



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor : 92/PDT.G/2012/PN.Dpk

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai tersebut dibawah ini dalam perkara gugatan antara :

1. SOETIE, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Jl. Sono keling IV, No. 178, Rt.003, Rw.011 Kelurahan Bakti Jaya Kecamatan Sukmajaya Depok Timur.
1. NANDAR, Pekerjaan Pegawai Swasta, alamat Komplek PURI HUSADA AGUNG, Blok D.4, No.3, Rt.005, Rw.012, Kelurahan Cibinong Kecamatan Gunung Sindur Bogor Jawa Barat;
2. UMBAR SARI, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, alamat Jl. Sonokeling IV, No. 177, Rt.03, Rw.011 Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Sukmajaya Depok Timut.
3. KELIK PRIYAMBODHO, Pekerjaan Pegawai Swasta, Komplek PURI HUSADA AGUNG, Blok D4 No.26, Rt.004, Rw.012 Kelurahan Cibinong kecamatan Gunung Sindur Bogor Jawa barat.

Untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat.

Yang dalam hal ini Penggugat memberi kuasa kepada Ahmad Baidhowi Fatony (ananda Almarhum Suheri) berdasarkan surat kuasa tertanggal 22 Maret 2012 dan telah mendapat surat izin insidentil dari Pengadilan Negeri Depok nomor : 11/HK/2012/PN.Dpk tertanggal 16 Agustus 2012.

Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT.

M e l a w a n :

1. MUSTOPA atau Ahli Warisnya, dahulu beralamat di Jl.Sonokeling IV No.177, Rt.003, Rw.011 Kelurahan Baktijaya Kecamatan Sukmajaya Depok Timur, hingga sekarang tidak diketahui lagi alamatnya, baik didalam wilayah Negara Republik Indonesia maupun diluar Wilayah Negara Republik Indonesia.

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT.

2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN DEPOK, beralamat di Komplek Sub. Perkantoran Kota Depok, Jl. Boulevard Kota Kembang Sektor Anggrek Kota Kembang Depok.

Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT I.

#### 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

3. PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) beralamat di Jalan Margonda Raya  
No. 186 Kota Depok.

Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT II.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara beserta surat – surat yang  
bersangkutan;

Setelah memeriksa objek sengketa dilokasi tanah sengketa;

Setelah memeriksa bukti – bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Setelah mendengar keterangan saksi yang di sampaikan oleh Penguat  
dipersidangan ;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal, 12 Juni  
2012, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal  
14 Juni 2012 tercatat dibawah Nomor : 92/PDT.G/2012/PN.Dpk. telah mengajukan  
gugatan terhadap Tergugat dengan alasan – alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Para penggugat adalah Para Ahli Waris Sah dari Almarhum SUHERI,  
Berdasarkan Surat Pernyataan Waris Tertanggal 27 Februari 2012;
2. Almarhum SUHERI meninggal dunia pada hari Selasa tanggal 29 Juli 2008;
3. Bahwa pada semasa hidupnya pada Sabtu Kliwon, tanggal 3 Januari tahun  
1987, Almarhum SUHERI (Suami dan ayah kandung para Penggugat) telah  
sepakat untuk membuat Perjanjian Jual Beli Mutlak sebuah rumah tinggal  
beserta tanahnya yang terletak di Jalan Sonokeling IV No.177 Rt.003 Rw.011  
Kel.BaktiJaya,- Kec.Sukmajaya, Depok Timur, dengan perjanjian sebagai  
berikut :
  - A. Mustofa telah mengaku menjual sebuah rumah tinggal beserta tanah seluas 90  
m2 (Sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Sonokeling IV  
No.177 Rt.003 Rw.011 Kel.BaktiJaya, Kec. Sukmajaya Depok Timur,  
dengan harga Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) kontan, dengan batas-batas  
adalah sebagai berikut :
    - A.1 Sebelah barat adalah Jalan Sonokeling IV
    - A.2 Sebelah Timur adalah rumah milik Bapak WEMPI
    - A.3 Sebelah Selatan adalah rumah milik Bapak ANDREAS SUDJONO dan
    - A.4 Sebelah Utara adalah rumah milik Bapak SUHERI.

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- B. Mustofa bersedia mengurus dan mengambil surat sertifikat Hak Guna Bangunan yang diurus oleh Perum Perumnas, dengan prosedur yang berlaku, yang selanjutnya surat HGB tersebut langsung diserahkan kepada kepada Bapak SUHERI
  - C. Mustofa tidak bertanggung jawab lagi atas beban biaya apapun terhadap rumah yang telah dijual, setelah diserahkan kepada Bapak SUHERI
  - D. Mustofa akan menyerahkan surat-surat yang dianggap perlu yang telah diterima dari Perum Perumnas kepada Bapak SUHERI
  - E. Mustofa beserta seluruh ahli warisnya tidak berhak lagi atas rumah dan tanah tersebut, dan juga tidak dapat mengganggu gugat atas tanah yang telah dijual kepada Bapak SUHERI.
4. Bahwa Para Tergugat telah menguasai fisik tanah dan bangunan tersebut semenjak tahun 1987 sampai dengan sekarang tanpa ada orang lain yang berkeberatan ataupun mengusik Para Penggugat,
  5. Bahwa namun demikian, meskipun Para Penggugat telah membeli tanah dan bangunan tersebut dengan bukti SURAT PERJANJIAN JUAL BELI MUTLAK SEBUAH RUMAH TINGGAL BESERTA TANAH, dan telah menguasai fisik selama  $\pm$  25 (Dua puluh lima) tahun, Secara hukum Para Penggugat belum dapat dikatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut, karena sampai sat ini Sertifikat tanah tersebut masih tercatat / terdaftar atas nama MUSTOFA (Tergugat);
  6. Bahwa Para Penggugat telah berupaya semaksimal mungkin mencari dan menemukan Tergugat Atau Ahli warisnya guna mengurus balik nama (peralihan Hak) sesuai ketentuan / prosedur hukum yang berlaku, namun sampai Para Penggugat mengajukan gugatan ini pihak Tergugat maupun ahli warisnya tidak dapat ditemukan :
  7. Bahwa untuk kepastian hukum dan melindungi hak Para Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah tersebut, maka Para Penggugat bermaksud mengurus balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2887, Gambar situasi No. 11280 Tahun 1988, yang diterbitkan pada tanggal 05 Desember 1988, oleh Tergugat (MUSTOFA) menjadi atas nama Para Penggugat ( Ahmad Baidhowi Fatony ) para Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Depok, PT. Bank Tabungan Negara (Persero);
  8. Bahwa agar supaya balik nama atas Sertifikat tanah tersebut dapat terlaksana memerlukan putusan dari Pengadilan Negeri setempat, dalam hal ini Pengadilan Negeri Depok.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

9. Bahwa Turut Tergugat sebagai pihak yang berwenang melaksanakan balik nama atas Sertifikat tanah tersebut harus tunduk dan patuh pada Putusan Pengadilan Negeri Depok ini.

Berdasarkan hal – hal yang telah diuraikan diatas, Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Para penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah Surat Perjanjian Jual Beli Mutlak sebuah rumah tinggal beserta tanah antara SUHERI (Suami dan ayah kandung Para Penggugat) dengan MUSTOFA (Tergugat) atas sebuah rumah tinggal beserta tanahnya seluas 90 m2 (Sembilan puluh meter persegi) yang terletak yang terletak di Jalan Sonokeling IV No.177 Rt.003 Rw.011 Kelurahan .BaktiJaya, Kecamatan.Sukmajaya Depok Timur, dengan harga Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) kontan. dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2887, Gambar situasi No. 11280 Tahun 1988, yang diterbitkan pada tanggal 05 Desember 1988, tercatat / terdaftar atas nama MUSTOFA (Tergugat)
3. Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebuah rumah tinggal beserta tanah seluas 90m2 (Sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Sonokeling IV No.177 Rt.003 Rw.011 Kelurahan BaktiJaya, Kecamatan Sukmajaya Depok Timur, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2887, Gambar situasi No. 11280 Tahun 1988, yang diterbitkan pada tanggal 05 Desember 1988, tercatat / terdaftar atas nama MUSTOFA (Tergugat)
4. Memberi izin kepada Para Penggugat untuk mengurus balik nama ke Kantor Pertanahan Depok ( Turut Tergugat I )
5. Memberi izin kepada Para Penggugat untuk mengurus balik nama ke PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) ( Turut Tergugat II )
6. Memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Depok ( Turut Tergugat I ) untuk mengubah nama yang tercantum pada Sertifikat tersebut, dari nama MUSTOFA kepada nama Para Penggugat ( Ahmad Baidhowi Fatony )
7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara ;

Dan atau apabila Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan bijaksana ( ex aequo et bono )

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir sendiri dalam persidangan, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain hadir mewakili walaupun telah dipanggil secara patut berdasarkan risalah panggilan tanggal 28 Juni 2012 dan panggilan melalui surat kabar Rakyat Merdeka tertanggal 20 Juli 2012, sedangkan untuk Turut Tergugat I telah dipanggil secara patut berdasarkan risalah panggilan tanggal 28 Juni 2012 dan panggilan tertanggal 24 Juli 2012 dan untuk Turut Tergugat II telah dipanggil secara patut berdasarkan risalah panggilan tanggal 27 Juni 2012 dan panggilan tanggal 24 Juli 2012 masing – masing relas panggilan Sidang Nomor : 92/PDT.G/2012/PN.DPK, sedangkan ternyata bahwa tidak hadirnya Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II itu tidak disebabkan oleh suatu halangan yang sah, oleh karena itu maka Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II haruslah dinyatakan telah dipanggil secara patut namun tidak hadir dipersidangan.

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir dipersidangan, maka persidangan dilanjutkan dan diputus tanpa hadirnya Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan verstek;

Menimbang, bahwa dikarenakan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan dengan perubahan oleh Penggugat;

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

1. Foto copy Surat Akta Nikah nomor : 13/94 tertanggal 4 Mei 1964 yang diberi tanda P – 1;
2. Foto copy Surat keterangan ahli waris tertanggal 27 Februari 2012 yang diberi tanda P – 2;
3. Foto copy surat kematian no.474.3/193/07/08 yang dikeluarkan Kelurahan baktijaya tertanggal 29 Juli 2012 yang diberi tanda P - 3;
4. Foto copy surat persetujuan tertanggal 5 Agustus 2012 yang diberi tanda P – 4;
5. Foto copy Surat Kelahiran No 180/I/1965, yang di beri tanda P – 5;
6. Foto copy Akte Kelahiran No. 22196//A/P/JT/1983, yang di beri tanda P – 6;
7. Foto copy Akta Kelahiran No. 1782/2000, yang di beri tanda P – 7;
8. Foto copy Akta Kelahiran No. 22196//B/P/JT/1984, yang di beri tanda P – 8;
9. Foto copy PBB, Nop. 32.78.003.008.017-0097.0, yang di beri tanda P – 9a, P – 9b;
10. Foto copy Kwitansi untuk pembayaran kekurangan uang muka KPR – BTN sesuai dengan aslinya, yang di beri tanda P – 10;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Foto copy Perjanjian Jual Beli Mutlak sebuah rumah tinggal beserta tanah, tertanggal Depok 3 Januari 1987, sesuai dengan aslinya yang di beri tanda P – 11;
12. Foto copy Surat Pernyataan Sesuai dengan aslinya, tertanggal 3 Februari 1987, yang di beri tanda P – 12;
13. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2887 Desa Bakti Jaya - Kecamatan Bakti Jaya Kota Depok seluas 90 m<sup>2</sup> sembilan puluh meter persegi yang di beri tanda P – 13;
14. Foto copy KTP, NIK 3276054706470008 nama SOETIE yang di beri tanda P – 14;
15. Foto copy KTP, NIK 3201110203650005 nama NANDAR yang di beri tanda P – 15;
16. Foto copy KTP, NIK : 3276055209660002 nama Umbar Sari yang diberi tanda P – 16;
17. Foto copy KTP, NIK 320111210470006 nama KELIK PRIYAMBODHO yang di beri tanda P – 17;
18. Foto copy KTP, NIK 3276052711740011 nama AHMAD BAIDHOWI FATONY yang di beri tanda P – 18;
19. Foto copy Kartu Keluarga No. 3276050807100091 yang di beri tanda P – 19;
20. Foto copy Kartu Keluarga No. 3201112203110467 yang di beri tanda P – 20;
21. Foto copy Kartu Keluarga No. 3276051007100046 yang di beri tanda P – 21;
22. Foto copy Kartu Keluarga No. 3201111006110012 yang di beri tanda P – 22;
23. Foto copy Kartu Keluarga No. 3276053108100028 yang di beri tanda P – 23;

Bahwa foto copy surat bukti yang diberi tanda P - 1 , P - 2, P - 3, P - 4, P - 5, P - 6, P - 7, P - 8, P - 9, P - 10, P - 11, P - 12, P - 13, P - 14, P - 15, P - 16, P - 17, P - 18, P - 19, P - 20, P - 21, P - 21, P - 22, P - 23 dalam persidangan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok bermaterai cukup, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah.

Menimbang, bahwa selain bukti – bukti surat tersebut Penggugat untuk menguatkan dalil – dalil gugatannya telah mengajukan saksi – saksi dimuka persidangan dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi SARONTO :

- Bahwa Saksi tahu dengan pak Suheri yaitu orang tua dari Penggugat.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu dengan anak-anak pak Suheri yaitu bernama Nandar, Umbar Sari, Kelik Priyambodho dan Ahmad Baidhowi Fatony, sedangkan istrinya bernama Soeti.
- Bahwa Pak Suheri meninggalkan harta berupa tanah telah bersertifikat hak milik.
- Bahwa Pak Suheri beli tanah sekitar tahun 1987 dan pada waktu jual beli tanah tersebut saksi jadi saksi.
- Bahwa Tanah yang dibeli oleh pak Suheri tersebut dengan harga Rp 5.000.000,- dan penjualnya adalah pak Mustofa.
- Bahwa Istri pak Mustofa mengetahui tanah tersebut dibeli dengan pak Suheri dan setelah dibeli tanah tersebut ditempati oleh pak Suheri.
- bahwa pada saat ditempat oleh pak Suheri tanah tersebut tidak ada yang mengganggu.
- Bahwa tanah yang dibeli oleh pak Suheri tersebut atas nama Mustofa.

## 2. Saksi RACHMAT SUMITRO :

- Bahwa anak almarhum pak Suheri semuanya ada 5 orang, namun yang satu orang meninggal dunia dan yang masih hidup bernama : Nandar, Umbar Sari, Kelik Priyambodho dan Ahmad Baidhowi Fatony.
- Bahwa saksi hanya dengar cerita pak Suheri bahwa dia beli tanah dari pak Mustofa.
- Bahwa nama istri almarhum pak Suheri adalah bernama Soetie.
- Bahwa Tanah yang dibeli Pak Suheri tersebut tidak bermasalah.
- Bahwa tanah yang dibeli Pak Suheri tersebut surat sertifikatnya atas nama Pak Mustofa.

Menimbang bahwa majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah objek perkara sebagaimana Berita Acara Pemeriksaan setempat tanggal 12 September 2012

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat tidak mengajukan kesimpulan.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara pemeriksaan perkara ini dianggap telah dimuat dalam pertimbangan dalam putusan ini :

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagai terurai dalam surat gugatan Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah dipanggil dengan relas panggilan secara sah dan patut, namun Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ataupun kuasanya tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain untuk mewakilinya sehingga tenggang waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilakukan secara patut, maka Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II haruslah dinyatakan tidak pernah hadir dan berdasarkan ketentuan Pasal 125 ayat (1) Reglemen Indonesia yang diperbaharui, perkara ini dapat diperiksa dan diputus tanpa hadirnya Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan Verstek;

Menimbang, bahwa walaupun gugatan dalam perkara aquo diputus tanpa hadirnya Tergugat, maupun para Turut Tergugat (verstek), tetapi tidak serta merta gugatan Penggugat tersebut dikabulkan begitu saja karena di samping kepentingan Penggugat, kepentingan Tergugat dan para Turut Tergugat harus pula diperhatikan (audi et alteram partem), sehingga gugatan pengugat tersebut harus dipertimbangkan berdasarkan bukti-bukti yang sah dan gugatan tersebut haruslah mempunyai alasan hukum yang kuat ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang utama dalam gugatannya adalah mohon agar jual beli atas sebuah rumah tinggal beserta tanah seluas 90 M2 (sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Sono keling IV No. 177, Rt.003, Rw.011 Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya Depok Timur dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.2887 gambar situasi no. 11280 tahun 1988 atas nama Mustofa antara orang tua Penggugat dan Tergugat adalah sah dan menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUH Perdata menjadi kewajiban Penggugat untuk terlebih dahulu membuktikan dalil-dalil gugatannya, sesuai dengan azas, barang siapa yang mengaku mempunyai sesuatu hak atau yang mendasarkan pada suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan dalil-dalilnya tersebut

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-23 yang telah diteliti dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, untuk lebih menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat juga menghadirkan saksi-saksi yang telah didengarkan keterangannya dibawah sumpah, yakni saksi Saronto dan saksi Rachmat Sumitro;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran serta kepastian mengenai obyek sengketa, Majelis telah melakukan sidang ditempat yang hasilnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti-bukti surat, mendengar keterangan saksi-saksi dan melihat obyek sengketa yang satu dan lainnya saling bersesuaian maka Majelis Hakim telah sampai pada fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa benar pada tanggal 3 januari 1987 orang tua Penggugat telah membeli sebuah rumah tinggal beserta tanah seluas 90 M2 (sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Sono keling IV No. 177, Rt.003, Rw.011 Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya Depok Timur dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.2887 gambar situasi no. 11280 tahun 1988 atas nama Mustofa dari Tergugat dengan surat perjanjian jual beli mutlak sebuah rumah tinggal beserta tanah;
- Bahwa benar jual beli antara orang tua Penggugat dan Tergugat atas sebuah rumah tinggal beserta tanah seluas 90 M2 (sembilan puluh meter persegi) tersebut seharga Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah);
- Bahwa benar orang tua Penggugat telah menguasai tanah tersebut sejak tahun 1987 dan tidak ada orang lain yang keberatan maupun mengklaim tanah tersebut;
- Bahwa benar Bapak Suheri (orang tua Penggugat) selain meninggal harta juga meninggalkan ahli waris yaitu : Soetie (istri suheri), Nandar (anak Suheri)), Umbar Sari (anak Suheri), Kelik Priyambodho (anak Suheri) dan Ahmad Baidhowi Fatony (anak Suheri).
- Bahwa benar berdasarkan surat persetujuan tanggal 5 Agustus 2012 dimana Soetie, Nandar, Umbar Sari, Kelik Priyambodho ahli waris dari Bapak Suheri telah memberikan persetujuan untuk mengurus dan sekaligus membalik nama sertifikat Hak Guna Bangunan No.2887 gambar situasi no.11280 tahun 1988 yang diterbitkan pada tanggal 05 Desember 1988 atas nama Suheri yang terletak di jalan Sonokeling IV No.177, Rt.003, Rw.011 Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya Depok Timur menjadi atas nama Ahmad Baidhowi Fatony sebagai Penggugat.
- Bahwa benar Penggugat tidak dapat melakukan balik nama sertifikat atas tanah tersebut dari atas nama Tergugat (Mustofa) menjadi atas nama Penggugat (Ahmad Baidhow Fatony) ke Kantor Pertanahan Kota Depok karena Tergugat tidak lagi diketahui keberadaannya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut setelah dihubungkan dengan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 10, P-11 berupa kwitansi pembayaran kekurangan uang muka KPR BTN dan surat perjanjian jual beli mutlak sebuah rumah tinggal beserta tanah tanggal 3 Januari 1987 antara orang tua Penggugat (Suheri) selaku Pembeli dengan Mustofa selaku Penjual.

Menimbang, bahwa dalam surat pernyataan tidak keberatan sebuah rumah tersebut dijual dari Ny. Yulia Wiwin (isri dari Mustofa);

Menimbang bahwa dalam surat perjanjian jual beli mutlak sebuah rumah tinggal beserta tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.2887 gambar situasi no. 11280 tahun 1988 atas nama Mustofa;

Menimbang bahwa dalam surat perjanjian jual beli mutlak sebuah rumah tinggal beserta tanah disepakati oleh orang tua Penggugat dan Tergugat dengan harga Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dan telah dibayar oleh orang tua Penggugat selaku pembeli.

Menimbang dari bukti P-10, P- 11 dihubungkan dengan keterangan saksi Saronto dan saksi Rachmat Sumitro ternyata surat perjanjian jual beli mutlak sebuah rumah tinggal beserta tanah antara orang tua Penggugat ( Suheri ) dengan Tergugat (Mustofa) adalah terhadap sebuah rumah tinggal beserta tanah seluas 90 M2 (sembilan puluh meter persegi) sertifikat Hak Guna Bangunan No.2887 gambar situasi no. 11280 tahun 1988 atas nama Mustofa terletak di di Jalan Sono keling IV No. 177, Rt.003, Rw.011 Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya Depok Timur dengan harga Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah);

Menimbang bahwa oleh karena perjanjian jual beli mutlak sebuah rumah tinggal beserta tanah telah dilakukan dan telah ditandatangani oleh orang tua Penggugat (Suheri) dan Tergugat ( Mustofa) dimana Tergugat telah menerima sejumlah uang sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupah) dari orang tua Penggugat, maka berdasarkan bukti serta pertimbangan tersebut diatas maka jual beli antara orang tua Penggugat dengan Tergugat terhadap sebuah rumah tinggal beserta tanah seluas 90 M2 yang terletak di (sembilan puluh meter persegi) sertifikat Hak Guna Bangunan No.2887 gambar situasi no. 11280 tahun 1988 atas nama Mustofa terletak di Jalan Sono keling IV No. 177, Rt.003, Rw.011 Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya Depok Timur adalah sah menurut hukum sehingga surat perjanjian jual beli mutlak sebuah rumah tinggal beserta tanah harus dinyatakan sah, maka Penggugat haruslah dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebuah rumah tinggal beserta tanah seluas 90 M2 yang terletak di (sembilan puluh meter persegi) sertifikat Hak Guna Bangunan No.2887 gambar situasi no. 11280 tahun 1988 atas nama Mustofa terletak di di Jalan Sono keling IV No. 177, Rt.003, Rw.011 Kelurahan Baktijaya,

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Kecamatan Sukmajaya Depok Timur, dengan demikian petitum ke -2 dan ke- 3 Gugatan Penggugat dapat dikabulkan dengan merubah sekedar amar redaksinya;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat sebagai pemilik yang sah berhak untuk membalik nama sertifikat Hak Guna Bangunan No.2887 gambar situasi no. 11280 tahun 1988 dari atas nama Mustofa menjadi atas nama Ahmad Baidhowi Fatony dikantor Pertanahan Kota Depok, maka Kepada Kantor Pertanahan Nasional Kota Depok selaku turut Tergugat I haruslah tunduk dan taat kepada putusan ini, sehingga dengan demikian petitum ke- 4, ke- 6 dan ke- 7 dapat dikabulkan dengan merubah sekedar amar redaksinya;

Menimbang, bahwa dikarenakan yang berwenang membalik nama sertifikat tersebut adalah Kantor Badan pertanahan Nasional Kota Depok dan bukan PT. Bank Tabungan Negara (Persero), maka dengan demikian petitum 5 tidak dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu petitum Penggugat tidak dikabulkan, maka petitum 1 gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan demikian Tergugat berada di pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 181 HIR Majelis Hakim berpendapat biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat;

Mengingat, Pasal 125 Ayat (1) HIR, Pasal 181 HIR, serta pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dalam perkara ini;

## **MENGADILI :**

1. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian dengan Verstek
3. Menyatakan sah jual beli antara SUHERI ( orang tua Penggugat) dengan Mustofa (Tergugat) atas sebuah rumah tinggal beserta tanah seluas 90 M2 (sembilan puluh meter persegi) dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.2887 gambar situasi no. 11280 tahun 1988 atas nama Mustofa yang terletak di Jalan Sonokeling IV No. 177, Rt.003, Rw.011 Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya Depok Timur ;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jalan Sonokeling IV No. 177, Rt.003, Rw.011 Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya Depok Timur , dengan nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2887 gambar situasi no.11280 tahun 1988 yang diterbitkan pada tanggal 05 Desember 1988 tercatat/terdaftar atas nama Mustofa;
5. Memberi izin kepada Penggugat untuk mengurus balik nama dan mengubah nama yang tercantum pada sertifikat Hak Guna Bangunan No.2887 gambar situasi no. 11280 tahun 1988 yang terletak di Jalan Sonokeling IV No. 177, Rt.003, Rw.011 Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya Depok Timur dari

### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Mustofa (Tergugat) tersebut menjadi nama Ahmad Baidhowi Fatony (Penggugat) ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok ;

6. Menghukum Turut Tergugat I Badan Pertanahan Nasional Kota Depok untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.491.000,-(satu juta empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari : SENIN, tanggal 24 September 2012 oleh kami CEPI ISKANDAR, SH.,MH sebagai Hakim Ketua, MOH. DJAUHAR SETYADI, SH.,MH dan SAPTO SUPRIYONO, SH masing – masing sebagai Hakim Anggota, dan Putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi oleh masing-masing Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh BAMBANG SIRAJUDDIN,SH.,MH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dan dihadiri oleh Penggugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

HAKIM –HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

1. MOH. DJAUHAR SETYADI, SH.,MH

CEPI ISKANDAR, SH.,MH

2. SAPTO SUPRIYONO, SH

PANITERA PENGGANTI,

BAMBANG SIRAJUDDIN, S.H.,MH

## Rincian biaya:

- Biaya pendaftaran : Rp. 30.000,-
- Biaya Administrasi : Rp. 50.000,-
- Biaya Panggilan : Rp. 900.000,-
- Biaya Pemeriksaan setempat : Rp. 500.000,-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya materai : Rp. 6.000,-
- Biaya redaksi : Rp. 5.000,-
- Jumlah : Rp.1.491.000,-  
(satu juta empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)

### Disclaimer

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