



**PUTUSAN**

**Nomor : 300/Pdt.G/2017/PN.Cbi.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**KARNIZUL** : alamat di Gang Swadaya Palsigunung, Rt.005/001, Kelurahan/desa Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

**LAWAN :**

1. **RIYADI** dahulu beralamat di CITRA INDAH BUKIT CEMARA P-9/3, Rt.08/08 Desa Sukamaju, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor, sekarang tidak diketahui lagi alamat yang pasti baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

2. **Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor**, Jl. Tegar Beriman, Cibinong, Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut ;  
Telah membaca berkas perkara ;  
Telah memperhatikan alat-alat bukti yang diajukan kepersidangan oleh Penggugat;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya tanggal 9 September 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah Register Nomor : 300/Pdt.G/2017/PN.Cbn., yang isinya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat memiliki sebidang tanah darat / perumahan yang terletak di Desa Sukamaju, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor atau yang dikenal dengan nama BUKIT CEMARA Blok P-9 No.3 Rt.08/08 CITRA INDAH, dengan luas 60 M2 (enam puluh meter persegi) sebagaimana yang tercatat di Surat Ukur Nomor 856/Sukamaju/2002 dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2255 atas nama pemegang hak RIYADI ; (BUKTI P-1)
- Bahwa Tergugat menjual sebidang tanah darat / perumahan yang terletak di Desa Sukamaju, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor atau yang dikenal dengan nama BUKIT CEMARA Blok P-9 No.3 Rt.08/08 CITRA INDAH,



dengan luas 60 M2 (enam puluh meter persegi) sebagaimana yang tercatat di Surat Ukur Nomor 856/Sukamaju/2002 dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2255 atas nama pemegang hak RIYADI, kepada Penggugat sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sebagaimana yang tercatat pada Kwitansi pembayaran sebuah rumah di bukit cemara Blok P 9 No.3 Rt.08, Rw.08 Kel.Sukamaju, Kec.Jonggol, Kab.Bogor, pada tanggal 18 September 2007 ; (BUKTI P-2)

- Bahwa Sertifikat atas sebidang tanah darat / perumahan yang terletak di Desa Sukamaju, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor atau yang dikenal dengan nama BUKIT CEMARA Blok P-9 No.3 Rt.08/08 CITRA INDAH, dengan luas 60 M2 (enam puluh meter persegi) sebagaimana yang tercatat di Surat Ukur Nomor 856/Sukamaju/2002 dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2255 atas nama pemegang hak RIYADI sudah dikuasai atau di pegang oleh Penggugat ;
- Bahwa antara pihak Penggugat dan Tergugat juga telah membuat Surat pernyataan untuk keperluan pengurusan Balik nama dan seterusnya yang tercatat di dalam surat pernyataan pada tanggal 18 september 2007, yang di tanda tangani di atas materai oleh Tergugat sebagai pihak pertama dan Penggugat sebagai pihak kedua serta 2 orang saksi ; (BUKTI P-3)
- Bahwa antara pihak Penggugat dan Tergugat juga telah membuat Surat PEMINDAHAN HAK yang ditanda tangani di atas materai 6000 pada tanggal 18 September 2007 oleh Tergugat sebagai pihak pertama dan Penggugat sebagai pihak kedua serta 2 orang saksi yang adalah Isteri dari Penggugat dan Tergugat; (BUKTI P-4)
- Bahwa, setelah di beli oleh Penggugat dari Tergugat atas sebidang tanah darat / perumahan yang terletak di Desa Sukamaju, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor atau yang dikenal dengan nama BUKIT CEMARA Blok P-9 No.3 Rt.08/08 CITRA INDAH, dengan luas 60 M2 (enam puluh meter persegi) sebagaimana yang tercatat di Surat Ukur Nomor 856/Sukamaju/2002 dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2255 atas nama pemegang hak RIYADI, Rumah tersebut di kuasai oleh Penggugat berikut dengan SHGB No.2255 nya;
- Bahwa setiap tahunnya Penggugat juga telah membayar pajak bumi bangunan atas sebidang tanah darat / perumahan yang terletak di Desa Sukamaju, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor atau yang dikenal dengan nama BUKIT CEMARA Blok P-9 No.3 Rt.08/08 CITRA INDAH, dengan luas 60 M2 (enam puluh meter persegi) sebagaimana yang tercatat di Surat Ukur



Nomor 856/Sukamaju/2002 dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2255 atas nama pemegang hak RIYADI dan yang terakhir pada tahun 2017 ini; (BUKTI P-5)

- Bahwa oleh karena penggugat sudah membeli atas sebidang tanah darat / perumahan yang terletak di Desa Sukamaju, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor atau yang dikenal dengan nama BUKIT CEMARA Blok P-9 No.3 Rt.08/08 CITRA INDAH, dengan luas 60 M2 (enam puluh meter persegi) sebagaimana yang tercatat di Surat Ukur Nomor 856/Sukamaju/2002 dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2255 atas nama pemegang hak RIYADI, penggugat berkeinginan membaliknamakan kepemilikan surat rumah tersebut, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2255 dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat (Karnizul)
- Bahwa untuk membalikan nama kepemilikan tersebut, penggugat mendatangi kantor BADAN PERTANAHAN KAB.BOGOR (Turut Tergugat) untuk mengurus kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2255, dengan membawa bukti bukti pembelian, dan di jelaskan oleh pihak Turut Tergugat bahwa untuk mengurus kepemilikan atas sebidang tanah darat / perumahan yang terletak di Desa Sukamaju, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor atau yang dikenal dengan nama BUKIT CEMARA Blok P-9 No.3 Rt.08/08 CITRA INDAH, dengan luas 60 M2 (enam puluh meter persegi) sebagaimana yang tercatat di Surat Ukur Nomor 856/Sukamaju/2002 dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2255 atas nama pemegang hak RIYADI, adalah harus dengan pihak Tergugat;
- Bahwa oleh karena penjelasan dari pihak Turut Tergugat, lantas Penggugat mencari keberadaan dari Tergugat yang diketahui Penggugat dahulu Tergugat tinggal di Citra Indah Bukit Cemara P-8/3, RT 08/08 desa sukamaju, Kec. Jonggol, Kab. Bogor, dan Ternyata setelah di cari tidak diketahui lagi keberadaan dimana pihak Tergugat tinggal baik di Wilayah NKRI maupun diluar Wilayah NKRI ; (BUKTI P-5)
- Bahwa setelah Penggugat mencari keberadaan dari Tergugat lantas Penggugat kembali mendatangi Kantor TURUT TERGUGAT, dan TURUT TERGUGAT menjelaskan oleh karena pihak Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya, Pihak Turut Tergugat menjelaskan harus melalui proses Pengadilan Negeri setempat, dalam hal ini Pengadilan Negeri Cibinong;
- Bahwa setelah itu penggugat mendatangi kantor Pengadilan Negeri Cibinong atas dasar bukti bukti yang kuat yang akan penggugat ajukan sebagai bukti kepada Majelis Hakim beserta dalil-dalil diatas untuk itu



Penggugat merasa merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah darat / perumahan yang terletak di Desa Sukamaju, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor atau yang dikenal dengan nama BUKIT CEMARA Blok P-9 No.3 Rt.08/08 CITRA INDAH, dengan luas 60 M2 (enam puluh meter persegi) sebagaimana yang tercatat di Surat Ukur Nomor 856/Sukamaju/2002 dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2255 atas nama pemegang hak RIYADI menjadi nama KARNIZUL;

- Bahwa dalam hal Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dan yang menjadi Objek gugatan adalah benda tidak bergerak tersebut (Pasal 118 ayat 3 HIR) dan di dasari bukti-bukti otentik dan kuat, Maka Pengadilan Negeri Cibinong adalah yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini;

Maka oleh karena hal-hal tersebut atau alasan tersebut di atas, bersama ini dengan hormat kepada Bapak Ketua / Hakim Pengadilan Negeri Cibinong berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini, selanjutnya memberikan suatu putusan yang berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga bukti Kwitansi pembayaran sebuah rumah di bukit cemara Blok P 9 No.3 Rt.08, Rw.08 Kel.Sukamaju, Kec.Jonggol, Kab.Bogor, pada tanggal 18 September 2007 sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah); (BUKTI P-2)
3. Menyatakan sah dan berharga bukti Surat pernyataan untuk keperluan pengurusan Balik nama dan seterusnya yang tercatat di dalam surat pernyataan pada tanggal 18 september 2007, yang di tanda tangani di atas materai oleh Tergugat sebagai pihak pertama dan Penggugat sebagai pihak kedua serta 2 orang saksi; (BUKTI P-3)
4. Meyatakan sah dan berharga bukti Surat PEMINDAHAN HAK yang ditanda tangani di atas materai 6000 pada tanggal 18 September 2007 oleh Tergugat sebagai pihak pertama dan Penggugat sebagai pihak kedua serta 2 orang saksi yang adalah Isteri dari Penggugat dan Terggugat; (BUKTI P-4)
5. Menyatakan bahwa Penggugat merupakan satu satu nya pemilik yang sah atas sebidang tanah darat / perumahan yang terletak di Desa Sukamaju, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor atau yang dikenal dengan nama BUKIT CEMARA Blok P-9 No.3 Rt.08/08 CITRA INDAH, dengan luas 60 M2 (enam puluh meter persegi) sebagaimana yang tercatat di Surat Ukur



Nomor 856/Sukamaju/2002 dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2255 atas nama pemegang hak RIYADI;

6. Memberi ijin kepada Penggugat untuk mengurus dan membalikan nama kepemilikan atas sebidang tanah darat/perumahan yang terletak di Desa Sukamaju, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor atau yang dikenal dengan nama BUKIT CEMARA Blok P-9 No.3 Rt.08/08 CITRA INDAH, dengan luas 60 M2 (enam puluh meter persegi) sebagaimana yang tercatat di Surat Ukur Nomor 856/Sukamaju/2002 dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2255 atas nama pemegang hak RIYADI, dari nama Tergugat "RIYADI" menjadi atas nama **KARNIZUL** kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor (Turut Tergugat);

7. Memerintahkan kepada Turut tergugat untuk memproses dan membalik namakan kepemilikan atas sebidang tanah darat / perumahan yang terletak di Desa Sukamaju, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor atau yang dikenal dengan nama BUKIT CEMARA Blok P-9 No.3 Rt.08/08 CITRA INDAH, dengan luas 60 M2 (enam puluh meter persegi) sebagaimana yang tercatat di Surat Ukur Nomor 856/Sukamaju/2002 dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2255 atas nama pemegang hak RIYADI, dari nama Tergugat "RIYADI" menjadi atas nama **KARNIZUL** setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap *INCRAHT* atau para pihak tidak mengajukan upaya hukum dalam perkara ini;

8. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;

9. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat menurut hukum yang berlaku;

Atau apabila Pengadilan Negeri Cibinong melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, pihak Penggugat datang sendiri, Tergugat tidak datang menghadap dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan surat panggilan secara umum pada tanggal 29 Nopember 2017 dan 28 Desember 2017, sedangkan untuk Turut Tergugat pada saat mediasi datang menghadap di persidangan kuasanya bernama : LISKIMAN Mediator Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, berkantor di Jalan Tegar Beriman, Cibinong Kabupaten Bogor, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor





4108/SKU.600.13/XII/2017, tanggal 5 Desember 2017, namun setelah proses mediasi Turut Tergugat tidak pernah hadir kembali di persidangan;

Menimbang, bahwa karena pihak Tergugat tidak hadir dan tidak pula mengirimkan wakilnya yang sah untuk hadir dipersidangan sedangkan Turut Tergugat hadir di persidangan sebelum proses persidangan dimulai, berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung nomor 1 tahun 2016 antara Penggugat dan Turut Tergugat telah dilakukan upaya mediasi oleh Hakim yang ditunjuk sebagai Mediator, yaitu M. Ali Askandar, S.H.,M.H., dan berdasarkan laporan Mediator, tanggal 6 Februari 2018 bahwa upaya perdamaian dalam proses mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan, selanjutnya dimulailah pemeriksaan perkara ini dengan terlebih dahulu membacakan surat gugatan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat-surat sebagai berikut ;

1. Fotokopi sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2255 atas nama Riyadi (Tergugat), tanggal 9 Juli 2002, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi kwitansi pembayaran antara Penggugat dengan Tergugat, tanggal 18 September 2007, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi surat pernyataan jual beli tanah dan bangunan dari Tergugat dan keterangan pemindahan hak kepada Penggugat tanggal 18 September 2007, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi bukti pembayaran PBB No. SPT 32.03.110.011.0180359.0 atas nama Karnizul tahun 2009, tahun 2017, dan STTS tahun 2018, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi KTP suami istri atas nama Riyadi (Tergugat) dan Isah Binti Casman, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi suami istri atas nama Karnizul (Penggugat) dan Ferdina, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Karnizul, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi berita acara bukti penerimaan dokumen dari Riyadi kepada Erna Tri Winarni, dengan adanya pelunasan yang dipercepat pada tanggal 10 Maret 2017, selanjutnya diberi tanda P-8;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan dilegalisasi serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali P-3 dan P-5, adalah fotokopi dari fotokopi sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa di Persidangan Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. Saksi **MUKTIONO** di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut:



- Bahwa yang Saksi ketahui dalam permasalahan ini adalah masalah jual beli antara Karnizul dengan Riyadi;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya masalah tersebut karena pada saat jual beli antara Karnizul dengan Riyadi, Saksi adalah ketua RT.08/08 Bukit Cemara, Citra Indah Desa Sukamaju, Jonggol dan Saksi sebagai saksi dalam surat pernyataan jual beli (bukti P-3);
- Bahwa Saksi hadir dan melihat langsung penandatanganan surat pernyataan jual beli tersebut;
- Bahwa awalnya Riyadi mengatakan kalau dia pindah ke Subang tetapi sampai sekarang Saksi tidak mengetahui lagi keberadaannya;
- Bahwa rumah dan tanah tersebut berlokasi di Bukit Cemara Blok P-9 No.3 Rt.08/08 Citra Indah, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor;
- Bahwa luas tanah yang dipermasalahkan tersebut adalah 60 m2;
- Bahwa yang menempati rumah tersebut awalnya ditempati Riyadi akan tetapi sekarang sudah kosong tidak ada yang menempati;
- Bahwa karnizul tinggal satu perumahan dengan Saksi, Rumah Karnizul disebelah rumah Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dengan harga berapa rumah tersebut dibeli Karnizul;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui rumah tersebut sudah lunas atau belum yang pasti rumah tersebut awalnya kredit;
- Bahwa pada saat Riyadi pergi ke Subang, Riyadi permissi kepada Saksi;
- Bahwa sekarang Saksi tidak pernah melihat ataupun komunikasi dengan Riyadi;
- Bahwa rumah tersebut masih SHGB belum dipecah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah sertifikat rumah tersebut sudah pernah diurus ke Badan Pertanahan Nasional atau belum;

2. Saksi **PURWANTO**, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Karnizul sejak tahun 2002 dan sejak tahun 2002 tersebut Saksi bertetangga dengan Karnizul;
- Bahwa pada tahun 2002 Karnizul belum ada di perumahan yang ada baru Riyadi selaku pemilik rumah tersebut;
- Bahwa yang Saksi ketahui permasalahan antara Karnizul dengan Riyadi adalah masalah jual beli rumah antara Karnizul dengan Riyadi;



- Bahwa Saksi pernah melihat rumah yang dipermasalahkan tersebut kebetulan rumah tersebut posisinya berdekatan dengan rumah Karnizul yang pertama;
- Bahwa luas tanah tersebut 60 m<sup>2</sup>;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dimana Riyadi sekarang;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu maupun komunikasi lagi dengan Riyadi;
- Bahwa rumah tersebut awalnya kredit sekarang saya tidak mengetahui rumah tersebut sudah lunas apa belum;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Kesimpulan tanggal 6 Maret 2018;

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 Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tersebut pada pokoknya mempermasalahkan Penggugat telah membeli sebidang tanah darat/ bangunan rumah KPR BTN yang terletak di Perumahan Bukit Cemara Blok P-9 No.3 Rt.08/08 Citra Indah desa Sukamaju, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor dengan luas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) berdasarkan SHGB Nomor 2255, tertulis atas nama Riyadi yang telah dibeli dengan cara dibawah tangan berdasarkan surat pernyataan tanggal 18 September 2007, lalu sertifikat tersebut sudah dikuasai oleh Penggugat, lalu setelah kredit lunas Penggugat mendatangi kantor Turut Tergugat untuk membalik nama sertifikat, namun sertifikat atas rumah tersebut tidak bisa dibalik nama oleh Penggugat dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat di persidangan mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-8 dan 2 (dua) orang saksi, yaitu Saksi Muktiono dan Saksi Purwanto;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pokok permasalahan yang akan dibuktikan dalam perkara ini adalah mengenai: Apakah benar Penggugat adalah pembeli dan pemilik yang sah atas sebidang tanah darat/ bangunan rumah KPR BTN yang terletak di Perumahan Griya Alam Sentosa Blok R.14, No.20.Rt.13/08, Desa Pasir Angin, Kec Cileungsi, Kabupaten Bogor, dengan luas 60 m2 (enam puluh meter persegi), berdasarkan SHGB Nomor 2255, yang tertulis atas nama Riyadi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang telah diajukan oleh Penggugat, akan dipertimbangkan sejauh yang ada relevansinya dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti surat P-1 (Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2255 atas nama Riyadi (Tergugat), tanggal 9 Juli 2002), lalu bukti surat P-2 (kwitansi pembayaran antara Penggugat dengan Tergugat, tanggal 18 September 2007), kemudian bukti surat bertanda P-4 (pembayaran PBB No. SPT 32.03.110.011.0180359.0 atas nama Karnizul tahun 2009, tahun 2017, dan STTS tahun 2018), kemudian bukti surat P-8 (berita acara bukti penerimaan dokumen dari Riyadi kepada Erna Tri Winarni, dengan adanya pelunasan yang dipercepat pada tanggal 10 Maret 2017);

Menimbang, bahwa bukti surat P-3 berupa surat pernyataan jual beli tanah dan bangunan dari Tergugat dan keterangan pemindahan hak kepada Penggugat tanggal 18 September 2007 hanya berupa fotokopi tanpa asli, namun bukti surat tersebut didukung dengan bukti surat P-1, P-2, P-4 dan P-8 yang saling berkaitan, dan juga diperteguh oleh Saksi Muktiono, yang mengetahui adanya surat pernyataan jual beli rumah yang dibuat oleh Tergugat serta Saksi Purwanto yang menerangkan mengetahui mengenai permasalahan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa Saksi Penggugat yaitu MUKTIONO, menerangkan bahwa Saksi mengetahui adanya jual beli antara Karnizul dengan Riyadi, oleh karena Saksi adalah ketua RT.08/08 Bukit Cemara, Citra Indah Desa Sukamaju, Jonggol dan Saksi sebagai saksi dalam surat pernyataan jual beli rumah dan tanah tersebut berlokasi di Bukit Cemara Blok P-9 No.3 Rt.08/08 Citra Indah, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor, dengan luas tanah 60 m2 dan Saksi membenarkan bukti P-3, lalu Saksi hadir dan melihat langsung penandatanganan surat pernyataan jual beli tersebut, dan awalnya rumah tersebut adalah kredit, dan ditempati Riyadi akan tetapi sekarang sudah kosong tidak ada yang menempati, dimana sebelumnya Riyadi pamit kepada Saksi dan

Halaman 9 dari 13 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2017/PN.Cbi.  
Form-02/SOP/06.3/2017

#### 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

mengatakan kalau dia pindah ke Subang, tetapi sampai sekarang Saksi tidak mengetahui lagi keberadaannya, lalu rumah tersebut masih SHGB belum dipecah;

Menimbang, bahwa Saksi Penggugat yaitu PURWANTO menerangkan bahwa Saksi mengetahui masalah jual beli rumah antara Karnizul dengan Riyadi, lalu Saksi pernah melihat rumah yang dipermasalahkan tersebut kebetulan rumah tersebut posisinya berdekatan dengan rumah Karnizul yang pertama, luas tanah tersebut 60 m2, kemudian rumah tersebut awalnya kredit sekarang Saksi tidak mengetahui rumah tersebut sudah lunas apa belum, lalu Saksi tidak mengetahui dimana Riyadi sekarang, tidak pernah bertemu maupun komunikasi lagi dengan Riyadi;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan jual beli berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah *suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*, selanjutnya dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dikatakan bahwa *jual beli itu di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum di serahkan, maupun harganya belum dibayar*;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 sampai dengan P-4, dan bukti surat P-8 serta keterangan para Saksi dari Penggugat tersebut, terbukti bahwa benar telah terjadi jual beli antara Tergugat dengan Penggugat, dimana Tergugat telah menjual kepada Penggugat sebidang tanah darat/ bangunan rumah KPR BTN yang terletak di Perumahan Bukit Cemara Blok P-9 No.3 Rt.08/08 Citra Indah desa Sukamaju, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor dengan luas 60 m2 (enam puluh meter persegi) berdasarkan SHGB Nomor 2255, tertulis atas nama Riyadi pada tanggal 18 September 2007, dan pada saat itu Penggugat telah menyerahkan uang kepada Tergugat sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) untuk pembayaran rumah tersebut, kemudian dibuatlah surat pernyataan untuk keperluan balik nama dan surat pemindahan hak yang ditandatangani oleh Tergugat pada tanggal 18 September 2007, selanjutnya Tergugat telah pula menyerahkan sertifikat rumah tersebut kepada Penggugat, lalu Penggugat meneruskan cicilan pembayaran rumah tersebut kepada Bank BTN, kemudian Penggugat pula yang telah membayarkan pajak rumah tersebut, yang terakhir dibayarkan pada tahun 2018, dan sudah atas nama Penggugat (bukti surat P-4), serta Penggugat telah pula melakukan pelunasan atas rumah tersebut yang dipercepat pada tanggal 10 Maret 2017, dimana seharusnya tagihan terakhir jatuh pada tanggal 1 Juli 2007 (bukti P-8), sedangkan sampai saat ini Tergugat sudah

Halaman 10 dari 13 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2017/PN.Cbi.  
Form-02/SOP/06.3/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak diketahui lagi keberadaannya, dengan demikian Majelis berpendapat Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, maka Majelis akan mempertimbangkan satu demi satu petitum dari Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat terbukti telah menjual objek sengketa kepada Penggugat maka Majelis Hakim dapat Menyatakan sah dan berharga Kwitansi pembayaran sebidang tanah darat/ bangunan rumah di bukit cemara Blok P 9 No.3 Rt.08, Rw.08 Kel.Sukamaju, Kec.Jonggol, Kab.Bogor, pada tanggal 18 September 2007 sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), berikut surat pernyataan untuk keperluan balik nama dan surat pemindahan hak yang ditandatangani oleh Tergugat pada tanggal 18 September 2007, maka petitum pada poin 2, 3 dan 4 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap objek sengketa adalah sah maka petitum poin 5 yang menyatakan bahwa Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah sebidang tanah darat/ bangunan rumah KPR BTN yang terletak di Perumahan Griya Alam Sentosa Blok R.14, No.20.Rt.13/08, Desa Pasir Angin, Kec Cileungsi, Kabupaten Bogor, dengan luas 60 m2 (enam puluh meter persegi), berdasarkan SHGB Nomor 2255, yang tertulis atas nama Riyadi, dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka sangat beralasan hukum untuk mengabulkan petitum poin 6 memberi ijin kepada Penggugat mengurus dan membalikkan nama kepemilikan atas sebidang tanah darat/ bangunan rumah yang terletak di Desa Sukamaju, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor atau yang dikenal dengan nama Bukit Cemara Blok P-9 No.3 Rt.08/08 Citra Indah, dengan luas 60 M2 (enam puluh meter persegi) sebagaimana yang tercatat di Surat Ukur Nomor 856/Sukamaju/2002 dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2255 atas nama pemegang hak RIYADI, dari nama Tergugat RIYADI menjadi atas nama KARNIZUL kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor (Turut Tergugat), sehingga dengan demikian petitum poin 7 dan poin 8 patut pula dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat merupakan pihak yang dimenangkan, sedangkan Tergugat merupakan pihak yang kalah maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh petitum Penggugat telah dikabulkan, maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya;

Halaman 11 dari 13 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2017/PN.Cbi.  
Form-02/SOP/06.3/2017

#### 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)



Memperhatikan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, HIR, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga bukti Kwitansi pembayaran sebuah rumah di bukit cemara Blok P 9 No.3 Rt.08, Rw.08 Kel.Sukamaju, Kec.Jonggol, Kab.Bogor, pada tanggal 18 September 2007 sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
3. Menyatakan sah dan berharga bukti Surat pernyataan untuk keperluan pengurusan Balik nama dan seterusnya yang tercatat di dalam surat pernyataan pada tanggal 18 september 2007, yang ditanda tangani di atas materai oleh Tergugat sebagai pihak pertama dan Penggugat sebagai pihak kedua serta 2 orang saksi;
4. Meyatakan sah dan berharga bukti Surat Pemindahan Hak yang ditanda tangani di atas materai 6000 pada tanggal 18 September 2007 oleh Tergugat sebagai pihak pertama dan Penggugat sebagai pihak kedua serta 2 orang saksi yang adalah Isteri dari Penggugat dan Terggugat;
5. Menyatakan bahwa Penggugat merupakan satu satu nya pemilik yang sah atas sebidang tanah darat / perumahan yang terletak di Desa Sukamaju, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor atau yang dikenal dengan nama Bukit Cemara Blok P-9 No.3 Rt.08/08 Citra Indah, dengan luas 60 M2 (enam puluh meter persegi) sebagaimana yang tercatat di Surat Ukur Nomor 856/Sukamaju/2002 dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2255 atas nama pemegang hak RIYADI;
6. Memberi ijin kepada Penggugat untuk mengurus dan membalikkan nama kepemilikan atas sebidang tanah darat/perumahan yang terletak di Desa Sukamaju, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor atau yang dikenal dengan nama Bukit Cemara Blok P-9 No.3 Rt.08/08 Citra Indah, dengan luas 60 M2 (enam puluh meter persegi) sebagaimana yang tercatat di Surat Ukur Nomor 856/Sukamaju/2002 dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2255 atas nama pemegang hak RIYADI, dari nama Tergugat RIYADI menjadi atas nama KARNIZUL kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor (Turut Tergugat);
7. Memerintahkan kepada Turut tergugat untuk memproses dan membalik namakan kepemilikan atas sebidang tanah darat / perumahan yang terletak di Desa Sukamaju, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor

Halaman 12 dari 13 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2017/PN.Cbi.  
Form-02/SOP/06.3/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau yang dikenal dengan nama Bukit Cemara Blok P-9 No.3 Rt.08/08 Citra Indah, dengan luas 60 M2 (enam puluh meter persegi) sebagaimana yang tercatat di Surat Ukur Nomor 856/Sukamaju/2002 dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2255 atas nama pemegang hak RIYADI, dari nama Tergugat RIYADI menjadi atas nama KARNIZUL setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap *INCRAHT* atau para pihak tidak mengajukan upaya hukum dalam perkara ini;

8. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.926.000,00 (sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 13 Maret 2018 oleh R. A. Rizkiyati, SH. Sebagai Hakim Ketua Majelis, Tira Tirtona, S.H.,M.Hum. dan Ben Ronald P. Situmorang,S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana dibacakan pada hari Selasa tanggal 20 Maret 2018 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut, dibantu Rooy Saragih, S.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong, dan dihadiri oleh Penggugat dengan tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Tira Tirtona, S.H.,M.Hum.**

**R. A. Rizkiyati, S.H.**

**Ben R.P Situmorang , S.H.,M.H.**

Panitera Pengganti

Halaman 13 dari 13 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2017/PN.Cbi.  
Form-02/SOP/06.3/2017

#### 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)





**Rooy Saragih, S.H.**

**Perincian Biaya :**

Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
Biaya proses	: Rp.	75.000,00
Panggilan	: Rp.	800.000,00
PNBP Panggilan	: Rp.	10.000,00
Redaksi	: Rp.	5.000,00
Meterai	: Rp.	6.000,00

---

**Jumlah : Rp.926.000,00 (sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah )**