



PUTUSAN
Nomor 349/Pdt.G/2021/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Saipul Kalla; Umur: 49 Tahun; Alamat: Perum Griya Bukit Jaya, Blok J 5/02, Kelurahan Bojong Nangka, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat/alamat domisili elektronik (email) *nurfurqon23@gmail.com*, selanjutnya disebut Penggugat;

Lawan

1. Astrin Woro Lestariningsih; Umur: 50 tahun, Alamat: Dahulu bertempat tinggal di Perum Griya Bukit Jaya, Blok J 5/02, Kelurahan Bojong Nangka, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, saat ini tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti dalam wilayah hukum Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;
2. Badan Pertanahan Nasional/ATR BPN Kabupaten Bogor, beralamat di Jalan Tegar Beriman Cibinong, Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Oktober 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong melalui sistem e-court dalam Register Nomor 349/Pdt.G/2021/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT memiliki sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perum GRIYA BUKIT JAYA, Blok J 5/02, Kelurahan Bojong Nangka, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 2223 dengan nama pemegang hak ASTRIN WORO LESTARININGSIH dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Rumah Suhadi

Halaman 1 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 349/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Jalan
Sebelah Selatan : Rumah Raindra
Sebelah Barat : Rumah Dra. Iwallang Kalla.

2. Bahwa TERGUGAT telah menjual tanah dan bangunan tersebut kepada PENGGUGAT secara keseluruhan yaitu seluas 60 m2 (Enam Puluh Meter Persegi) sebesar Rp.4.600.000.- (Empat Juta Enam Ratus Ribu Rupiah), pada tanggal 15 Agustus 1998 (oper credit) dibuatkan Surat Pernyataan Jual Beli dengan tercantum nama TERGUGAT dan PENGGUGAT serta Para Saksi yang diketahui RT / RW setempat.
3. Bahwa PENGGUGAT telah menguasai tanah dan bangunan tersebut yang terletak di Perum GRIYABUKIT JAYA, Blok J 5/02, Kelurahan Bojong Nangka, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sejak setelah dilangsungkannya jual beli dibawah tangan (oper credit).
4. Bahwa setelah PENGGUGAT membayar seluruh angsuran / cicilan atas tanah bangunan tersebut dan dinyatakan lunas, maka pihak Kreditur cq. Bank CIMB NIAGA menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.376 kepada Penggugat selaku Pihak Pembeli (over credit) kemudian PENGGUGAT meningkatkan Status Kepemilikan tanah bangunan tersebut menjadi Sertifikat Hak Milik No.2223.
5. Bahwa PENGGUGAT mencaritahu keberadaan TERGUGAT guna memproses administrasi Akte Jual Beli dan atau Balik Nama Sertifikat, akan tetapi PENGGUGAT mengalami kendala karena setelah PENGGUGAT menelusuri alamat TERGUGAT tidak diketahui lagi keberadaannya.
6. Bahwa PENGGUGAT telah mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor untuk mengurus balik nama Sertifikat Kepemilikan dari atas nama TERGUGAT kepada atas nama PENGGUGAT, akan tetapi PENGGUGAT mendapat penjelasan dari Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor bahwa untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik tersebut tidak dapat di proses.
7. Bahwa untuk balik nama Sertifikat Hak Milik No.2223 dari atas nama TERGUGAT menjadi nama PENGGUGAT diperlukan suatu Putusan Pengadilan dari perkara ini oleh Pengadilan Negeri Cibinong.
8. Bahwa dalam hal TERGUGAT tidak diketahui tempat tinggalnya dan yang menjadi objek gugatan adalah barang tetap /tidak bergerak tersebut (Pasal 118 Ayat 3 HIR) dan didasari bukti-bukti yang kuat, maka Pengadilan Negeri Cibinong berwenang untuk memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini.

Halaman 2 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 349/Pdt.G/2021/PN Cbi



Bahwa berdasarkan alasan tersebut, bersama ini dengan hormat kepada Ketua / Hakim Pengadilan Negeri Cibinong berkenan untuk menerima, memeriksa, dan mengadili perkara ini, selanjutnya memberi suatu putusan yang berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Sah bukti perjanjian jual beli dalam Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 15-08-1998 atas tanah dan bangunan yang terletak di Perum GRIYA BUKIT JAYA, Blok J 5/02, Kelurahan Bojong Nangka, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat. Sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 2223 seluas 60 m2 (Enam Puluh Meter Persegi) yang ditanda tangani oleh TERGUGAT dan PENGGUGAT.
3. Menyatakan bahwa PENGGUGAT satu-satunya Pemilik yang Sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Perum GRIYA BUKIT JAYA, Blok J 5/02, Kelurahan Bojong Nangka, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat. Dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Rumah Suhadi
Sebelah Timur : Jalan
Sebelah Selatan : Rumah Raindra
Sebelah Barat : Rumah Dra. Iwallang Kalla.
4. Memberi izin kepada PENGGUGAT untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.2223 atas tanah dan bangunan yang terletak di Perum GRIYA BUKIT JAYA, Blok J 5/02, Kelurahan Bojong Nangka, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat dari atas nama ASTRIN WORO LESTARININGSIH kepada atas nama PENGGUGAT (SAIPUL KALLA).
5. Membebaskan biaya perkara sesuai hukum yang berlaku.

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat hadir menghadap sendiri ke persidangan, sedangkan untuk Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakil atau kuasanya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, demikian pula setelah dipanggil secara sah dan patut untuk hadir pada persidangan-persidangan berikutnya, Tergugat dan Turut Tergugat tetap tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakil atau kuasanya, sehingga Majelis Hakim berketetapan untuk melanjutkan persidangan dengan agenda

Halaman 3 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 349/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembacaan gugatan tanpa kehadiran Tergugat serta Turut Tergugat, dan setelah gugatan dibacakan, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat dalam persidangan telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi materai cukup berupa:

1. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 15 Agustus 1998 atas nama Astrin Woro Lestari.N (sebagai penjual) kepada Saipul Kalla (sebagai pembeli), yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Asli dan fotokopi Sertipikat Hak Milik No.2223 atas nama pemegang hak Astrin Woro Lestariningsih, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Asli dan fotokopi Setoran ke Bank Niaga atas nama Astrin Woro Lestari N pada tanggal 4 Januari 2002, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Asli dan fotokopi Setoran ke Bank Niaga atas nama Astrin Woro Lestari N pada tanggal 03 Desember 2002, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Asli dan fotokopi Setoran ke Bank Niaga atas nama Astrin Woro Lestari N pada tanggal 07 September 2003, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Asli dan fotokopi Setoran ke Bank Niaga atas nama Astrin Woro Lestari N pada tanggal 05 November 2003, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Asli dan fotokopi Setoran ke Bank Niaga atas nama Astrin Woro Lestari N pada tanggal 05 Januari 2004, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Asli dan fotokopi Setoran ke Bank Niaga atas nama Astrin Woro Lestari N pada tanggal 26 Desember 2004, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Asli dan fotokopi Setoran ke Bank Niaga atas nama Astrin Woro Lestari N pada tanggal 05 Januari 2005, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
10. Asli dan fotokopi Setoran ke Bank Niaga atas nama Astrin Woro Lestari N pada tanggal 02 Desember 2005, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;

Halaman 4 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 349/Pdt.G/2021/PN Cbi

Disclaimer

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



11. Asli dan fotokopi Setoran ke Bank Niaga atas nama Astrin Woro Lestari N pada tanggal 04 Januari 2006, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11;
12. Asli dan fotokopi Setoran ke Bank Niaga atas nama Astrin Woro Lestari N pada tanggal 04 Desember 2006, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12;
13. Asli dan fotokopi Setoran ke Bank Niaga atas nama Astrin Woro Lestari N pada tanggal 03 Januari 2007, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13;
14. Asli dan fotokopi Setoran ke Bank Niaga atas nama Astrin Woro Lestari N pada tanggal 03 Desember 2007, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-14;
15. Asli dan fotokopi Setoran ke Bank Niaga atas nama Astrin Woro Lestari N pada tanggal 07 Januari 2008, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15;
16. Asli dan fotokopi Setoran ke Bank Niaga atas nama Astrin Woro Lestari N pada tanggal 03 Desember 2008, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-16;
17. Asli dan fotokopi Setoran ke Bank Niaga atas nama Astrin Woro Lestari N pada tanggal 05 Januari 2009, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-17;
18. Asli dan fotokopi Setoran ke Bank Niaga atas nama Astrin Woro Lestari N pada tanggal 07 Desember 2009, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-18;
19. Asli dan fotokopi Setoran ke Bank Niaga atas nama Astrin Woro Lestari N pada tanggal 14 Januari 2010, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-19;
20. Asli dan fotokopi Setoran ke Bank Niaga atas nama Astrin Woro Lestari N pada tanggal 10 Desember 2010, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-20;
21. Asli dan fotokopi Setoran ke Bank Niaga atas nama Astrin Woro Lestari N pada tanggal 11 Januari 2011, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-21;
22. Asli dan fotokopi Setoran ke Bank Niaga atas nama Astrin Woro Lestari N pada tanggal 13 Desember 2011, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-22;



23. Asli dan fotokopi Setoran ke Bank Niaga atas nama Astrin Woro Lestari N pada tanggal 02 Januari 20 (tidak terbaca), yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-23;
24. Asli dan fotokopi Setoran ke Bank Niaga atas nama Astrin Woro Lestari N pada tanggal 05 Oktober 20 (tidak terbaca), yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-24;
25. Asli dan fotokopi Surat Keterangan Lunas Nomor. 7575/JCA/EXT/BTR/X/2012 dari Bank CIMB NIAGA, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-25;
26. Asli dan fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan atas nama Saipul Kalla, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-26;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut di atas, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

1. Pendi

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1993 karena satu kerjaan dan satu kampung;
- Bahwa yang digugat oleh Penggugat adalah rumah milik Tergugat yang sudah dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa rumah yang dibeli oleh Penggugat terletak di Perumahan Griya Bukit Jaya Blok J5/02 Kelurahan Bojong Nangka Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor;
- Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut pada tanggal 15 Agustus 1998 dan pembelian secara kredit;
- Bahwa Penggugat membayar kepada Tergugat Rp4.600.000,00 (empat juta enam ratus ribu rupiah);
- Bahwa Penggugat yang kemudian membayar cicilan rumah tersebut;
- Bahwa rumah tersebut sudah ada sertifikatnya, namun masih atas nama Astrin Woro Lestariningsih atau Tergugat;
- Bahwa luas tanah rumah tersebut kurang lebih 60 M2;
- Bahwa seingat Saksi pada saat Penggugat membeli rumah tersebut masih 15 tahun membayar cicilannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 1998 tersebut yang menempati rumah tersebut adalah Tergugat, dan setelah dibeli oleh Penggugat kemudian Tergugat meninggalkan rumah tersebut;
- Bahwa dari tahun 1998 sampai dengan sekarang tidak ada masalah dengan rumah tersebut;

2. Matsani

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1998 awal dan kenalnya karena bertetangga;
- Bahwa Penggugat tinggal di Perumahan Griya Bukit Jaya Blok J5/02 Kelurahan Bojong Nangka Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor;
- Bahwa Saksi lebih dulu tinggal di perumahan tersebut;
- Bahwa Penggugat tinggal di perumahan tersebut membeli dari Tergugat;
- Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut pada tahun 1998;
- Bahwa sebelum Penggugat yang menempati rumah tersebut adalah Tergugat;
- Bahwa sampai sekarang Penggugat masih menempati rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat pindah ke mana dan sudah tidak ada kabarnya lagi;
- Bahwa tujuan Penggugat menggugat ke Pengadilan, karena hendak mengurus balik nama sertifikat rumah tersebut;
- Bahwa sertifikat rumah tersebut ada di Penggugat dan masih atas nama Astrin Woro Lestariningsih atau Tergugat;
- Bahwa pada waktu transaksi jual beli rumah ada kwitansinya, namun masalah pengurusan di Notaris Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat rumah milik Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu sertifikatnya hak milik atau bukan;
- Bahwa pada saat kredit sudah lunas pembayaran cicilannya, biasanya nama dalam sertifikatnya tetap nama pemilik pertama;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas obyek sengketa dan selengkapnyanya termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan kesimpulan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat di dalam berita acara sidang perkara ini

Halaman 7 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 349/Pdt.G/2021/PN Cbi



dianggap telah termuat dalam putusan, dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat memiliki sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perum. Griya Bukit Jaya, Blok J5/02, Kelurahan Bojong Nangka, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 2223 dengan nama pemegang hak Astrin Woro Lestariningsih dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Rumah Suhadi;

Sebelah Timur : Jalan;

Sebelah Selatan : Rumah Raindra;

Sebelah Barat : Rumah Dra. Iwallang Kalla;

- Bahwa Tergugat telah menjual tanah dan bangunan tersebut secara over kredit kepada Penggugat secara keseluruhan yaitu seluas 60 M² (Enam Puluh Meter Persegi) sebesar Rp4.600.000,00 (empat juta enam ratus ribu rupiah), pada tanggal 15 Agustus 1998, dengan dibuatkan Surat Pernyataan Jual Beli dengan tercantum nama Tergugat dan Penggugat serta Para Saksi yang diketahui RT/RW setempat;
- Bahwa selanjutnya Penggugat telah menguasai tanah dan bangunan tersebut yang terletak di Perum. Griya Bukit Jaya, Blok J5/02, Kelurahan Bojong Nangka, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sejak setelah dilangsungkannya jual beli tersebut;
- Bahwa setelah Penggugat membayar seluruh angsuran/cicilan atas tanah serta bangunan tersebut, dan dinyatakan lunas, maka pihak bank, yaitu Bank CIMB NIAGA menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.376 kepada Penggugat, kemudian Penggugat meningkatkan Status Kepemilikan tanah bangunan tersebut menjadi Sertifikat Hak Milik No. 2223, tanpa melakukan balik nama;
- Bahwa guna memproses administrasi Akta Jual Beli dan/atau balik nama Sertifikat, Penggugat mengalami kendala karena alamat Tergugat tidak diketahui lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena pada hari sidang yang telah ditentukan, Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dan tidak pula menyuruh

Halaman 8 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 349/Pdt.G/2021/PN Cbi



orang lain untuk hadir sebagai wakil atau kuasanya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, demikian pula setelah dipanggil secara sah dan patut untuk hadir pada persidangan-persidangan berikutnya, Tergugat dan Turut Tergugat tetap tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakil atau kuasanya, maka menurut hemat Majelis Hakim Tergugat dan Turut Tergugat tidak menggunakan haknya untuk membantah dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya, dan oleh karenanya perkara ini akan diputus diluar hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa kendati demikian Majelis Hakim berpendapat, berdasarkan ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata jo. Pasal 163 HIR, Penggugat tetap harus membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-, serta 2 (dua) orang Saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat sepanjang berhubungan erat dengan dalil-dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-1, diketahui bahwa pada tanggal 15 Agustus 1998 Penggugat telah membeli dengan cara over kredit tanah beserta bangunan/rumah yang ada di atasnya yang terletak di Perum. Griya Bukit Jaya, Blok J5/02, Kelurahan Bojong Nangka, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat dari Tergugat, hal mana diperkuat dengan keterangan Saksi Penggugat yang Bernama Pendi, yang menerangkan bahwa Saksi mengetahui pada saat Penggugat membeli secara over kredit rumah tersebut dari Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-3 sampai dengan P-24, diketahui bahwa Penggugat melanjutkan pembayaran cicilan KPR rumah tersebut ke Bank Niaga (sekarang Bank CIMB Niaga);

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-25, diketahui bahwa pada tanggal 10 Oktober 2012, Penggugat telah melakukan pelunasan, sehingga Penggugat telah menerima Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 376, Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Gunung Putri, Kelurahan Bojong Nangka, yang telah ditingkatkan menjadi Hak Milik No. 2223 (Bukti P-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Penggugat yang bernama Matsani, diketahui semenjak Penggugat membeli dengan cara over



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kredit tanah beserta bangunan/rumah tersebut dari Tergugat, Penggugat bersama keluarganya telah tinggal di rumah tersebut hingga sekarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan keempat rangkaian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah mampu membuktikan dalil gugatannya yang menyatakan bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah beserta bangunan/rumah yang ada di atasnya yang terletak di Perum. Griya Bukit Jaya, Blok J5/02, Kelurahan Bojong Nangka, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;

Menimbang, bahwa dengan demikian *petitum* kedua, ketiga, dan keempat gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang hingga putusan ini diucapkan jumlahnya sebagaimana termuat di dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata serta Pasal 125 dan 163 HIR, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan sah bukti perjanjian jual beli dalam Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 15-08-1998 atas tanah dan bangunan yang terletak di Perum. Griya Bukit Jaya, Blok J5/02, Kelurahan Bojong Nangka, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 2223 seluas 60 m² (enam puluh meter persegi) yang ditanda tangani oleh Tergugat dan Penggugat;
4. Menyatakan bahwa Penggugat satu-satunya pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Perum. Griya Bukit Jaya, Blok J5/02, Kelurahan Bojong Nangka, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Rumah Suhadi;
 - Sebelah Timur : Jalan;
 - Sebelah Selatan : Rumah Raindra;
 - Sebelah Barat : Rumah Dra. Iwallang Kalla;

Halaman 10 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 349/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memberi izin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 2223 atas tanah dan bangunan yang terletak di Perum. Griya Bukit Jaya, Blok J5/02, Kelurahan Bojong Nangka, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dari atas nama Astrin Woro Lestariningsih (Tergugat) menjadi atas nama Saipul Kalla (Penggugat);
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.135.000,00 (tiga juta seratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin, tanggal 7 Februari 2022, oleh kami, Yudhistira Adhi Nugraha, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ika Dhanawati, S.H., M.H., dan Rizky Mubarak Nazario, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin tanggal 14 Februari 2022 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Suprapti, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, dengan dihadiri oleh Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Ika Dhanawati, S.H., M.H.

Yudhistira Adhi Nugraha, S.H., M.H.

Rizky Mubarak Nazario, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Suprapti

Perincian biaya:

1. ATK	Rp	75.000,00
2. Materai		Rp 10.000,00
3. Panggilan	Rp	1.950.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp	50.000,00
5. Pendaftaran	Rp	30.000,00

Halaman 11 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 349/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.	Redaksi	Rp 10.000,00
7.	Pemeriksaan Setempat	Rp 1.000.000,00
8.	PNBP Pemeriksaan Setempat	<u>Rp 10.000,00 +</u>
	Jumlah	Rp 3.135.000,00

(tiga juta serratus tiga puluh lima ribu rupiah).