidi (KOPRA) Blok B9 No. 03, RT.002 RW.043, Desa Ciangsana, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, type 36, seluas 80 M2, yang dilakukan di bawah tangan dan hanya ada surat pernyataan jual beli dan kwitansi penyerahan uang dan penyerahaan SHGB No. 2727/Ciangsana oleh Tergugat II kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan adanya penyerahan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2727 Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Surat Ukur Nomor 4651/Ciangsana/2001 atas nama Hamdali (ic. Suami Tergugat I) kepada Penggugat tersebut diperoleh suatu alat bukti persangkaan bahwa dengan dikuasainya dokumen/surat-surat yang berkaitan dengan tanah dan rumah sengketa oleh Penggugat, dapat diketahui bahwa Penggugat telah

Halaman 23 dari 27 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membeli tanah dan rumah sengketa dengan menyerahkan sejumlah uang kepada Tergugat II meskipun perbuatan jual beli tersebut dilakukan di bawah tangan;

Menimbang, bahwa ketidakhadiran Tergugat I baik untuk menjawab maupun membantah gugatan Penggugat tentang kebenaran transaksi jual beli atas tanah dan rumah obyek sengketa tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena surat-surat yang berkaitan dengan tanah dan rumah sengketa telah dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 2007 dan tidak ada pihak-pihak lain yang berkeberatan, maka Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik sebagaimana yang dinyatakan dalam pendapat Mahkamah Agung tanggal 26 Desember 1958 No. 251 K/Sip/1958 bahwa Penggugat selaku pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah;

Menimbang, bahwa seluruh pokok sengketa telah terjawab dan telah dipertimbangkan, pertimbangan mana juga menjadi dasar untuk mempertimbangkan petitum-petitum dari gugatan Penggugat, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu petitum gugatan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pada petitum gugatan Penggugat angka 1 (satu) yang memohon agar Pengadilan Negeri mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 (satu) tersebut, menurut pertimbangan Majelis Hakim haruslah dipertimbangkan terlebih dahulu tuntutan-tuntutan Penggugat yang lainnya, apakah tuntutan-tuntutan tersebut, dapat dikabulkan secara keseluruhan ataukah tidak, sehingga belum dapat diketahui apakah ada petitum yang dikabulkan secara keseluruhan ataukah ada petitum yang ditolak, sehingga dengan demikian petitum angka 1 (satu) Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangkan setelah mempertimbangkan seluruh petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 (dua), angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) telah dapat dibuktikan oleh Penggugat sebagaimana dalam rangkaian pertimbangan di atas bahwa Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian Jual beli antara Penggugat dan Tergugat II sebagaimana Surat Pernyataan Jual Beli pada tanggal 15 April 2007 dimana Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat II sebagai Penjual, sebagai bukti Pembelian sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Perumahan Koperasi Prasidi (KOPRA) Blok B9 No. 03, RT.002

Halaman 24 dari 27 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RW.043, Desa Ciangsana, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2727 Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Surat Ukur Nomor 4651/Ciangsana/2001 tanggal 23-11-2001 seluas 80 M2 (delapan puluh meter persegi) terbit pada tanggal 26-09-2002 atas nama Hamdali (ic. Suami Tergugat I), sehingga Penggugat berhak atas obyek sengketa dan melakukan atau mengurus proses balik nama Sertifikat di Kementrian ATR/BPN di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor selaku Turut Tergugat, dengan demikian petitum angka 2 (dua), angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) beralasan dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 5 (lima), Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa prinsip pembebanan biaya perkara yang diatur pada ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg/Pasal 181 ayat (1) HIR, maka Majelis Hakim harus membebankan biaya perkara kepada pihak yang kalah, berapa besaran biaya perkara yang dibebankan harus dicantumkan dalam putusan, oleh karena gugatan Penggugat telah dikabulkan untuk seluruhnya, maka Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat sebagai pihak yang kalah haruslah dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, dengan demikian petitum angka 5 haruslah dikabulkan;

Memperhatikan Pasal 1865 KUHPerdara serta Pasal 125 dan 163 HIR, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Surat Pernyataan Jual Beli Tanah dan Bangunan tertanggal 15 April 2007 antara Penggugat dan Tergugat II;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2727 atas nama Alm. Hamdali yang terletak di Perumahan Koperasi Prasidi (KOPRA) Blok B9 No. 03 RT.002 RW.043, Desa Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor Jawa Barat dengan luas tanah 80 M2 (delapan puluh meter persegi) dan luas bangunan seluas 36 M2 (tiga puluh enam meter persegi);
4. Memberikan izin kepada Penggugat untuk melakukan dan mengurus proses balik nama dan peningkatan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Koperasi Prasidi (KOPRA) Blok B9 No. 03 RT.002 RW.043, Desa Ciangsana, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, kepada atas nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor;

Halaman 25 dari 27 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.710.000,00 (tiga juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin, tanggal 5 Agustus 2022, oleh kami, Christina Simanullang, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Yulinda Trimurti Asih Muryati, S.H., M.H. dan Siti Suryani Hasanah, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 76/Pdt.G/2022/PN Cbi tanggal 4 Maret 2022, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 8 September 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu Irshanty Meisita Ilma, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dan dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yulinda Trimurti Asih Muryati, S.H., M.H Christina Simanullang, S.H., M.H.

Siti Suryani Hasanah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Irshanty Meisita Ilma, S.H., M.H.

Halaman 26 dari 27 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran Gugatan	Rp. 30.000,00
2. Biaya Pemberkasan/ATK	Rp. 75.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp. 2.370.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp. 60.000,00
5. Biaya sumpah	Rp. 40.000,00
6. Biaya kirim wesel	Rp. 44.000,00
7. Biaya kirim pos	Rp. 21.000,00
8. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.000.000,00
9. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp. 10.000,00
10. Biaya transport ke kantor pos	Rp. 40.000,00
11. Redaksi	Rp. 10.000,00
12. Materai	Rp. 10.000,00 +
Jumlah	Rp. 3.710.000,00

(tiga juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah).

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)