



PUTUSAN

Nomor 1205/Pdt.G/2021/PN Tng

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Rudi Suba Sutarja, laki-laki, pekerjaan Karyawan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia beralamat di Kp. Baru Rt.001/005, Kelurahan Nusa Jaya, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Alex Mulyadi,SH dan Rina,SH.MH Para Advokat pada kantor Advokat Alex Mulyadi dan Rekan beralamat di Cluster Garcia, Jl. Bukit Golf XI Blok QG 5 No. 20 Moderland, Kota Tangerang,Banten berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 05 Oktober 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dengan Nomor : 4342/SK. Pengacara/2021/PN.TNG tanggal 01 Desember 2021 , selanjutnya disebut sebagai , ----- **Penggugat** ;

Melawan

1. **Andreas Haryono**, laki – laki, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal terakhir di Jl. Kebon Jeruk XVI No. 200 Rt.005/008, Kelurahan Maphar, Kecamatan Taman Sari Jakarta Barat sekarang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya walaupun masih di Wilayah Republik Indonesia, Selanjutnya disebut sebagai , ----- **Tergugat** ;
2. Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, berkedudukan di Jl. Letnan Soetopo Lingkar Timur, BSD, Rawa Mekar Jaya, Serpong Kota Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai, -----**Turut Tergugat**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1205/Pdt.G/2021/PN Tng



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Nopember 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 09 Nopember 2021 dalam Register Nomor 1205/Pdt.G/2021/PN Tng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 26 Agustus 1995 telah terjadi pemindahan dan penyerahan hak antara TERGUGAT sebagai Pihak Pertama dengan PENGGUGAT sebagai Pihak Kedua berupa tanah dan bangunan rumah Tipe 100/75 (luas tanah 175 M² dan luas bangunan 100 M²), terletak di Perumahan Villa Melati Mas – Blok M 2 No. 4, Kel. Jelupang, kecamatan Serpong utara, dahulu kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan dahulu Kabupaten Tangerang - Banten, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1394 atas nama ANDREAS HARYONO, TJIAUW (Ic. TERGUGAT), seharga Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) dengan ketentuan PENGGUGAT meneruskan membayar angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ± tiga setengah tahun sampai lunas pada Bank Artha Graha, sebagaimana surat Perjanjian jual beli/ over kredit Rumah Villa Melati Mas Blok M2 No. 4 yang ditandatangani oleh TERGUGAT selaku penjual dan PENGGUGAT selaku pembeli.
2. Bahwa dengan telah terjadi Pemindahan dan Penyerahan Hak atas tanah dan bangunan a quo antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT, maka TERGUGAT menyerahkan bangunan rumah Tipe 100/75 (luas tanah 175 M² dan luas bangunan 100 M²), terletak di Perumahan Villa Melati Mas – Blok M 2 No. 4, Kel. Jelupang, kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1394 atas nama ANDREAS HARYONO, TJIAUW (Ic. TERGUGAT) kepada PENGGUGAT.
3. Bahwa setelah terjadi Pemindahan dan Penyerahan Hak atas tanah dan bangunan a quo, PENGGUGAT menguasai dan menempatinya sampai saat ini, dan sebagai warga negara yang baik PENGGUGAT juga selalu membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah dan bangunan a quo.
4. Bahwa PENGGUGAT telah melunasi Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Artha Graha pada tanggal 16 April 2002 sebagaimana Surat

Halaman 2 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1205/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan Lunas Fasilitas KPR EKS BPPN yang dikeluarkan oleh Bank Artha Graha, kemudian pada tanggal 20 Agustus 2002 sesuai Tanda Terima Kembali nomor : 048/TT-KGM/III/2002, PENGGUGAT berdasarkan surat kuasa dari TERGUGAT menerima dokumen – dokumen dari PT. Bank Artha Graha sebagai berikut :

- 1) 1(satu) asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1394/Jalupang, tanggal 08/07/1994, a/n Andreas Haryono (Andreas Haryono, Tjiau);
 - 2) 1 (satu) asli Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 3146/96, tanggal 18/10/1996;
 - 3) 1 (satu) Salinan Akta Jual Beli Nomor : 698/288/Serpong/1993, tanggal 21/09/1993;
 - 4) 1 (satu) set copy legalisir IMB Nomor : 648.3/544-HUK/1992, tanggal 26/09/1992, berikut copy site plan dan blue print denah bangunan;
 - 5) 1 (satu) asli kwitansi dari PT. Misori Utama Nomor : U 11057
5. Bahwa pada sekitar tahun 2015, Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1394/Jalupang, tanggal 08/07/1994, a/n Andreas Haryono (Andreas Haryono, Tjiau) yang dipegang oleh PENGGUGAT hilang, sehingga PENGGUGAT melaporkan kehilangan tersebut ke Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan untuk membuat surat pengantar sebagaimana Surat Pengantar Laporan Kehilangan Nomor : 474/238-Kel. Jlp/2018 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Jelupang dan ditandatangani oleh Lurah Jelupang tertanggal 11 Juli 2018;
6. Bahwa PENGGUGAT telah mengajukan pendaftaran tanah pada kantor TURUT TERGUGAT atas hilangnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 1394 dan berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah nomor : 1448/ SKPT/ 2018 tanggal 11 Juli 2018 diterangkan bahwa sebidang tanah terletak di blok M 2.4. kecamatan Serpong Utara, kelurahan Jalupang, Kota Tangerang Selatan masih atas nama Andreas Haryono (Andreas Haryono, Tjiau), SHGB/01394, luas 175 M² (lc. TERGUGAT)

Halaman 3 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1205/Pdt.G/2021/PN Tng

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

7. Bahwa pada tanggal 13 Juli 2018, PENGGUGAT membuat laporan kehilangan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 1394, terletak di Villa Melati Mas – Blok M 2 No. 4, Kel. Jelupang, kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan a/n Andreas Haryono pada Polres Tangerang Selatan, hal ini berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/ Surat – surat Nomor : STPLK/ C/ 318/ VII/ 2018/ SPKT/ Polres Tangerang Selatan;
8. Bahwa terkait dengan kehilangan yang dialaminya pada tanggal 2 Februari 2019 PENGGUGAT membuat pengumuman berita kehilangan pada Surat Kabar yaitu POS KOTA dan WARTA KOTA atas kehilangan SHGB Nomor : 1394 LT 175 M² a/n ANDREAS HARYONO, terletak di Villa Melati Mas – Blok M 2 No. 4, Kel. Jelupang, kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan;
9. Bahwa pada tanggal 24 Maret 2021, PENGGUGAT kembali membuat Laporan Polisi pada Polres Tangerang Selatan berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/ Surat – surat nomor : STPLK/ C/ 117/ III/ 2021/ SPKT/ Polres Tangerang Selatan;
10. Bahwa pada tanggal 29 Juni 2021, Kepolisian Republik Indonesia Daerah Metro Jaya Resort Tangerang Selatan, berdasarkan rujukan sebagai berikut :
 - a. Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/ Surat – surat nomor : STPLK/ C/ 117/ III/ 2021/ SPKT/ Polres Tangerang Selatan tanggal 24 Maret 2021, tentang laporan kehilangan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 1394/ Jelupang atas nama ANDREAS HARYONO (ANDREAS HARYONO, TJIAUW);
 - b. Surat Perintah Tugas Nomor : SP.Gas/617/IV/RES 1.24/2021/ Reskrim, tanggal 15 April 2021;
 - c. Surat Kapolres Tangerang Selatan Nomor : B/ 992/ IV/ RES 1.24/ 2021/ Reskrim, tanggal 30 April 2021 perihal penjelasan sertifikat hilang;
 - d. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Nomor : HP.02.02/683-36.73/ VI/ 2021, tanggal 10 Juni 2021 perihal permintaan penjelasan sertifikat hilang.

Halaman 4 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1205/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah mengeluarkan surat nomor : B/ 1460/ VI/ RES 1.24/ 2021/ Reskrim,
perihal : Surat Keterangan Hilang yang pada intinya menyatakan :

“Pelapor mengaku memiliki bidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Villa Melati Mas – Blok M 2 No. 4, Kel. Jelupang, kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1394/Jelupang atas nama ANDREAS HARYONO, TJIAUW kemudian pada saat pelapor akan mengurus balik nama terhadap SHGB No. 1394/ Jelupang, sertifikat tersebut hilang dan penyidik sampai saat ini belum mengetahui alamat tinggal dan keberadaan ANDREAS HARYONO (ANDREAS HARYONO, TJIAUW).

11. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 5 Undang – undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok – pokok Agraria pada intinya berbunyi “Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara”, sebagaimana diketahui bahwa hukum adat yang berlaku atas jual beli/pengalihan hak atas tanah adalah asas terang, tunai dan konkrit yang dimaksudkan dalam hal ini adalah peralihan terjadi dengan transaksi dimana bidang tanah dan bangunan dibeli dengan sejumlah uang dilakukan secara terang dan tunai, sehingga perbuatan peralihan hak atas objek yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1394/Jalupang, tanggal 08/07/1994, Gambar Situasi No. 5435 tanggal 5 Mei 1994 seluas 175 M² (seratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama TERGUGAT kepada PENGGUGAT telah terjadi, sehingga kepemilikan bangunan rumah Tipe 100/75 (luas tanah 175 M² dan luas bangunan 100 M²), terletak di Perumahan Villa Melati Mas – Blok M 2 No. 4, Kel. Jelupang, kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1394 atas nama ANDREAS HARYONO, TJIAUW, telah pula berpindah kepada PENGGUGAT;
12. Bahwa dengan telah adanya Peminjaman dan Penyerahan Hak atas tanah dan Bangunan terletak di Perumahan Villa Melati Mas – Blok M 2 No. 4, Kel. Jelupang, kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan SAH JUAL BELI antara

Halaman 5 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1205/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ANDREAS HARYONO (TERGUGAT) sebagai Penjual dengan RUDI SUBA SUTARJA (PENGGUGAT) sebagai Pembeli.

13. Bahwa agar terciptanya tertib administrasi pertanahan, maka PENGGUGAT bermaksud, menerbitkan kembali, meningkatkan dan membalik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1394/Jalupang, tanggal 08/07/1994, Gambar Situasi No. 5435 tanggal 5 Mei 1994 seluas 175 M² (seratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama TERGUGAT ke Sertifikat Hak Milik atas nama PENGGUGAT.

Maka berdasarkan fakta – fakta dan dalil hukum diatas PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara berkenan untuk memutuskan :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan SAH JUAL BELI atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Villa Melati Mas – Blok M 2 No. 4, Kel. Jelupang, kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1394/Jalupang, tanggal 08/07/1994, Gambar Situasi No. 5435 tanggal 5 Mei 1994 atas nama ANDREAS HARYONO, TJIAUW, antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT;
3. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Villa Melati Mas – Blok M 2 No. 4, Kel. Jelupang, kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1394/Jalupang, tanggal 08/07/1994, Gambar Situasi No. 5435 tanggal 5 Mei 1994 atas nama ANDREAS HARYONO, TJIAUW;
4. Menyatakan secara hukum bahwa PENGGUGAT sebagai pemilik yang SAH Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1394/Jalupang, tanggal 08/07/1994, Gambar Situasi No. 5435 tanggal 5 Mei 1994 seluas 175 M² (seratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Perumahan Villa Melati Mas – Blok M 2 No. 4, Kel. Jelupang, kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan.

Halaman 6 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1205/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk menerbitkan sertifikat pengganti, meningkatkan dan memproses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1394/Jalupang, tanggal 08/07/1994, Gambar Situasi No. 5435 tanggal 5 Mei 1994 seluas 175 M² (seratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Perumahan Villa Melati Mas – Blok M 2 No. 4, Kel. Jelupang, kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, dari atas nama ANDREAS HARYONO, TJIAUW menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama RUDI SUBA SUTARJA;
6. Menentukan biaya perkara menurut hukum.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain. Dalam peradilan yang baik, PENGGUGAT mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasa Hukumnya Alex Mulyadi, SH dan Rina, SH. MH para Advokat pada Kantor Advokat Advokat Alex Mulyadi dan Rekan beralamat di Cluster Garcia, Jl. Bukit Golf XI Blok QG 5 No. 20 Moderland, Kota Tangerang, Banten, Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir ke muka persidangan baik ia sendiri maupun kuasanya atau orang lain sebagai wakilnya dengan tanpa memberitahukan suatu alasan yang sah, meskipun Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut :

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak tidak hadir dalam persidangan maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti-bukti tertulis yang diberi tanda bukti-bukti tertulis yang diberi tanda sebagai berikut :

1. Foto-copy Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3671072710610005 atas nama RUDI SUBA SUTARJA tanggal 04 Maret 2016, diberi tanda bukti P-1 ;
2. Foto-copy Perjanjian Jual Beli/Over Kredit Rumah Villa Melati Mas Blok M2 No.4 tertanggal 26 Agustus 1995, diberi tanda bukti P-2 ;
3. Foto copy Surat Keterangan Lunas Fasilitas KPR Eks BPPN tertanggal 16 April 2002, diberi tanda P-3 ;

Halaman 7 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1205/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy tanda terima kembali Nomor : 048/TT-KGM/VIII/2002 tanggal 20 Agustus 2002, diberi tanda P-4 ;
5. Foto Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1394 Desa Jalupang Gambar Situasi No. 5435 tanggal 5 Mei 1994 luas 175 M2 atas nama pemegang hak ANDREAS HARYONO (ANDREAS HARYONO,TJIAUW), diberi tanda P-5.
6. Foto Copy Akta Jual Beli Nomor : 698/288/Serpong/1993 tanggal 21 September 1993, diberi tanda P- 6.
7. Foto Copy Surat Pernyataan Tidak Sengketa tertanggal 04 Agustus 2015, diberi tanda P- 7.
8. Foto Copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 1448/SKPT/2018 tanggal 11 Juli 2018, diberi tanda P- 8.
9. Foto Copy pengumuman berita kehilangan pada Surat Kabar POS KOTA atas kehilangan SHGB Nomor : 1394 Luas Tanah 175 M2 atas nama ANDREAS HARYONO yang terletak di Villa Melati Mas Blok M 2 No.4 Kel. Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan tanggal 12 Juli 2018, diberi tanda P- 9.
10. Foto Copy pengumuman berita kehilangan pada Surat Kabar WARTA KOTA atas kehilangan SHGB Nomor : 1394 Luas Tanah 175 M2 atas nama ANDREAS HARYONO yang terletak di Villa Melati Mas Blok M 2 No.4 Kel. Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan tanggal 12 Juli 2018, diberi tanda P- 10.
11. Foto Copy Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/Surat-Surat Nomor : STPLK/C/318/VII/2018/SPKT/Polres Tangerang Selatan tertanggal 13 Juli 2018, diberi tanda P- 11.
12. Foto Copy peta bidang tanah Nomor : 1503/2018 tanggal 19 Oktober 2018, diberi tanda P- 12.
13. Foto Copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 10 Nopember 2018, diberi tanda P- 13.
14. Foto Copy Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/Surat-Surat Nomor : STPLK/C/117/III/2021/SPKT/Polres Tangerang Selatan tanggal 24 Maret 2021. Diberi tanda P- 14.
15. Foto Copy Surat dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya Resort Tangerang Selatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan perihal : Surat Keterangan Hilang Nomor : B/1460/VI/RES1.24/2021/Reskrim tanggal 29 Juni 2021 , Diberi tanda P- 15.

Halaman 8 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1205/Pdt.G/2021/PN Tng

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

16. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Elektronik (E-SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2022 tanggal 3 Januari 2022, Diberi tanda P- 16.
17. Foto Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Loker BJB CAB.BSD tanggal transaksi 04 Februari 2022, Diberi tanda P- 17.

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali P-1, P-3, P-4, P-5, P-11 copy dari copy;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu 1. Saksi HENDI AGUNG SUGIANTO. 2. Saksi RAHARDI HARJA dan 3. Saksi TARSIN yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi **HENDI AGUNG SUGIANTO** .

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tahu dengan Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa hubungan saksi dengan Penggugat adalah hubungan pekerjaan/teman kerja;
- Bahwa saksi tahu jual beli antara penggugat dengan tergugat karena saksi hadir dalam jual beli tersebut;
- Bahwa saksi ikut tandatangan dalam jual beli tersebut karena saksi pada saat itu sebagai saksi dan tercantum dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 26 Agustus 1995;
- Bahwa rumah tersebut saat ini ditempati oleh penggugat;
- Bahwa rumah tersebut dari saat jual beli sampai dengan sekarang ditempati oleh penggugat;

2. Saksi **RAHARDI HARJA**.

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi adalah tetangga dari Penggugat;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan tergugat dan tau dengan turut tergugat;
- Bahwa saksi adalah tetangga dari penggugat dan rumah tersebut dari setelah adanya jual beli ditempati oleh penggugat sampai dengan sekarang;
- Bahwa rumah tersebut berada di Perumahan Villa Melati Mas Blok M 2 No. 4 Kel. Jelupang, Kecamatan Serpong Utara;

Halaman 9 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1205/Pdt.G/2021/PN Tng



- Bahwa hubungan penggugat dengan saksi dan tetangga lainnya sangat baik;
- Bahwa saksi tau kalau sertifikat asli milik penggugat hilang.
- Bahwa pada saat melapor kehilangan saksi turut serta dengan penggugat melapor;
- Bahwa ada polisi kerumah penggugat untuk menindaklanjuti laporan kehilangan sertifikat tersebut;

3. Saksi **TARSIN**.

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi adalah security dilokasi Penggugat tinggal;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan tergugat dan tau dengan turut tergugat;
- Bahwa saksi yang menemui penggugat pada saat penggugat mencari rumah untuk dibeli.
- Bahwa saksi yang menunjukkan kepada penggugat bahwa ada rumah dijual karena rumah tersebut dipasang plang dijual;
- Bahwa sepengetahuan saksi penggugat tinggal dirumah yang dibelinya tersebut sampai dengan sekarang;
- Bahwa rumah yang dibeli penggugat tersebut terletak di Perumahan Villa Melati Mas Blok M 2 No. 4 Kel. Jelupang, Kecamatan Serpong Utara;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan kesimpulan tertanggal 16 Maret 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 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 oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak

Halaman 10 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1205/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan putusan dijatuhkan dengan verstek ;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah Penggugat meminta supaya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan sah jual beli antara Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat selaku Penjual serta 3 (tiga) orang saksi yaitu Hendi Agung, B Kuncoro dan Carmadi ;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P – 2 serta keterangan saksi HENDI AGUNG SUGIANTO dan saksi TARSIN pada tanggal 26 Agustus 1995 telah ditandatangani perjanjian jual beli/over kredit Rumah Villa Melati Mas Blok M2 No 4 antara Tergugat sebagai penjual dengan Penggugat sebagai Pembeli ;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P – 3 pada tanggal 16 April 2022 telah ditandatangani surat keterangan lunas fasilitas KPR Eks BPPN oleh PT Bank Artha Graha atas nama debitur yaitu Tergugat ;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P – 4 pada tanggal 20 Agustus 2002 telah ditandatangani tanda terima kembali dokumen – dokumen termasuk bukti P – 5 dan P – 6 oleh Penggugat sebagai penerima ;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P – 7 pada tanggal 4 Agustus 2015 Penggugat menandatangani surat pernyataan bahwa tanah dan SHGB No 1394, tanggal 05 Mei 1994, LT 175 m2 a/n ANDREAS HARYONO Villa Melati Mas Blok M2 No 4 Jelupang Serpong Utara Tangsel tidak dalam keadaan sengketa dan tanah tersebut belum pernah Penggugat perjualbelikan serta tidak pernah dijaminkan kepada pihak manapun juga ;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P – 8 pada tanggal 11 Juli 2018 Penggugat telah memohon surat keterangan pendaftaran tanah untuk keperluan sertifikat hilang ;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P – 9 dan P – 10 Penggugat telah mengiklankan sebanyak 2 (dua) kali kehilangan barang berupa SHGB No 1394 LT 175 m2 BPN Kab Tangerang a/n ANDREAS HARYONO Villa Melati Mas Blok M2 No 4 RT 044/09 Jelupang Serpong Utara Tangsel ;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P – 11 serta keterangan saksi RAHARDI HARJA pada tanggal 13 Juli 2018 Penggugat melaporkan kehilangan 1 (satu) berkas SHGB No 1394, tanggal 05 Mei 1994, LT 175 m2 a/n ANDREAS HARYONO Villa Melati Mas Blok M2 No 4 RT 044/09 Jelupang Serpong Utara Tangsel kepada Polres Tangerang Selatan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P – 12 pada tanggal 19 Oktober 2018 Turut Tergugat telah mengeluarkan peta bidang tanah no 1503 /2018 dan setelah diukur ulang SHGB No 1394 luasnya tetap 175 m2 ;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P – 13 pada tanggal 10 Nopember 2018 telah ditandatangani surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah oleh Penggugat sejak tahun 1995 ;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P – 14 dan P – 15 pada tanggal 24 Maret 2021 Penggugat telah melaporkan kehilangan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 1394/Jelupang atas nama ANDREAS HARYONO (ANDREAS HARYONO TJIAUW) ke Polres Tangerang Selatan dan pada tanggal 16 Juni 2021 Polres Tangerang mengirimkan Surat Keterangan Hilang kepada Turut Tergugat ;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P – 16 dan P – 17 ,Penggugat telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022 sejumlah Rp 836.007,- atas obyek pajak di Villa Melati Mas Blok M – 02/04 09/044 Desa Jelupang Kecamatan Serpong Utara Kota Tangerang Selatan ;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1320 BW supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat; 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. suatu pokok persoalan tertentu; 4. suatu sebab yang tidak terlarang;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P – 2 perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah memenuhi ketentuan pasal 1320 BW dimana telah terjadi kesepakatan jual beli antara Penggugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli dimana Penggugat dan Tergugat telah berusia dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan untuk melakukan jual beli sebuah rumah type 100/175 (luas tanah 175 m2 dan luas bangunan 100 m2) yang terletak di Villa Melati Mas Blok M – 02/04 09/044 Desa Jelupang Kecamatan Serpong Utara Kota Tangerang Selatan sehingga petitum Penggugat No 2 Gugatan Penggugat haruslah dikabulkan ;

Menimbang bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebuah rumah type 100/175 (luas tanah 175 m2 dan luas bangunan 100 m2) yang terletak di Villa Melati Mas Blok M – 02/04 09/044 Desa Jelupang Kecamatan Serpong Utara Kota Tangerang Selatan dinyatakan sah maka PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Villa Melati Mas – Blok M 2 No. 4, Kel. Jelupang, kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, dengan Sertifikat Hak

Halaman 12 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1205/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan Nomor : 1394/Jalupang, tanggal 08/07/1994, Gambar Situasi No. 5435 tanggal 5 Mei 1994 atas nama ANDREAS HARYONO, TJIAUW serta pemilik yang SAH Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1394/Jalupang, tanggal 08/07/1994, Gambar Situasi No. 5435 tanggal 5 Mei 1994 seluas 175 M² (seratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Perumahan Villa Melati Mas – Blok M 2 No. 4, Kel. Jelupang, kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan dan oleh karenanya petitum no 3 dan no 4 Gugatan Penggugat haruslah dikabulkan ;

Menimbang bahwa mengenai petitum no 5 gugatan Penggugat bukan merupakan wewenang Pengadilan karena Turut Tergugat akan menerbitkan sertifikat pengganti ,meningkatkan dan memproses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1394/Jelupang dari Tergugat menjadi Penggugat apabila memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Turut Tergugat dan oleh karenanya petitum no 5 Gugatan Penggugat haruslah dikesampingkan ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan menolak selain dan selebihnya ;

Menimbang bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini ;

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan SAH JUAL BELI atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Villa Melati Mas – Blok M 2 No. 4, Kel. Jelupang, kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1394/Jalupang, tanggal 08/07/1994, Gambar Situasi No. 5435 tanggal 5 Mei 1994 atas nama ANDREAS HARYONO, TJIAUW, antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT;
4. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Villa Melati Mas – Blok M 2 No. 4, Kel. Jelupang, kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1394/Jalupang, tanggal 08/07/1994, Gambar Situasi No. 5435 tanggal 5 Mei 1994 atas nama ANDREAS HARYONO, TJIAUW;

Halaman 13 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1205/Pdt.G/2021/PN Tng

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. Menyatakan secara hukum bahwa PENGUGAT sebagai pemilik yang SAH Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1394/Jalupang, tanggal 08/07/1994, Gambar Situasi No. 5435 tanggal 5 Mei 1994 seluas 175 M² (seratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Perumahan Villa Melati Mas – Blok M 2 No. 4, Kel. Jelupang, kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 6.259.000,00 (enam juta dua ratus lima puluh Sembilan ribu rupiah).
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, pada hari Senin tanggal 11 April 2022, oleh kami, Elly Istianawati, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, R.Aji Suryo, S.H.M.H. dan Ismail Hidayat, S.H.M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1205/Pdt.G/2021/PN Tng tanggal 09 Nopember 2021, putusan tersebut pada hari **Rabu**, tanggal **13 April 2022** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Sri Hartini, S.E,M.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh kuasa Penggugat akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

R. Aji Suryo, S. H., M.H.

Elly Istianawati, S.H.,M.H

Ismail Hidayat, S. H., M.H.

Panitera Pengganti,

Sri Hartini, S.E, M.H.

Halaman 14 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1205/Pdt.G/2021/PN Tng

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. Biaya Pendaftaran/PNBP	: Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp.	150.000,00
3. Biaya Redaksi	: Rp.	10.000,00
4. Biaya Materai	: Rp.	10.000,00
5. Biaya PNBP Relas	: Rp.	20.000,00
6. Biaya Panggilan Sidang	: Rp.	3.800.000,00
7. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp.	2.164.000,00
8. Biaya Sumpah	: Rp.	<u>75.000,00</u>
Jumlah	: Rp.	6.259.000,00

(Enam juta dua ratus lima puluh Sembilan ribu rupiah)