



PUTUSAN
Nomor 201/Pdt.G/2023/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:

Rika Kania, berkedudukan di Perumahan Kota Wisata RT.001/RW.045, Ciangsana, Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada **TUMPAL R SIHALOHO, S.H.** beralamat di Jl. Ringroad Sektor VI No. 82, Taman Yasmin, Kota Bogor berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2023, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Lasiman Hendronoto, bertempat tinggal di dahulu beralamat di Kebon Kacang XI, Rt.014/Rw.001, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, DKI Jakarta, sekarang tidak diketahui lagi alamat atau domisili tetap baik di dalam negeri maupun diluar negeri, Kebon Kacang, Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat, DKI Jakarta, sebagai **Tergugat**;

Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, cq. Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Jawa Barat, cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor, bertempat tinggal di Jalan Tegar Beriman, Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar pihak Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong

Halaman 1 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 16 Juni 2023 dalam Register Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa semula pihak Tergugat adalah pemilik sebidang tanah kosong yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Tajurhalang, Desa Kalisuren, setempat dikenal dengan Rt.001/Rw.0002, luas tanah 1000 m2 (seribu meter persegi), *dahulu* dikenal dengan Desa Kalisuren Kecamatan Depok/Bojong Gede, dengan batas-batas sebagai berikut: *sebelah utara berbatasan dengan rencana jalan, sebelah timur berbatasan dengan tanah darat, sebelah selatan berbatasan dengan tanah darat, sebelah barat berbatasan dengan Gs2198/1979 M.225*, sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Milik Nomor: 224/Desa Kalisuren, Surat Ukur Nomor: 2199/1979 terdaftar atas nama: **LASIMAN HENDRONOTO**, untuk selanjutnya dalam perkara aquo mohon disebut sebagai **OBJEK SENGKETA** ;
2. Bahwa terkait perubahan letak atau alamat objek sengketa sebagaimana disebutkan pada **angka 1** di atas, bahwa benar semula objek sengketa masuk dalam wilayah Kecamatan Depok atau Bojong Gede, namun setelah ada pemekaran wilayah pada tahun 2002, objek sengketa masuk wilayah Kelurahan Tajurhalang sebagaimana tertuang dalam Surat Keterangan Nomor: 145/352/SK/V/2017, tanggal 12 Mei 2017 yang ditanda tangani oleh Kepala Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor ;
3. Bahwa pada tanggal 14 Maret 2007 pihak Tergugat telah mengalihkan atau menjual objek sengketa berikut penyerahan Sertipikat Hak Milik No. 224/Desa Kalisuren, Surat Ukur Nomor: 2199/1979 terdaftar atas nama: **LASIMAN HENDRONOTO** kepada Penggugat seharga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), sebagaimana ternyata dari Kwitansi/Tanda Terima bermaterai cukup tanggal 14 Maret 2007 ;
4. Bahwa tindakan atau perbuatan hukum mengalihkan atau menjual objek sengketa dari pihak Tergugat kepada Penggugat dengan membayar lunas harga yang disepakati berikut penyerahan Sertipikat Hak Milik Nomor: 224/Desa Kalisuren, Surat Ukur Nomor: 2199/1979 terdaftar atas nama: **LASIMAN HENDRONOTO** adalah perbuatan hukum yang dibenarkan dan sah menurut hukum yang berlaku serta merupakan fakta hukum bahwa pihak Penggugat berhak atas objek sengketa tersebut ;

Halaman 2 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/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)



5. Bahwa sejak terjadinya peralihan objek sengketa dari pihak Tergugat kepada Penggugat, maka pihak Penggugat telah menguasai objek sengketa kurang lebih selama 16 (enam belas) tahun hingga gugatan a quo diajukan, dan selama Penggugat menguasai objek sengketa tersebut tidak pernah ada pihak-pihak yang keberatan atau mengklaim objek sengketa dimaksud ;

6. Bahwa Penggugat telah berusaha mencari keberadaan atau alamat tinggal atau domisili tetap Tergugat, akan tetapi hingga gugatan a quo diajukan oleh Penggugat ternyata Tergugat tidak diketahui lagi alamat tinggal maupun domisilinya baik didalam negeri maupun diluar negeri, dan akibatnya kepentingan hukum Penggugat tentang peralihan hak kepemilikan dari pihak Tergugat kepada Penggugat atas objek sengketa dimaksud tidak mendapat kepastian hukum ;

7. Bahwa menurut hukum, jual-beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu benda dan pihak lain untuk membayar harga benda yang telah diperjanjikan sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara ;

8. Bahwa menurut hukum perbuatan jual-beli mencakup tiga hal yaitu: persetujuan, penyerahan dan pembayaran. Dalam hal ini perbuatan hukum jual-beli dibawah tangan antara Tergugat dan Penggugat tanggal 14 Maret 2007, telah mencakup tiga hal dimaksud yaitu adanya *persetujuan (sepakat)* antara Tergugat dan Penggugat secara tertulis dalam bentuk kwitansi/tanda terima bermaterai cukup, dan adanya *penyerahan* benda (objek sengketa) dari Tergugat kepada Penggugat yaitu Penyerahan Sertipikat Hak Milik Nomor: 224/Desa Kalisuren, Surat Ukur Nomor: 2199/1979 terdaftar atas nama: **LASIMAN HENDRONOTO** dari Tergugat kepada Penggugat serta adanya *pembayaran* sejumlah uang dari Penggugat kepada Tergugat atas harga benda (objek sengketa) secara tunai, merupakan fakta hukum yang tidak terbantahkan kebenarannya bahwa perbuatan hukum jual-beli dibawah tangan atas objek sengketa antara Tergugat dan Penggugat, sah menurut hukum ;

9. Bahwa oleh karena tidak ada kepastian hukum mengenai peralihan hak atas objek sengketa dimaksud dari pihak Tergugat kepada Penggugat, dan berdasarkan fakta-fakta ternyata keberadaan atau alamat tinggal atau kediaman pihak Tergugat tidak



diketahui lagi baik di dalam negeri maupun di luar negeri hingga gugatan a quo diajukan merupakan fakta hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap kepentingan hukum Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara ;

10. Bahwa sesuai alamat objek sengketa dan awalnya pihak Tergugat pernah menempati dan menguasai objek sengketa dimaksud yaitu di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Tajurhalang, Desa Kalisuren, setempat dikenal dengan Rt.001/Rw.0002, luas tanah 1000 m2 (seribu meter persegi), *dahulu* dikenal dengan Desa Kalisuren Kecamatan Depok/Bojong Gede, dengan batas-batas sebagai berikut: *sebelah utara berbatasan dengan rencana jalan, sebelah timur berbatasan dengan tanah darat, sebelah selatan berbatasan dengan tanah darat, sebelah barat berbatasan dengan Gs2198/1979 M.225*, sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Milik Nomor: 224/Kalisuren, Surat Ukur Nomor: 2199/1979 terdaftar atas nama: **LASIMAN HENDRONOTO**, serta guna memudahkan pemeriksaan setempat serta sesuai asas *forum rei sitae* (letak barang tidak bergerak) sebagaimana diatur dalam 118 ayat (3) HIR Jo Pasal 142 (4) RBG, maka menurut hukum gugatan ini merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Cibinong untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara a quo ;

11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat yang mana perbuatan hukum atau peralihan hak atas objek sengketa antara Tergugat dengan Penggugat sah menurut hukum, dan Penggugat berhak sebagai Pemilik objek sengketa dimaksud, maka guna proses peralihan hak atau balik nama sertipikat dari pihak Tergugat kepada Penggugat melalui Turut Tergugat, dengan ini mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar menyatakan pihak Penggugat berhak untuk menandatangani segala akta-akta atau menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau melakukan tindakan hukum keperdataan sehubungan dengan pemindahan atau peralihan hak atas objek sengketa dimaksud ;

12. Bahwa dalam perkara a quo Turut Tergugat adalah lembaga atau institusi yang berhak menyimpan dan menerbitkan Sertipikat, yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mana terkait peralihan atau balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 224/Desa Kalisuren, Surat Ukur Nomor: 2199/1979 terdaftar atas nama LASIMAN HENDRONOTO kepada Penggugat sebagai Pemilik yang sah merupakan kewenangan Turut Tergugat, dengan demikian mohon agar Turut Tergugat mematuhi putusan a quo ;

13. Bahwa oleh karena Penggugat berhak sebagai Pemilik objek sengketa dimaksud, maka untuk proses peralihan hak kepemilikan atau balik nama sertipikat hak milik dari Tergugat kepada Penggugat, dengan ini mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar memerintahkan Turut Tergugat membantu dan memudahkan proses peralihan hak milik tersebut di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor ;

14. Bahwa oleh karena gugatan **Penggugat** berdasarkan fakta-fakta dan atau bukti-bukti yang tidak terbantah kebenarannya serta untuk menjamin kepastian hukum, kiranya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu atau serta merta (**Uitvoerbaar bij voorad**), meskipun ada upaya hukum; **Verzet**, **Banding** dan **Kasasi**.

Maka berdasarkan fakta-fakta sebagaimana yang terurai di atas, dengan ini mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar berkenan memanggil para pihak, memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara aquo, sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA:

- 1.** Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2.** Menyatakan bahwa Kwitansi/Tanda Terima sejumlah uang bermaterai cukup tanggal 14 Maret 2007 yang ditanda tangani oleh Tergugat tentang jual –beli objek sengketa seharga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), sah menurut hukum ;
- 3.** Menyatakan bahwa Penggugat berhak sebagai Pemilik objek sengketa yaitu sebidang tanah kosong yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Tajurhalang, Desa Kalisuren, setempat dikenal dengan Rt.001/Rw.0002, luas tanah 1000 m2 (seribu meter persegi), *dahulu* dikenal dengan Desa Kalisuren Kecamatan Depok/Bojong Gede, dengan batas-batas sebagai berikut: *sebelah utara berbatasan dengan rencana jalan, sebelah timur berbatasan dengan*

Halaman 5 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Cbi



tanah darat, sebelah selatan berbatasan dengan tanah darat, sebelah barat berbatasan dengan Gs2198/1979 M.225, sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Milik Nomor: 224/Kalisuren, Surat Ukur Nomor: 2199/1979 terdaftar atas nama: **LASIMAN HENDRONOTO** ;

4. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;

5. Menyatakan Penggugat berhak untuk menandatangani segala akta-akta atau menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau melakukan tindakan hukum keperdataan sehubungan dengan pemindahan atau peralihan hak atas objek sengketa sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Milik Nomor: 224/Desa Kalisuren, Surat Ukur Nomor: 2199/1979 terdaftar atas nama: **LASIMAN HENDRONOTO** ;

6. Menghukum Turut Tergugat agar mematuhi isi putusan a quo;

7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu atau serta merta (**uit voorbaar bij vooraad**), meskipun ada upaya hukum; **Verzet**, **Banding** dan **Kasasi**;

8. Menghukum Tergugat agar membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau: Apabila Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap sendiri sedangkan pihak Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang kepersidangan, tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan tertanggal 26 Juni 2023, panggilan umum melalui Surat Kabar Pos Kota tertanggal 20 Juli 2023, risalah panggilan tertanggal 26 Juli 2023, Panggilan Sidang melalui Pemerintah daerah Setempat Nomor 201/Pdt.G/2023/PN.Cbi, pada tanggal 15 Agustus 2023, dan risalah panggilan tertanggal 14 Agustus 2023 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa ketidakhadiran Tergugat dan Turut Tergugat tanpa alasan yang sah maka upaya perdamaian tidak dapat dilaksanakan dan selanjutnya Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara ini dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membacakan surat gugatan Penggugat tanpa hadirnya pihak Tergugat dan Turut Tergugat kemudian atas pembacaan Gugatan tersebut Penggugat tetap mempertahankan maksud dan isi gugatannya;

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

1. Fotocopy Surat Sertifikat Hak Milik No.244/Desa Kalisuren, Gs No.2199/1979 seluas 1000 M² (seribu meter persegi), **diberi tanda bukti P-1 (sesuai dengan aslinya);**
2. Fotocopy Kwitansi atau Tanda Terima harga tanah seluas 1000 M² (seribu meter persegi) yang ditandatangani oleh Lasiman Hendronoto sebagai Penjual dan Rika Kania sebagai Pembeli tertanggal 14 Maret 2007 sebesar Rp50.000.000.- (lima puluh juta rupiah), **diberi tanda bukti P-2 (sesuai dengan aslinya);**
3. Fotocopy Keterangan Nomor: 145/352/SK/V/2017 tanggal 12 Mei 2017 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Pemerintah Kabupaten Bogor, **diberi tanda bukti P-3 (sesuai dengan aslinya);**
4. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan, Perdesaan dan Perkotaan, Objek Pajak atas nama Lasiman Hendronoto tanggal 08 September 2023, **diberi tanda bukti P-4 (sesuai dengan aslinya);**
5. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2019, Wajib Pajak: Lasiman Hendronoto, **diberi tanda bukti P-5 (sesuai dengan aslinya);**
6. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2020, Wajib Pajak: Lasiman Hendronoto, **diberi tanda bukti P-6 (sesuai dengan aslinya);**
7. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2021, Wajib Pajak: Lasiman Hendronoto, **diberi tanda bukti P-7 (sesuai dengan aslinya);**
8. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2022, Wajib Pajak: Lasiman Hendronoto, **diberi tanda bukti P-8 (sesuai dengan aslinya);**
9. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2023, Wajib Pajak: Lasiman Hendronoto, **diberi tanda bukti P-9 (sesuai dengan aslinya);**

Halaman 7 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK.3273084308840009 atas nama Rika Kania (Penggugat) tanggal 14 Februari 2020 yang diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Bogor, **diberi tanda bukti P-10 (sesuai dengan aslinya);**

11. Fotocopy Kutipan Akta Nikah No.93/26/III/2009, tanggal 16 Mei 2009 antara Rika Kania dengan Kenneth Hadito Bledoeg yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Cidadap, Bandung, Jawa Barat, **diberi tanda bukti P-11 (sesuai dengan aslinya);**

12. Fotocopy Kutipan Akta Nikah No.93/26/III/2009, tanggal 16 Mei 2009 antara Rika Kania dengan Kenneth Hadito Bledoeg yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Cidadap, Bandung, Jawa Barat, **diberi tanda bukti P-12 (sesuai dengan aslinya);**

13. Fotocopy Kutipan Akta Kematian Nomor: 3201-KM-01092022-0018 tanggal 01 September 2022 atas nama Kenneth Hadito Bledoeg yang diterbitkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kabupaten Bogor, **diberi tanda bukti P-13 (sesuai dengan aslinya);**

14. Fotocopy Kartu Keluarga Nomor: 3201021601200018 dikeluarkan tanggal 04-02-2020 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bogor, **diberi tanda bukti P-14 (sesuai dengan aslinya);**

Bahwa surat-surat bukti berupa: P-1 sampai dengan P-14, tersebut diperiksa oleh Majelis, ternyata telah dibubuhi materai secukupnya dan setelah dicocokkan surat-surat tersebut seluruhnya sesuai dengan aslinya;

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

1. Saksi **ENDEH PRIYATNA, S.T**, dibawah sumpah telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut : :

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan ini akan menerangkan mengenai transaksi jual beli sebidang tanah yang terletak di Desa Kalisuren, Bojonggede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
- Bahwa sebidang tanah tersebut memiliki sertifikat atas nama Lasiman Hendronoto namun saksi tidak ingat nomor Sertifikatnya;

Halaman 8 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui jual beli sebidang tanah tersebut yang terjadi pada bulan Maret 2007 namun Saksi baru diberitahu oleh Penggugat pada bulan Mei 2007;
- Bahwa menurut informasi dari Penggugat bahwa harga sebidang tanah tersebut sebesar Rp50.000.000.- (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Sepengetahuan Saksi bukti dari jual beli sebidang tanah tersebut berupa kwitansi saja;
- Bahwa jual beli hanya antara Penggugat dan Tergugat saja;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana keberadaan dari Tergugat;
- Bahwa rencananya Penggugat akan membalik nama sertifikat tersebut di Kantor Badan Pertanahan (BPN);
- Bahwa ada masalah birokrasi mengenai pindah Kecamatan yang baru dan juga Tergugat saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya;

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

- Bahwa saksi dihadirkan di persidangan ini akan menjelaskan mengenai masalah jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa letak tanah tersebut berada di Kp. Kalisuren, Rt.001/Rw.002, Kelurahan Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
- Bahwa Saksi terakhir bertemu dengan Penggugat pada tahun 2020 yang disuruh Penggugat untuk mengantar untuk melihat tanah milik Penggugat sendiri;
- Bahwa Tanah tersebut merupakan tanah kosong namun ada yang menggarapnya dan yang menggarapnya adalah Bapak Imar;

3. Saksi **SUHENDAR**, dibawah sumpah telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan ini akan menerangkan mengenai ada masalah jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat;

Halaman 9 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tanah tersebut terletak di Kp. Kalisuren, Rt.001/Rw.002, Kelurahan Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
- Bahwa Saksi terakhir bertemu dengan Penggugat 1 (satu) minggu yang lalu;
- Bahwa keperluan Saksi bertemu dengan Penggugat tersebut karena ingin mencari tahu tanah milik Penggugat sendiri dan Saksi hanya mengantar Penggugat;
- Bahwa Penggugat menemukan tanahnya dan luas tanahnya sekitar 1000 M² (seribu meter persegi);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut dan juga Saksi tidak menanyakan asal usul tanah kepada Penggugat;

4. Saksi **Mamad**, dibawah sumpah telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan ini akan menerangkan mengenai ada masalah jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Tanah tersebut terletak di Kp. Kalisuren, Rt.001/Rw.002, Kelurahan Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
- Bahwa Saksi terakhir bertemu dengan Penggugat 1 (satu) minggu yang lalu;
- Bahwa keperluan Saksi bertemu dengan Penggugat tersebut karena ingin mencari tahu tanah milik Penggugat sendiri dan Saksi hanya mengantar Penggugat;
- Bahwa Penggugat menemukan tanahnya dan luas tanahnya sekitar 1000 M² (seribu meter persegi);
- Bahwa Tanah tersebut merupakan tanah kosong namun ada yang menggarapnya yaitu Bapak Imar;

Halaman 10 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Cbi



- Bahwa Bapak Imar meminta ijin dari Penggugat untuk menggarap tanah tersebut;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas letak, luas dan batas-batas tanah sengketa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim pada hari Jum'at, tanggal 3 November 2023;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

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

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

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan :

- Bahwa pada tanggal 14 Maret 2007 pihak Tergugat telah mengalihkan atau menjual objek sengketa berikut penyerahan Sertipikat Hak Milik No. 224/Desa Kalisuren, Surat Ukur Nomor: 2199/1979 terdaftar atas nama: **LASIMAN HENDRONOTO** kepada Penggugat seharga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), sebagaimana ternyata dari Kwitansi/Tanda Terima bermaterai cukup tanggal 14 Maret 2007 ;
- Bahwa sejak terjadinya peralihan objek sengketa dari pihak Tergugat kepada Penggugat, maka pihak Penggugat telah menguasai objek sengketa kurang lebih selama 16 (enam belas) tahun hingga gugatan *a quo* diajukan, dan selama Penggugat



menguasai objek sengketa tersebut tidak pernah ada pihak-pihak yang keberatan atau mengklaim objek sengketa dimaksud ;

- Bahwa Penggugat telah berusaha mencari keberadaan atau alamat tinggal atau domisili tetap Tergugat, akan tetapi hingga gugatan aquo diajukan oleh Penggugat ternyata Tergugat tidak diketahui lagi alamat tinggal maupun domisilinya baik didalam negeri maupun diluar negeri, dan akibatnya kepentingan hukum Penggugat tentang peralihan hak kepemilikan dari pihak Tergugat kepada Penggugat atas objek sengketa dimaksud tidak mendapat kepastian hukum ;

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

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

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

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

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

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli tanah mengacu pada perjanjian



pada umumnya yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata;

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

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

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

- Fotocopy Surat Sertifikat Hak Milik No.244/Desa Kalisuren, Gs No.2199/1979 seluas 1000 M² (seribu meter persegi), **diberi tanda bukti P-1;**
- Fotocopy Kwitansi atau Tanda Terima harga tanah seluas 1000 M² (seribu meter persegi) yang ditandatangani oleh Lasiman Hendronoto sebagai Penjual dan Rika Kania sebagai Pembeli tertanggal 14 Maret 2007 sebesar Rp50.000.000.- (lima puluh juta rupiah), **diberi tanda bukti P-2;**

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

1. Saksi ENDEH PRIYATNA, S.T, dibawah sumpah telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut : :

- Bahwa sebidang tanah tersebut memiliki sertifikat atas nama Lasiman Hendronoto namun saksi tidak ingat nomor Sertifikatnya;
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli sebidang tanah tersebut yang terjadi pada bulan Maret 2007 namun Saksi baru diberitahu oleh Penggugat pada bulan Mei 2007;
- Bahwa menurut informasi dari Penggugat bahwa harga sebidang tanah tersebut sebesar Rp50.000.000.- (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Sepengetahuan Saksi bukti dari jual beli sebidang tanah tersebut berupa kwitansi saja;
- Bahwa jual beli hanya antara Penggugat dan Tergugat saja;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana keberadaan dari Tergugat;
- Bahwa rencananya Penggugat akan membalik nama sertifikat tersebut di Kantor Badan Pertanahan (BPN);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada masalah birokrasi mengenai pindah Kecamatan yang baru dan juga Tergugat saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya;

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

Menimbang, bahwa mengenai syarat Subjektif dari Perjanjian telah dapat dibuktikan adanya kesepakatan yaitu Tergugat yang telah mengikatkan dirinya kepada Penggugat untuk melakukan jual beli tanah dan masing-masing pihak yang terlibat dalam jual beli tanah tersebut adalah orang yang cakap hukum untuk melakukan suatu perikatan, hal ini dapat dibuktikan oleh Penggugat dengan bukti Kwitansi atau Tanda Terima harga tanah seluas 1000 M² (seribu meter persegi) yang ditandatangani oleh Lasiman Hendronoto sebagai Penjual dan Rika Kania sebagai Pembeli tertanggal 14 Maret 2007 sebesar Rp50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) **vide bukti P-2**, sehingga dalam hal ini mengenai unsur subjektif dari perikatan jual beli tersebut telah terpenuhi dan sepanjang pemeriksaan di persidangan tidak diperoleh mengenai bukti adanya keberatan ataupun bukti mengenai permintaan agar jual beli tersebut dibatalkan (sesuai dengan keterangan para saksi dipersidangan);

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Tetap MA RI Nomor : 407/K/Sip/ 1974 tanggal 14 Januari 1976, bahwa kwitansi adalah merupakan bukti pembayaran atas suatu transaksi tertentu ;

Menimbang, bahwa terkait dengan syarat objektif dari perikatan yakni mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, dengan adanya Surat Sertifikat Hak Milik No.244/Desa Kalisuren, Gs No.2199/1979 seluas 1000 M² (seribu meter persegi), **vide bukti P-1** maka dengan adanya Setifikat Tanah yang menjadi objek jual beli maupun pihak Tergugat yang telah menerima uang dari Penggugat sejumlah Rp50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) sebagai uang pembayaran penjualan tanah milik Tergugat dari Penggugat maka dapatlah diartikan bila Penggugat maupun Tergugat telah membuat persepakatan atas sesuatu yang merupakan haknya (tidak melawan Hak), sehingga terhadap persepakatan yang semacam itu telah memenuhi syarat objektif dari suatu Perjanjian;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah sah jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas

Halaman 14 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 224/Desa Kalisuren, Surat Ukur Nomor: 2199/1979 terdaftar atas nama: **LASIMAN HENDRONOTO** ?;

Menimbang, bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa dan / atau perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak seseorang terhadap tanah kepihak lain sehingga menyebabkan hilangnya kewenangan terhadap tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan tersebut karena objek jual beli adalah menyangkut tanah maka jual beli tersebut harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan “Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah” ;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sementara itu di dalam Undang-Undang Pokok Agraria juga menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1960 yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak-hak konsumen dari masyarakat ;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti Kwitansi atau Tanda Terima harga tanah seluas 1000 M² (seribu meter persegi) yang ditandatangani oleh Lasiman Hendronoto sebagai Penjual dan Rika Kania sebagai Pembeli tertanggal 14 Maret 2007 sebesar Rp50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) **vide bukti P-2** maka jual beli tersebut terbukti belum selesai dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1363 K/Sip/1973 tanggal. 12 Mei 1972. menyebutkan “Ketentuan dalam Pasal 19 P.P. No. 10/1961 tidak bermaksud menyampingkan pasal-pasal dari KUHPerdara atau ketentuan-ketentuan hukum tidak tertulis mengenai jual beli bahwa dari ketentuan tersebut maka jual beli tanah adalah sah apabila telah

Halaman 15 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdara atau Hukum Adat, dimana menurut Hukum Adat jual beli tanah sah apabila dilakukan secara riil dan kontan ;

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 30 Juni 1989 Nomor : 3339/Pdt/Sip/1987, yang menyatakan “sahnya jual beli menurut hukum adat haruslah dipenuhi dua syarat yaitu tunai dan terang”;

Menimbang, bahwa walaupun transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat masih dianggap dilakukan dibawah tangan dan belum selesai dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun kebenaran adanya transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut sebagaimana bukti surat P-2 telah didukung, maka terbukti jual beli tersebut antara Penggugat dan Tergugat terhadap sebidang tanah tersebut telah dilakukan secara terang dan tunai, oleh karenanya jual beli sebidang tanah dengan bukti Kwitansi atau Tanda Terima harga tanah seluas 1000 M² (seribu meter persegi) yang ditandatangani oleh Lasiman Hendronoto sebagai Penjual dan Rika Kania sebagai Pembeli tertanggal 14 Maret 2007 sebesar Rp50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) **vide bukti P-2** tersebut adalah sah sehingga Penggugat adalah merupakan pembeli yang beritikad baik, dengan demikian Penggugat wajib dilindungi oleh hukum maka Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 224/Desa Kalisuren, Surat Ukur Nomor: 2199/1979 terdaftar atas nama: **LASIMAN HENDRONOTO** telah dilakukan secara sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas dengan terpenuhinya syarat subjektif maupun syarat objektif dari perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara) maupun jual beli tanah dalam perkara a quo antara Penggugat dengan Tergugat telah dilakukan secara sah maka menurut majelis hakim pihak Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya mengenai adanya hubungan Perjanjian Jual Beli Tanah yang sah antara Penggugat dengan Tergugat sehingga gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

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

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

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

“Menyatakan bahwa Kwitansi/Tanda Terima sejumlah uang bermaterai cukup tanggal 14 Maret 2007 yang ditanda tangani oleh Tergugat tentang jual –beli objek sengketa seharga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta

Halaman 16 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) sah menurut hukum “ oleh karena telah dapat dibuktikan perjanjian Jual Beli tanah tersebut telah memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPdata dan telah dinyatakan sah Perjanjian jual beli tanah perkara aquo antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pula Yurisprudensi MARI No.3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 yang menyatakan bahwa “pembeli yang beritikad baik harus dilindungi ”, sehingga kepentingan Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik harus pula dilindungi, sehingga bukti Kwitansi atau Tanda Terima harga tanah seluas 1000 M² (seribu meter persegi) yang ditandatangani oleh Lasiman Hendronoto sebagai Penjual dan Rika Kania sebagai Pembeli tertanggal 14 Maret 2007 sebesar Rp50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) (vide bukti P-2) yang dijadikan sebagai bukti yang berkaitan dengan jual beli tanah tersebut adalah sah menurut hukum, berdasarkan hal tersebut maka petitum nomor 2 (dua) tersebut layak dan patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 3 (tiga) dan 5 (lima) oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya kalau perjanjian Jual Beli tanah tersebut telah memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPdata dan jual beli tanah aquo antara Penggugat dengan Tergugat telah sah sehingga telah terjadi peralihan Hak kepemilikan dari Tergugat kepada Penggugat atas Tanah yang dijadikan objek jual beli tersebut maka menurut majelis Hakim dapat dikatakan kalau sebidang tanah kosong yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Tajurhalang, Desa Kalisuren, setempat dikenal dengan Rt.001/Rw.0002, luas tanah 1000 m² (seribu meter persegi), *dahulu* dikenal dengan Desa Kalisuren Kecamatan Depok/Bojong Gede, dengan batas-batas sebagai berikut: *sebelah utara berbatasan dengan rencana jalan, sebelah timur berbatasan dengan tanah darat, sebelah selatan berbatasan dengan tanah darat, sebelah barat berbatasan dengan Gs2198/1979 M.225*, sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Milik Nomor: 224/Kalisuren, Surat Ukur Nomor: 2199/1979 terdaftar atas nama: **LASIMAN HENDRONOTO** adalah sah milik Penggugat, dan selanjutnya Penggugat berhak melakukan penandatanganan segala akta-akta atau menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau melakukan tindakan hukum keperdataan sehubungan dengan pemindahan atau peralihan hak atas objek sengketa sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Milik Nomor: 224/Desa Kalisuren, Surat Ukur Nomor: 2199/1979 terdaftar atas nama: **LASIMAN HENDRONOTO**, dengan

Halaman 17 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian menurut majelis hakim Petitem nomor 3 (tiga) dan 5 (lima) ini layak dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 4 (empat) yaitu “Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat” berdasarkan relaas panggilan maupun keterangan saksi **ENDEH PRIYATNA, S.T** terdapat fakta hukum ternyata keberadaan atau alamat tinggal atau kediaman pihak Tergugat tidak diketahui lagi baik di dalam negeri maupun di luar negeri sehingga oleh karena tidak ada kepastian hukum mengenai peralihan hak atas objek sengketa dimaksud dari pihak Tergugat kepada Penggugat, dan berdasarkan fakta-fakta ternyata keberadaan atau alamat tinggal atau kediaman pihak Tergugat tidak diketahui lagi baik di dalam negeri maupun di luar negeri hingga gugatan a quo diajukan merupakan fakta hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap kepentingan hukum Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, dengan demikian menurut majelis hakim Petitem nomor 4 (empat) ini layak dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor 6 (enam) oleh karena kedudukan para pihak yang mempunyai kepentingan hukum secara langsung dengan obyek perkara hanya pihak Tergugat saja sedangkan Turut Tergugat tidak mempunyai kepentingan hukum secara langsung dengan objek perkara, maka menurut Majelis Hakim yang hanya tunduk dan patuh terhadap isi putusan hanya pihak Turut Tergugat saja sehingga terhadap Petitem ini telah layak dan patut untuk dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Nomor 7 (tujuh) tentang Putusan yang Dapat Dijalankan Lebih Dahulu (Uitvoebaar bij voorrad) berdasarkan syarat-syarat menurut pasal 180 HIR, pasal 54 RV, SEMA No.03 tahun 2000 dan Pedoman Pelaksanaan Tugas Administrasi Pengadilan Buku II, maka menurut majelis hakim Petitem ini haruslah ditolak;

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

Menimbang, bahwa dengan tidak dikabulkannya seluruh petitum gugatan Penggugat, maka terhadap petitum gugatan Penggugat nomor 1 (satu)

Halaman 18 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

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

MENGADILI

1. Menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut untuk menghadap kepersidangan tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan Kwitansi/Tanda Terima sejumlah uang bermaterai cukup tanggal 14 Maret 2007 yang ditanda tangani oleh Tergugat tentang jual –beli objek sengketa seharga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), sah menurut hukum ;
4. Menyatakan Penggugat berhak sebagai Pemilik objek sengketa yaitu sebidang tanah kosong yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Tajurhalang, Desa Kalisuren, setempat dikenal dengan Rt.001/Rw.0002, luas tanah 1000 m2 (seribu meter persegi), *dahulu* dikenal dengan Desa Kalisuren Kecamatan Depok/Bojong Gede, dengan batas-batas sebagai berikut: *sebelah utara berbatasan dengan rencana jalan, sebelah timur berbatasan dengan tanah darat, sebelah selatan berbatasan dengan tanah darat, sebelah barat berbatasan dengan Gs2198/1979 M.225*, sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Milik Nomor: 224/Kalisuren, Surat Ukur Nomor: 2199/1979 terdaftar atas nama: **LASIMAN HENDRONOTO**;
5. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
6. Menyatakan Penggugat berhak untuk menandatangani segala akta-akta atau menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau melakukan tindakan hukum keperdataan sehubungan dengan pemindahan atau peralihan hak atas objek sengketa sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Milik Nomor: 224/Desa Kalisuren, Surat Ukur Nomor: 2199/1979 terdaftar atas nama: **LASIMAN HENDRONOTO** ;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas isi putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Halaman 19 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini berjumlah Rp. 3.121.000,- (tiga juta seratus dua puluh satu ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Selasa tanggal 28 Nopember 2023, oleh kami, Budi Rahayu Purnomo, S.H., sebagai Hakim Ketua , Dandy Wilarso, S.H., M.Hum. dan Ahmad Taufik, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 30 Nopember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Randi, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dandy Wilarso, S.H., M.Hum.

Budi Rahayu Purnomo, S.H.

Ahmad Taufik, S.H.

Panitera Pengganti,

Randi, S.H.

Perincian biaya :

Biaya pendaftaran	Rp.	30.000,-
Biaya pemberkasan/ATK	Rp.	75.000,-
Biaya panggilan	Rp.	1.656.000,-
PNBP Panggilan	Rp.	50.000,-
Biaya Sumpah	Rp.	80.000,-
Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.000.000,-
PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp.	10.000,-
Biaya Pemberitahuan PS	Rp.	200.000,-
Redaksi	Rp.	10.000,-
Meterai	Rp.	10.000,-
	Rp.	3.121.000,-

Halaman 20 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Cbi