



PUTUSAN
Nomor 136/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:

Rohani, bertempat tinggal di Jl. Nanas VIII No. 03 RT. 002/011, Desa Parung Panjang, Kecamatan Parung Panjang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

1. **Nendisa Helena Juliana**, bertempat tinggal di Dahulu Beralamat di Lebak Kantin No. 31 RT. 003, RW 005 Kelurahan Sempur, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Sekarang sudah tidak diketahui lagi alamat yang pasti baik di dalam maupun luar wilayah Republik Indonesia, Kelurahan Sempur, Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;
2. **PT. Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Depok**, berkedudukan di Jl. Margonda Raya No. 186, Kemiri Muka, Kec. Beji, Kota Depok, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;
3. **Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Bogor**, berkedudukan di Jl. Tegar Beriman Pemda Cibinong-Bogor, Kel. Pakansari, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak Penggugat ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 April 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 1 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cibinong pada tanggal 20 April 2022 dalam Register Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Adapun alasan-alasan yang menjadi dasar bagi Penggugat untuk mengajukan Gugatan Pengesahan Jual-Beli dan Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1777 atas nama Helena Yuliana Nussa kepada Tergugat serta Turut Tergugat adalah sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 15 April 2001 Penggugat dan Tergugat I telah melakukan Transaksi Pelimpahan Pembayaran Angsuran Kredit Rumah Perum Perumnas Parung Panjang Bogor dengan Type RSS. 21 Luas Tanah 60 M2 dengan letak:
Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Bapak Yanto
Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah Bapak Usep Fahrurozi
Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Bapak Ridwan
Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Nanas 8
- Bahwa sejak saat ditandatanganinya Surat Perjanjian Pelimpahan Angsuran tersebut Penggugat selalu membayarkan angsuran atas rumah tersebut dengan baik kepada Turut Tergugat I;
- Bahwa Tergugat telah menerima Pembayaran dari Jual-Beli Tanah atau Pelimpahan Pembayaran Angsuran Kredit tersebut dari Penggugat sebesar Rp. 7.000.000,00, (tujuh juta rupiah) dengan kwitansi Pembayaran;
- Bahwa sampai dengan saat ini status angsuran tersebut telah dinyatakan Lunas oleh Turut Tergugat I sehingga Penggugat merasa telah memiliki Hak Penuh atas rumah tersebut;
- Bahwa Penggugat sudah menempati rumah Tersebut sejak tahun 2001 Sampai dengan sekarang;
- Bahwa Penggugat sudah berusaha mencari tahu keberadaan Tergugat guna memproses Pengesahan Jual Beli Rumah tersebut, akan tetapi Penggugat mengalami kendala karena setelah Penggugat menelusuri alamat Tergugat I tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa Penggugat telah mendatangi Kantor BPN Kabupaten Bogor untuk mengurus surat-surat kepemilikan tanah tersebut dan balik nama Sertifikat keatas nama Penggugat dikarenakan tanah tersebut dibeli oleh Penggugat secara sah, akan tetapi mendapat penjelasan dari pegawai BPN Kabupaten Bogor bahwa unutm balik nama serta peningkatan Hak sertifikat tersebut tidak dapat diproses karena harus ada pengesahan Jual-Beli;

Halaman 2 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat pun telah mendatangi kantor Turut Tergugat II untuk mengambil Sertifikat Hak Guna Bangunan yang menjadi hak dari Penggugat, namun mendapat penjelasan harus pengesahan melalui sebuah Putusan dari Hakim Pengadilan Negeri;
- Bahwa untuk mengurus pengesahan Jual-Beli tanah, proses pengambilan Sertifikat, serta untuk Balik Nama Sertifikat diperlukan suatu keputusan dari Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Oleh karena hal tersebut gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Cibinong agar memiliki kekuatan hukum berupa keputusan Pengesahan Jual Beli, serta balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1777 Tahun 1998;
- Bahwa dalam hal Tergugat I tidak diketahui tempat tinggalnya dan objek gugatan berada di Wilayah Yuridiksi Kabupaten Bogor, maka Pengadilan Negeri Cibinong Berwenang untuk memeriksa, mengadili serta memutuskan Perkara ini;
- Bahwa agar perkara aquo dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan.

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara berkenan memberi putusan sebagai berikut :

PETITUM

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Surat Perjanjian Pelimpahan Pembayaran Angsuran Kredit Rumah Perum Perumnas Parung Panjang tertanggal 15 April 2001 sah demi hukum.
3. Menyatakan tanah seluas 60 M2 dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1777 Tahun 1998 atas nama Helena Juliana Nussa yang terletak di Desa Parung Panjang Kecamatan Kecamatan Parung Panjang Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatas dengan Rumah Bapak Yanto
 - Sebelah selatan berbatas dengan Rumah Bapak Usep Fahrurazi
 - Sebelah barat berbatas dengan Rumah Bapak Ridwan
 - Sebelah timur berbatas dengan Jalan Nanas 8**Adalah sah milik Penggugat**
4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1777 Tahun 1998 kepada Penggugat

Halaman 3 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Demi Hukum Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1777 Tahun 1998 yang semula atas nama Helena Juliana Nussa menjadi Sertifikat Hak Milik, atas Nama Penggugat, Rohani.
6. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1777 Tahun 1998 yang semula atas nama Helena Juliana Nussa menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Rohani.
7. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini
8. Biaya yang timbul akan menjadi beban Penggugat.

Subsider

Apabila Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap sendiri sedangkan pihak Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak datang kepersidangan, tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan tertanggal 13 Juli 2022, panggilan umum melalui Surat Kabar Pos Kota tertanggal 16 Juni 2022, risalah panggilan tertanggal 25 Mei 2022, risalah panggilan tertanggal 21 April 2022, tertanggal 28 April 2022, risalah panggilan tertanggal 26 April 2022, risalah panggilan tertanggal 3 Juni 2022 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa ketidak hadiran Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tanpa alasan yang sah maka upaya perdamaian tidak dapat dilaksanakan dan selanjutnya Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara ini dengan membacakan surat gugatan Penggugat tanpa hadirnya pihak Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II kemudian atas pembacaan Gugatan tersebut Penggugat tetap mempertahankan maksud dan isi gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat dalam persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotokopi Surat Keterangan tempat tinggal, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Izin Penghunian Rumah, diberi tanda bukti P-2;

Halaman 4 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Surat Perjanjian Pelimpahan Pembayaran Kredit Rumah, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Bukti Penyetoran Bank BTN Kantor Cabang Depok, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Rincian Pelunasan dipercepat, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan Nmor 1777 ;, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nmor 1777 ;, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran STTS tahun 2014 , diberi tanda bukti P-8.1;
9. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran STTS tahun 2015 , diberi tanda bukti P-8.2;
10. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran STTS tahun 2016 , diberi tanda bukti P-8.3;
11. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran STTS tahun 2017 , diberi tanda bukti P-8.4;
12. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran STTS tahun 2018 , diberi tanda bukti P-8.5;
13. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran STTS tahun 2019 , diberi tanda bukti P-8.6;
14. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran STTS tahun 2020 , diberi tanda bukti P-8.7;
15. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran STTS tahun 2021, diberi tanda bukti P-8.8;
16. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran STTS tahun 2022 , diberi tanda bukti P-8.9;
17. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda bukti P-9;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-7 dan P.8.9 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas Penggugat telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi yaitu :

1. Saksi **Zaidatun Nahar**, dibawah sumpah telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 5 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi dijadikan saksi mengenai pembelian rumah Penggugat;
- Bahwa Obyek rumah berada di Perumnas Parung Panjang Jalan Nanas 8 Nomor 8 RT 2 RW 8 namun saksi tidak tahu batas-batasnya dan berapa luasnya;
- Bahwa jarak antara rumah saksi dan Penggugat berdekatan yang mana Saksi tinggal di Jalan Sawo No.20 Jalan Sawo 6, kira-kira jaraknya antara rumah saksi dekat;
- Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut tahun 2001 yang mana Penggugat membeli rumah tersebut dari Ibu Helena yang mana saksi mengetahuinya dari cerita Penggugat;
- Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut, dengan harga berapa saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Helena dan tidak tahu ada masalah apa dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai bukti surat;
- Bahwa sebelum Penggugat membeli rumah tersebut kondisi rumah tersebut kosong;
- Bahwa setelah dibeli rumah ditempati oleh Penggugat ;
- Bahwa tidak ada orang yang mengaku / mengklaim tanah tersebut;

2. Saksi **Sugiati**, dibawah sumpah telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui ada perkara jual beli tanah antara Rohani (penggugat) dan Helena (Tergugat);
- Bahwa Pengugat membeli tanah dan bangunan ke ibu Helena (tergugat) yang Obyeknya berada di Perumnas Parunpanjang, jalan Nanas 8;
- Bahwa rumah Saksi berdekatan dengan obyek sengketa;
- Bahwa Penggugat membeli rumah dn bangunan tersebut sebesar Rp 7.000.000,- (tujuh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu saat jual beli tapi berdasarkan cerita Penggugat kalau Transaksi jual beli tahun 2001;
- Bahwa begitu selesai jual beli rumah langsung ditempati oleh Pengguga;
- Bahwa mengenai batas-batas rumah tersebut depannya rumah penggugat dengan Jalan biasa, sebelah kananya rumah warga, sebelah kirinya ada rumah tetangga mbak Mia, sebelah belakang rumah Yanto ;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Helena;

Halaman 6 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Cbi



- Bahwa setelah Rohani (Penggugat) tinggal disitu tidak ada yang ada yang klaim ;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas letak, luas dan batas-batas tanah sengketa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim pada tanggal 19 Oktober 2022;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah sebagaimana lengkapnya dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditentukan Penggugat hadir menghadap sendiri di persidangan sedangkan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak datang menghadap atau mengirimkan wakilnya yang sah untuk menghadap di persidangan, atau mengirimkan jawaban mengenai ketidakwenangan Pengadilan Negeri Cibinong untuk mengadili perkara *a quo* tanpa alasan yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut ;

Menimbang, bahwa atas ketidakhadiran Tergugat tersebut maka dengan berpedoman pada pasal 125 HIR persidangan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan :

- Bahwa pada tanggal 15 April 2001 Penggugat dan Tergugat I telah melakukan Transaksi Pelimpahan Pembayaran Angsuran Kredit Rumah Perum Perumnas Parung Panjang Bogor dengan Type RSS. 21 Luas Tanah 60 M2 dengan letak:
Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Bapak Yanto
Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah Bapak Usep Fahrurozi
Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Bapak Ridwan
Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Nanas 8
- Bahwa sejak saat ditandatanganinya Surat Perjanjian Pelimpahan Angsuran tersebut Penggugat selalu membayarkan angsuran atas rumah tersebut dengan baik kepada Turut Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat telah menerima Pembayaran dari Jual-Beli Tanah atau Pelimpahan Pembayaran Angsuran Kredit tersebut dari Penggugat sebesar Rp. 7.000.000,00, (tujuh juta rupiah) dengan kwitansi Pembayaran;
- Bahwa Penggugat sudah berusaha mencari tahu keberadaan Tergugat guna memproses Pengesahan Jual Beli Rumah tersebut, akan tetapi Penggugat mengalami kendala karena setelah Penggugat menelusuri alamat Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa Penggugat telah mendatangi Kantor BPN Kabupaten Bogor (Turut Tergugat II) untuk mengurus surat-surat kepemilikan tanah tersebut dan balik nama Sertifikat keatas nama Penggugat dikarenakan tanah tersebut dibeli oleh Penggugat secara sah, akan tetapi mendapat penjelasan dari pegawai BPN Kabupaten Bogor bahwa untuk balik nama serta peningkatan Hak sertifikat tersebut tidak dapat diproses karena harus ada pengesahan Jual-Beli;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah gugatan para Penggugat tersebut didasarkan pada alasan yang kuat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam prinsip umum dalam pembuktian perkara perdata adalah "siapa yang mendalilkan sesuatu hak, kepadanya dibebankan wajib bukti untuk membuktikan dalilnya, sedangkan siapa yang mengajukan dalil bantahan dalam rangka melumpuhkan hak yang didalilkan pihak lain, kepadanya dibebankan pembuktian akan dalil bantahan yang dimaksud (vide Pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 KUHPperdata);

Menimbang, bahwa dengan bertitik tolak pada pedoman umum pembuktian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1865 KUHPperdata jo Pasal 163 HIR yang dihubungkan dengan penerapan pembagian beban pembuktian dalam praktik peradilan sebagaimana diuraikan diatas, maka Majelis hakim berpendapat untuk membuktikan adanya Perjanjian Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat maka pembuktiannya akan dibebankan kepada pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena beban pembuktian dalam perkara a quo ada pada penggugat maka majelis hakim akan mempertimbangkan apakah dari bukti-bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dapat membuktikan adanya hubungan perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat;

Halaman 8 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Cbi



Menimbang, bahwa pengertian jual beli tanah menurut Prof. Boedi Harsono, SH adalah : “perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual”;

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli tanah mengacu pada perjanjian pada umumnya yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa pasal 1320 KUHPerdata mengandung unsur syarat subjektif dan syarat objektif, yang mana apabila tidak terpenuhinya syarat subjektif maka perjanjian yang dilakukan tersebut berakibat hukum dapat dibatalkan, sedangkan apabila tidak terpenuhinya syarat objektif maka berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum/dianggap tidak pernah ada;

Menimbang, bahwa syarat subjektif dari Pasal 1320 KUHPerdata adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan, sedangkan syarat objektif adalah mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat yang berkaitan dengan jual beli tanah yaitu :

- Fotokopi Surat Perjanjian Pelimpahan Pembayaran Kredit Rumah, diberi tanda bukti P-3;
- Fotokopi Surat Bukti Penyetoran Bank BTN Kantor Cabang Depok, diberi tanda bukti P-4;
- Fotokopi Surat Rincian Pelunasan dipercepat, diberi tanda bukti P-5;
- Fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 1777 ;, diberi tanda bukti P-6;
- Fotokopi Surat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1777 ;, diberi tanda bukti P-7;
- Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda bukti P-9;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dari Penggugat yang mengetahui adanya Jual Beli Tanah yang pada pokoknya menerangkan :

1. Saksi **Zaidatun Nahar**, dibawah sumpah telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut : :
 - Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut tahun 2001 yang mana Penggugat membeli rumah tersebut dari Ibu Helena yang mana saksi mengetahuinya dari cerita Penggugat;
 - Bahwa sebelum Penggugat membeli rumah tersebut kondisi rumah tersebut kosong;



- Bahwa setelah dibeli rumah ditempati oleh Penggugat ;
 - Bahwa tidak ada orang yang mengaku / mengklaim tanah / rumah tersebut;
2. Saksi **Sugiati**, dibawah sumpah telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut : :
- Bahwa saksi mengetahui ada perkara jual beli tanah antara Rohani (penggugat) dan Helena (Tergugat);
 - Bahwa Pengugat membeli tanah dan bangunan ke ibu Helena (tergugat) yang Obyeknya berada di Perumnas Parunpanjang, jalan Nanas 8;
 - Bahwa Penggugat membeli rumah dan bangunan tersebut sebesar Rp 7.000.000,- (tujuh juta rupiah);
 - Bahwa setelah Rohani (Penggugat) tinggal disitu tidak ada yang ada yang klaim ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat, keterangan saksi-saksi maupun bukti pengakuan tersebut diatas selanjutnya majelis hakim akan menilai apakah Jual Beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat telah memenuhi syarat-syarat Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUHPerduta ;

Menimbang, bahwa mengenai syarat Subjektif dari Perjanjian telah dapat dibuktikan adanya kesepakatan yaitu Tergugat yang telah mengikatkan dirinya kepada Penggugat untuk melakukan jual beli tanah dan masing-masing pihak yang terlibat dalam jual beli tanah tersebut adalah orang yang cakap hukum untuk melakukan suatu perikatan, hal ini dapat dibuktikan oleh Penggugat dengan bukti Surat Perjanjian Pelimpahan Pembayaran Kredit Rumah (vide bukti P-3) dan bukti Surat Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat, (vide bukti P-9), sehingga dalam hal ini mengenai unsur subjektif dari perikatan jual beli tersebut telah terpenuhi dan sepanjang pemeriksaan di persidangan tidak diperoleh mengenai bukti adanya keberatan ataupun bukti mengenai permintaan agar jual beli tersebut dibatalkan (sesuai dengan keterangan para saksi dipersidangan);

Menimbang, bahwa terkait dengan syarat objektif dari perikatan yakni mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, dengan adanya Sertifikat Tanah (vide bukti P-7) maka dengan adanya Sertifikat Tanah yang menjadi objek jual beli maupun pihak Tergugat yang telah menerima uang dari Penggugat sejumlah Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) sebagai pelimpahan pembayaran Angsuran Kredit tersebut dari Penggugat sebesar Rp.



7.000.000,00,- (tujuh juta rupiah), juga adanya penyetoran Bank BTN Kantor Cabang Depok (vide bukti P-4) dan Pelunasan dipercepat yang dilakukan oleh pihak Penggugat ke BTN Cabang Depok (vide bukti P-5) maka dapatlah diartikan bila Penggugat maupun Tergugat telah membuat persepakatan atas sesuatu yang merupakan haknya (tidak melawan Hak), sehingga terhadap persepakatan yang semacam itu telah memenuhi syarat objektif dari suatu Perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas dengan terpenuhinya syarat subjektif maupun syarat objektif dari perjanjian (Pasal 1320 KUHPerduta) maka menurut majelis hakim pihak Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya mengenai adanya hubungan Perjanjian Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat sehingga gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, maka Majelis akan mempertimbangkan satu per satu petitum tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 1 (satu), Majelis Hakim akan menentukan setelah mempertimbangkan petitum yang lain;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 2 (dua) yang pada pokoknya

menyatakan Surat Perjanjian Pelimpahan Pembayaran Angsuran Kredit Rumah Perum Perumnas Parung Panjang tertanggal 15 April 2001 (vide bukti P-3) sah demi hukum oleh karena telah dapat dibuktikannya perjanjian Jual Beli tanah tersebut telah memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerduta meskipun bukti P-3 berkedudukan sebagai Akta di bawah tangan, namun hal tersebut tidak berarti jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak sah kerana juga telah diperkuat / didukung dengan bukti P-9 (Surat Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat);

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pula Yurisprudensi MARI No.3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 yang menyatakan bahwa "pembeli yang beritikad baik harus dilindungi ", sehingga kepentingan Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik harus pula dilindungi, sehingga Surat Perjanjian Pelimpahan Pembayaran Angsuran Kredit Rumah Perum Perumnas Parung Panjang tertanggal 15 April 2001 (vide bukti P-3) yang dijadikan sebagai bukti yang berkaitan dengan jual beli tanah tersebut adalah sah demi hukum, berdasarkan hal tersebut maka petitum nomor 2 (dua) tersebut layak dan patut untuk dikabulkan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 3 (tiga) dan 5 (lima) oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya kalau perjanjian Jual Beli tanah tersebut telah memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdara sehingga telah terjadi peralihan Hak kepemilikan dari Tergugat kepada Penggugat atas Tanah yang dijadikan objek jual beli tersebut maka menurut majelis Hakim dapat dikatakan kalau tanah seluas 60 M2 dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1777 Tahun 1998 atas nama Helena Juliana Nussa yang terletak di Desa Parung Panjang Kecamatan Kecamatan Parung Panjang Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatas dengan Rumah Bapak Yanto
- Sebelah selatan berbatas dengan Rumah Bapak Usep Fahrurazi
- Sebelah barat berbatas dengan Rumah Bapak Ridwan
- Sebelah timur berbatas dengan Jalan Nanas 8

adalah sah milik Penggugat, dan selanjutnya Demi Hukum Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) maupun peningkatan Hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1777 Tahun 1998 yang semula atas nama Helena Juliana Nussa menjadi Sertifikat Hak Milik atas Nama Penggugat Rohani, dengan demikian menurut majelis hakim Petitum nomor 3 (tiga) dan 5 (lima) ini layak dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum nomor 4 (empat) agar memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1777 Tahun 1998 kepada Penggugat oleh karena berdasarkan bukti Surat Perjanjian Pelimpahan Pembayaran Kredit Rumah (vide bukti P-3), penyetoran Bank BTN Kantor Cabang Depok (vide bukti P-4) dan Pelunasan dipercepat yang dilakukan oleh pihak Penggugat ke BTN Cabang Depok (vide bukti P-5) maka dapatlah diartikan bila Penggugat telah memenuhi seluruh kewajiban pembayaran angsuran kredit kepada pihak Turut Tergugat I, dengan demikian menurut majelis hakim Petitum nomor 4 (empat) ini layak dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum nomor 6 (enam) yaitu memerintahkan Turut Tergugat II untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1777 Tahun 1998 yang semula atas nama Helena Juliana Nussa menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Rohani, menurut majelis hakim dalam proses pencatatan peralihan hak (balik nama) hanya melibatkan hubungan hukum antara pihak Penggugat dengan pihak Turut Tergugat II saja sehingga pihak Penggugat cukup memenuhi persyaratan administratif sebagaimana ditentukan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional

Halaman 12 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Cbi



(Turut Tergugat II) dan tidak memerlukan perintah dari Pengadilan karena Putusan Pengadilan hanya sebagai salah satu syarat saja dalam proses balik nama sertifikat, maka menurut Majelis Hakim Petitum nomor 5 (lima) tidak dapat dikabulkan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor 7 (tujuh) oleh karena kedudukan para pihak yang mempunyai kepentingan hukum secara langsung dengan obyek perkara hanya pihak Tergugat saja sedangkan Turut Tergugat tidak mempunyai kepentingan hukum secara langsung dengan objek perkara, maka menurut Majelis Hakim yang hanya tunduk dan patuh terhadap isi putusan hanya pihak Turut Tergugat saja sehingga terhadap Petitum ini telah layak dan patut untuk dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum nomor 8 (delapan) oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan maka pihak Tergugat adalah pihak yang kalah, adalah beralasan hukum apabila pihak Tergugat dihukum membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini, sehingga dengan demikian petitum tersebut patutlah untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dengan tidak dikabulkannya seluruh petitum gugatan Penggugat, maka terhadap petitum gugatan Penggugat nomor 1 (satu) haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Memperhatikan, Pasal 1320 KUHPerdara, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

1. Menyatakan bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah dipanggil dengan patut untuk menghadap kepersidangan tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan Surat Perjanjian Pelimpahan Pembayaran Angsuran Kredit Rumah Perum Perumnas Parung Panjang tertanggal 15 April 2001 sah demi hukum.
4. Menyatakan tanah seluas 60 M2 dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1777 Tahun 1998 atas nama Helena Juliana Nussa yang terletak di Desa Parung Panjang Kecamatan Kecamatan Parung Panjang Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatas dengan Rumah Bapak Yanto
 - Sebelah selatan berbatas dengan Rumah Bapak Usep Fahrurrozi
 - Sebelah barat berbatas dengan Rumah Bapak Ridwan
 - Sebelah timur berbatas dengan Jalan Nanas 8

Halaman 13 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah sah milik Penggugat

5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1777 Tahun 1998 kepada Penggugat;
6. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1777 Tahun 1998 yang semula atas nama Helena Juliana Nussa menjadi Sertifikat Hak Milik atas Nama Penggugat, Rohani;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini berjumlah Rp. 4.171.000,- (Empat juta seratus tujuh puluh satu ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Selasa tanggal 15 Nopember 2022, oleh kami, Budi Rahayu Purnomo, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ika Dhianawati, S.H., M.H dan Siti Suryani Hasanah, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 21 Nopember 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Candrasah, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ika Dhianawati, S.H., M.H

Budi Rahayu Purnomo, S.H.

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

Panitera Pengganti,

Candrasah, S.H.

Halaman 14 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERINCIAN BIAYA PERKARA

Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
Biaya Pemberkasan / ATK	Rp.	75.000,-
Biaya panggilan	Rp.	2.750.000,-
PNBP Panggilan	Rp.	60.000,-
Biaya Sumpah	Rp.	40.000,-
Biaya Kirim Wesel	Rp.	64.000,-
Biaya Kirim Pos	Rp.	42.000,-
Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.000.000,-
PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp.	10.000,-
Biaya Transpor ke Kantor Pos	Rp.	80.000,-
Redaksi	Rp.	10.000,-
Meterai	Rp.	10.000,-+
Jumlah	Rp.	4.171.000,-