



**P U T U S A N**

**Nomor 114/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:

**Wulan Indri Yulianti**, berkedudukan di Metro Parung Blok A5/25 RT 002/RW 007, Waru, Parung, Kab. Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Endeh Herdiani, SH., MH beralamat di jalan Dalurung raya no 17, rt.002/rw007, Kecamatan Bogor utara berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 26 Maret 2022 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**Savi Tokan Bunga**, Dahulu beralamat di Perumahan Metro Parung Blok A4 No. 24, RT. 002 / RW. 007, Desa Waru, Kecamatan Parung Kabupaten Bogor, Alamat sekarang tidak diketahui baik didalam maupun diluar Negeri, sebagai **Tergugat**;

**Badan Pertanahan Nasional (bpn) Kab. Bogor**, berkedudukan di jalan tegar beriman, Kel. Pakansari, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat , sebagai **Turut Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara;  
Setelah mendengar Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 5 April 2022 dalam Register Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, pada Tanggal 17 April 2014, PENGUGAT telah membeli sebidang Tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah Type 27 /60 m2 (enam puluh meter persegi) di Perumahan Metro Parung Blok A4 No. 24, yang terletak di Desa Waru, Kecamatan Parung Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagaimana tersebut pada gambar situasi No. 2615/1997, Tertanggal 28 Februari 1997, atas nama Pemegang hak **SAVI TOKAN BINGA (TERGUGAT)**.
2. Bahwa, Perjanjian jual beli tersebut telah disepakati oleh keduanya seharga Rp 50.000.000,- (Lima puluh juta Rupiah), dan telah di catatkan pada kuitansi bermaterai cukup dari Tergugat untuk Penggugat, selain itu juga telah dibuat Surat Perjanjian Jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat didepan dua orang saksi, tertanggal 17 April 2014.
3. Bahwa, setelah dibeli oleh PENGUGAT maka tanah dan rumah sebagaimana tersebut diatas beserta surat - suratnya termasuk Sertipikat pada saat ini telah 8 (delapan) tahun dikuasai dan dimiliki oleh PENGUGAT tanpa ada sengketa dengan pihak manapun.
4. Bahwa, Sertipikat tanah / rumah sebagaimana tersebut diatas sampai dengan saat ini masih atas nama TERGUGAT yaitu atas nama **SAVI TOKAN BUNGA**, Sertipikat tersebut belum di balik nama ke nama PENGUGAT mengingat pada saat itu PENGUGAT belum punya biaya untuk mengurus balik nama sertipikat.
5. Bahwa, sejak tahun 2017 PENGUGAT berencana untuk mengurus balik nama sertipikat dari nama TERGUGAT kepada nama PENGUGAT akan tetapi PENGUGAT tidak berhasil bertemu dengan TERGUGAT maupun ahli warisnya di alamat terdahulu, berdasarkan informasi dari para tetangga, Ketua RT dan RW dimana TERGUGAT tinggal mengatakan bahwa TERGUGAT telah pindah rumah dan tidak diketahui alamatnya.
6. Bahwa, PENGUGAT sudah mencoba mencari keberadaan TERGUGAT dan Para Ahli Warisnya dengan maksud untuk mengajak ke Notaris guna pengurusan proses balik nama sertipikat, Akan tetapi sampai dengan saat ini PENGUGAT belum berhasil menemukan TERGUGAT maupun ahli warisnya.
7. Bahwa, dengan tidak diketahuinya keberadaan TERGUGAT dan Ahli Warisnya sampai dengan saat ini, maka menjadi suatu kerugian bagi

Halaman 2 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/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)



PENGGUGAT karena tidak bisa melakukan proses balik nama sertifikat dari nama TERGUGAT menjadi nama PENGGUGAT, padahal pada saat jual beli TERGUGAT berjanji akan hadir untuk menandatangani Akta Jual beli di hadapan Notaris.

8. Bahwa, akibat dari ke tidak hadiran TERGUGAT / Ahli Warisnya, sehingga TURUT TERGUGAT tidak bisa membalik namakan sertifikat. Untuk itu maka kami mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor (TURUT TERGUGAT) untuk dapat memproses Balik nama Sertifikat sebagaimana tersebut diatas keatas dari nama: **TERGUGAT (SAVI TOKAN BUNGA)** menjadi nama **PENGGUGAT**, yaitu **WULAN INDRI YULIYANTI**.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Kami mohon kepada Pengadilan Negeri Bogor atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, sudilah kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

**PRIMER :**

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT seluruhnya.
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik.
3. Menyatakan jual beli tertanggal 17 April 2014 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT atas sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah, Luas 60 m2 (enam puluh meter persegi) yang terletak di Desa Waru, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 409 sebagaimana tertulis pada Gambar Situasi No. 2615/1997 tertanggal 28 Februari 1997 atas nama **SAVI TOKAN BUNGA** (TERGUGAT) dinyatakan sah dan berharga.
4. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi (ingkar janji)
5. Menyatakan PENGGUGAT Sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Desa Waru, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 409 sebagaimana tertulis pada Gambar situasi No. 2615/1997, tertanggal 28 Februari 1997 nama **SAVI TOKAN BUNGA** (TERGUGAT) dan berhak pula untuk melakukan balik nama Sertifikat tersebut ke atas nama **PENGGUGAT WULAN INDRI YULIYANTI**).



6. Memberi izin kepada PENGGUGAT untuk mengajukan Permohonan balik nama Sertipikat No. 409 kepada **TURUT TERGUGAT Badan Pertanahan Nasional (BPN)** Kabupaten Bogor dari atas nama **SAVI TOKAN BUNGA** (TERGUGAT) ke atas nama PENGGUGAT (**WULAN INDRI YULIYANTI**).
7. Menetapkan biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum.

**SUBSIDER :**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, bersama dengan kuasa hukumnya akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal, 13 April 2022, 30 Mei 2022, 15 Juli 2022 dan tanggal 27 Juli 2022, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Turut Tergugat tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan risalah panggilan sidang tertanggal 12 April 2022;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat 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 tanpahadimnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang bahwa Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangannya secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang telah diperbaiki tertanggal 8 Agustus 2022;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Pemohon Nomor: 3201104307970002 atas nama WULAN INDRI YULIYANTI, diberi tanda P-1 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Kartu Keluarga nomor: 3201100301210002 atas nama kepala keluarga ELLY ROSADA, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga SAVI TOKAN BUNGA, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi surat perjanjian jual beli tanggal 17 April 2014, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Kwitansi pembayaran pembelian bangunannya dari Penggugat kepada Tergugat tanggal 17 April 2014, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Buku tanah Hak Guna Bangunan No.409 atas nama pemegang hak SAVI TOKA BUNGA (Tergugat), diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Penggugat telah diberi materai yang cukup dan dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P-3 yang hanya diserahkan fotokopinya saja tanpa diperlihatkan surat aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut

## 1. MUHAMAD FERDINAN PRAYOGA

- Bahwa Penggugat ingin mengurus proses balik nama rumah Penggugat yang berada di Perumahan Metro Parung Blok A4 No.24 yang terletak di Desa Waru Kecamatan Parung Panjang, Kabupaten Bogor;
- Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan untuk membalik nama sertifikat rumah tersebut karena rumah tersebut dibeli oleh Penggugat dari seseorang yang bernama SAVI TOKAN BUNGA, akan tetapi Penggugat tidak mengetahui lagi dimana keberadaan SAVI TOKAN BUNGA sekarang;
- Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut dari SAVI TOKAN BUNGA pada tanggal 17 April 2014 secara tunai;
- Bahwa saksi hadir ketika pelunasan rumah SAVI TOKAN BUNGA tersebut adalah saksi, Penggugat, kedua orang tua Penggugat, SAVI TOKAN BUNGA beserta dua orang saksi dari SAVI TOKAN BUNGA;
- Balik nama sertifikat rumah tersebut tidak langsung dilakukan pada saat jual beli tersebut berlangsung karena pada saat itu pihak Penggugat belum memiliki dana;
- Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut dari SAVI TOKAN BUNGA dengan harga Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Halaman 5 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Cbi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut dari SAVI TOKAN BUNGA dengan menggunakan uang Penggugat sendiri dan sebagian lagi menggunakan uang ayah Penggugat;
- Bahwa Penggugat mendapatkan uang untuk membeli rumah SAVI TOKAN BUNGA tersebut dari hasil mengumpulkan gajinya sebagai Asisten rumah Tangga ;
- Bahwa saat ini rumah tersebut dikontrakan dengan harga Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) pertahunnya;

## 2. JUNI SANTOSO

- Bahwa Saksi beralamat di Perumahan Metro Parung Blok A.5/12, Rt.002/007, Kelurahan/Desa:Waru, Kecamatan : Parung, Kabupaten Bogor, rumah saksi berdekatan dengan objek sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui bila Penggugat telah membeli rumah dari Tergugat karena pernah mendengar cerita dari ayah Penggugat
- Bahwa pembelian rumah tersebut terjadi pada tahun 2014 dan setelah rumah dijual oleh Tergugat, Tergugat meninggalkan rumah tersebut dan saksi tidak tahu lagi keberadaannya;
- Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut dengan harga Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagai hasil dari tabungannya menjadi asisten rumah tangga;
- Bahwa sejak rumah tersebut dibeli oleh Penggugat, tidak ada pihak lain yang mengajukan komplain/keberatan mengenai perpindahan kepemilikan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan kedua orang saksi tersebut Penggugat menyatakan keterangan para saksi tersebut adalah benar;

Menimbang, bahwa telah pula dilakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek perkara pada tanggal 15 Agustus 2022;

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

Halaman 6 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/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)



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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah agar Tergugat dinyatakan telah wanprestasi (ingkar janji) dalam penyelesaian administrasi jual beli tanah beserta bangunan di atasnya sebagaimana tercatat dalam sertifikat hak guna bangunan nomor 409 seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) dan agar Penggugat dapat melakukan proses balik nama di BPN;

Menimbang bahwa bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat dan Turut Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-6 dan dua orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat, keterangan saksi-saksi dan pemeriksaan setempat serta memperhatikan dalil gugatan Penggugat, maka diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli pada Tanggal 17 April 2014, PENGGUGAT telah membeli sebidang Tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah Type 27 /60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) di Perumahan Metro Parung Blok A4 No. 24, yang terletak di Desa Waru, Kecamatan Parung Kabupaten Bogor, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 409 atas nama Tergugat (SAVI TOKAN BUNGA);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kesepakatan harga pembelian tanah tersebut Rp.50.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana tertera dalam kwitansi pembayaran tertanggal 17 April 2014;
- Bahwa setelah Penggugat melunasi uang pembelian tanah, Tergugat menyerahkan sertifikat hak guna bangunan atas nama Tergugat tersebut pada Penggugat;
- Bahwa sejak terjadinya peralihan kepemilikan, Tergugat meninggalkan kediamannya semula dan hingga kini tidak diketahui lagi keberadaannya, sedangkan pembelian rumah tersebut belum dilanjutkan dengan pembuatan akta jual beli di PPAT dan dibalik nama ke atas nama Penggugat;
- Bahwa sejak terjadinya pembelian tanah dan bangunan di atasnya tersebut, Penggugat menguasai rumah tersebut hingga sekarang, meskipun saat ini Penggugat mengontrakan rumah tersebut pada orang lain dengan harga Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) pertahunnya dan selama penguasaan tersebut tidak pernah ada pihak lain yang komplain ataupun mempermasalahkan penguasaan atas tanah dan bangunan tersebut oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang menjadi petitum pokok dari gugatan Penggugat adalah agar Tergugat dinyatakan wanprestasi atas perjanjian jual beli tanah dan bangunan (rumah) yang dilakukan pada tanggal 17 April 2014;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpandangan bahwa perjanjian jual beli tanah tersebut sama halnya dengan perjanjian pada umumnya, oleh karenanya syarat sahnya perjanjian tersebut sama halnya dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dimana mensyaratkan untuk sahnya perjanjian adalah : 1. Adanya kata sepakat, 2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, 3. Adanya obyek tertentu dan 4. Adanya kausa yang halal;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum yang terungkap yang diperoleh dari keterangan saksi-saksi dan bukti surat khususnya bukti surat P.4 dan P.5 dapatlah diketahui bahwa Tergugat telah melakukan perjanjian jual beli tanah dengan Penggugat pada tanggal 17 April 2014 yang mana pembayaran harga tanah tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada

Halaman 8 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Cbi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat sejumlah Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan Tergugat menyerahkan sertifikat hak guna bangunan rumahnya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan atas fakta-fakta tersebut di atas bahwa telah terjadi perjanjian jual beli rumah antara Penggugat dan Tergugat, dengan demikian, maka timbul suatu hubungan hukum antara dua pihak pembuatnya, dimana hubungan hukum adalah hubungan yang menimbulkan akibat hukum yang dijamin oleh hukum atau undang-undang;

Menimbang, bahwa salah satu klausul dalam perjanjian tersebut menyebutkan "Pihak Pertama (Tergugat) bersedia membantu proses balik nama atas kepemilikan rumah tersebut proses balik nama sertifikat (surat-surat sah kepemilikan)"

Menimbang, bahwa dari fakta hukum yang terungkap dapatlah diketahui bahwa Savi Tokan Bunga (Tergugat) adalah penjual sebagai orang atau pihak yang berhak dan sah menurut hukum untuk menjual rumah tersebut kepada pembeli (Penggugat) dikarenakan dalam sertifikat hak guna bangunan tersebut beratasnamakan Savi Tokan Bunga. Dimana, prinsip utama peralihan jual beli tanah/rumah adanya hak yang melekat bagi pemilik. Artinya, seseorang memiliki kekuatan hukum sebagai pemilik hak atas tanah/bangunan. Alas hak kepemilikan ini mengandung konsekuensi hukum, sehingga legalitas menjual jika subyek hukum sah sebagai pemilik hak dan jual beli melalui mekanisme yang di sepakati;

Menimbang, bahwa dengan adanya kesulitan yang dialami oleh Penggugat untuk mendaftarkan kepemilikan rumah yang dibelinya dari Tergugat dikarenakan tidak diketahui lagi keberadaan Tergugat untuk membantu Penggugat dalam proses pembuatan akta jual beli dan balik nama, telah membuktikan bila Tergugat telah tidak melaksanakan salah satu kewajibannya yang telah disepakati dengan Penggugat sehingga dalam hal ini Tergugat dapatlah dinyatakan telah melakukan wanprestasi, sehingga dengan demikian petitum angka 4 dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa perbuatan hukum peralihan hak untuk memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada orang lain dapat dilakukan dengan cara antara lain melalui dari proses jual beli, tukar menukar, hibah, waris serta pelaksanaan putusan Hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, yang tentunya peralihan hak milik atas rumah berdasarkan putusan

Halaman 9 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/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

pengadilan adalah berpindahnya hak milik atas rumah dari satu pihak kepada pihak lain, karena adanya putusan pengadilan;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim merujuk kepada ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP tentang Pendaftaran Tanah), menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan ayat (2) Peraturan Pemerintah tersebut menegaskan bahwa dalam keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi menurut kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut di atas, yang menyatakan bahwa balik nama sertifikat hak milik atas tanah atau bangunan dapat berdasarkan surat autentik yang dibuat oleh bukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal ini Majelis Hakim berpendangan bahwa putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, balik nama sertifikat dapat dilakukan setelah putusan tersebut inkraht atau telah berkekuatan hukum tetap dan putusan pengadilan tersebut dapat langsung dijadikan dasar balik nama tanpa harus melakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa masih melanjutkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim pun memahami bahwa perbuatan hukum peralihan hak untuk memindahkan hak atas tanah tersebut haruslah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 37 ayat (2), peraturan ini menegaskan bahwa agar mendapatkan kepastian hukum terhadap jual beli tanpa adanya akta

Halaman 10 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPAT yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat adalah sah sebagai peralihan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan dari sudut pandang hukum Agraria bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Hal ini, sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan, antara lain memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar sehingga mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dalam hal ini pun Majelis Hakim memahami dari sudut pandang hukum Agraria bahwa jual beli mengadopsi hukum adat yaitu dilaksanakan secara terang dan tunai dan riil. Artinya, setelah adanya jual beli, hak atas tanah langsung beralih kepada pembeli dan pemiliknya dapat segera menguasai tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dalam hal ini pun Majelis memahami pula bahwa lazim terdapat kebiasaan di masyarakat kita dalam jual beli tanah untuk melakukannya secara tertulis dalam kwitansi yang ditanda tangani sendiri oleh penjual sebagai pemilik tanah saat menerima uang pembelian;

Menimbang, bahwa untuk mewujudkan adanya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, sebagaimana diamanatkan oleh PP tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) telah menentukan setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT untuk dibuat akta peralihan hak tersebut, dimana pihak penjual atau pembeli harus menghadap PPAT;

Menimbang, bahwa dalam hal ini pun Majelis Hakim berpendapat bahwa putusan Pengadilan dapat dijadikan dasar untuk proses peralihan hak milik atas tanah atau bangunan;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum yang terungkap dapatlah diketahui bahwa obyek tanah dengan bangunan di atasnya tersebut telah bersertifikat dan dalam hal ini keberadaan sertifikat hak atas tanah tersebut merupakan hasil dari proses pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), bahwa

Halaman 11 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pendaftaran tanah meliputi beberapa rangkaian kegiatan yang diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta yang terungkap di persidangan bahwa penjual Savi Tokan Bunga (Tergugat) sudah tidak diketahui tempat tinggal terakhirnya namun domisili terakhir sebagaimana dalam relas panggilan Tergugat, maka dalam hal ini Majelis Hakim berpandangan untuk memberikan kepastian hukum, dengan memperhatikan legal justice, moral justice dan social justice bahwa peralihan hak atas tanah yang dibeli oleh Penggugat sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 409 yang terletak di Desa Waru, atas nama Savi Tokan Bunga (Tergugat) yang dilandasi juga adanya bukti surat berupa kwitansi bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat telah sah menurut hukum (dilakukan secara terang dan telah dibayar harga tanah tersebut) dan telah sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHperdata, maka pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) setelah persyaratan administrasinya terpenuhi. Sehingga, dalam hal ini petitum angka 2, angka 3, beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh dari bukti surat maupun saksi bila Penggugat semenjak membeli rumah yang dijadikan objek sengketa dalam gugatan aquo telah menguasai rumah tersebut hingga sekarang meskipun saat ini Penggugat memutuskan untuk mengontrakan rumah tersebut pada orang lain; Bahwa dengan telah lunasnya pembelian rumah tersebut maka telah pula beralih kepemilikan hak rumah tersebut pada Penggugat selaku pembeli, dan semenjak pembelian tersebut, tidak didapatkan fakta bila Penggugat pernah mengalihkan rumah tersebut pada pihak lain maka dengan demikian Penggugatlah satu-satunya pemilik yang sah atas rumah yang terletak di Perumahan Metro Parung Blok A4 No. 24, yang terletak di Desa Waru, Kecamatan Parung Kabupaten Bogor, dengan demikian petitum angka 5 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan sebelumnya proses balik nama adalah merupakan tindakan administrasi yang merupakan kewenangan dari Badan Pertanahan Negara, sehingga dengan sendirinya apabila syarat-syarat untuk membalik nama sertifikat hak milik telah terpenuhi

Halaman 12 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/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

maka BPN atau turut tergugat akan memproses permohonan Penggugat, sehingga dalam hal ini petitum angka 6 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, untuk petitum angka 7 sesuai dengan ketentuan hukum bahwa pihak yang kalah harus membayar biaya perkara ini. Dengan demikian, dikarenakan petitum pokok Penggugat telah dikabulkan maka petitum angka 7 tersebut beralasan untuk dikabulkan oleh karena itu harus lah dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya dengan *verstek*

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

Memperhatikan Pasal 125 HIR, ketentuan 1320 KUHperdata, Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan 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 Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan sah jual beli tertanggal 17 April 2014 antara PENGUGAT dengan TERGUGAT atas sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah , Luas 60 m2 (enam puluh meter persegi) yang terletak di Desa Waru, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 409 sebagaimana tertulis pada Gambar Situasi No. 2615/1997 tertanggal 28 Februari 1997 atas nama **SAVI TOKAN BUNGA** (TERGUGAT);
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji);
6. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik rumah yang sah yang terletak di Desa Waru, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor sebagaimana

Halaman 13 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/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

Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 409 sebagaimana tertulis pada Gambar Situasi No. 2615/1997 tertanggal 28 Februari 1997;

7. Memberikan izin pada Penggugat untuk mengajukan Permohonan balik nama Sertipikat No. 409 kepada **TURUT TERGUGAT Badan Pertanahan Nasional (BPN)** Kabupaten Bogor dari atas nama **SAVI TOKAN BUNGA (TERGUGAT)** ke atas nama **PENGGUGAT (WULAN INDRIYULIYANTI)**;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.4.650.000,00 (empat juta enam ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin, tanggal 26 September 2022, oleh kami, Victor Suryadipta, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ruth Marina D Siregar, S.H., M.H. dan Amran S. Herman, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Cbi tanggal 5 Juli 2022, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 29 September 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Rooy Saragih, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan Penggugat dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ruth Marina D Siregar, S.H., M.H.

Victor Suryadipta, S.H.

Amran S. Herman, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Rooy Saragih, S.H., M.H.

Halaman 14 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

1. Pemberkasan /ATK.....	: Rp 75.000,00;
2. Pendaftaran.....	: Rp. 30.000,00;
3. PNBP Panggilan.....	: Rp 50.000,00;
4. Panggilan .....	: Rp3.425.000,00;
5. Biaya sumpah.....	: Rp 40.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	: Rp1.000.000,00;
7. PNBP Pemeriksaan Setempat	: Rp 10.000,00;
8. Redaksi	: Rp 10.000,00;
9. Materai	: Rp. 10.000,00;
Jumlah	: Rp4.650.000,00;

( empat juta enam ratus lima puluh ribu )