



**PUTUSAN**  
**Nomor 431/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:

**Rizal Adha Effendy**, bertempat tinggal di Perumahan Pabuaran Indah Blok L1 No. 17 Rt 015 Rw 005 Kelurahan Pabuaran Mekar Kecamatan Cibinong, Kel. Pabuaran, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat memberikan kuasa kepada Firda Darajat, SH., dkk Advokat pada LBH Hade dan rekan yang beralamat di Jalan Meruyung Ruko Palem Ganda Asri Limo No. 8 Kota Depok berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 23 Februari 2022, sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

**Halim Sawir**, bertempat tinggal di dahulu beralamat di Jl. Gambang 1 No. 187 Rt. 09 Rw. 09 Kl. Mekar Jaya, Kec. Sukmajaya . Bogor, sekarang sudah tidak diketahui lagi alamat yang pasti baik di dalam maupun luar wilayah Republik Indonesia, Kel. Mekarjaya, Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat , sebagai **Tergugat** ;

**Badan Pertanahan Nasional (BPN Kab Bogor)**, bertempat tinggal di jalan Tegar Beriman, Cibinong, Kab. Bogor, Kel. Pakansari, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat , sebagai **Turut Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Desember 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 20 Desember 2021 dalam Register Nomor 431/Pdt.G/2021/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa dahulu **TERGUGAT** memiliki sebidang tanah darat yang terletak di Kabupaten Bogor, Jawa Barat sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :2682 seluas tanah 60 (Enam



Puluh) Meter persegi, dengan nama pemegang haknya **Halim Sawir** dengan batas-batas sebagai berikut.

2. Bahwa selanjutnya TERGUGAT menjual kepada PENGGUGAT sebidang tanah di **Perumahan Pabuaran Indah Blok L1 No. 17 Rt 015 Rw 005 Kelurahan Pabuaran Mekar Kecamatan Cibinong** Kabupaten Bogor, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2682 seluas tanah 60 (Enam Puluh) Meter persegi. Dengan harga sebesar Rp 16.000.000,- (enam belas juta rupiah) pada tanggal 17 Agustus 1996 yang dibuatkan dalam kwitansi pembayaran, yang ditanda tangani diatas materai 1000 ,- oleh TERGUGAT.

Turut Tergugat menyerahkan dokumen kepada **RIZAL ADHA EFFENDY** Dokumen sebagai PENGGUGAT berupa :

- Asli sertifikat Hak Guna Bangunan No : 2682, **Perumahan Pabuaran Indah Blok L1 No. 17 Rt 015 Rw 005 Kelurahan Pabuaran Mekar Kecamatan Cibinong** Kabupaten Bogor atas nama : **Halim Sawir**
3. Bahwa penggugat menguasai tanah dan bangunan tersebut terletak diperumahan **Perumahan Pabuaran Indah Blok L1 No. 17 Rt 015 Rw 005 Kelurahan Pabuaran Mekar Kecamatan Cibinong** Kabupaten Bogor, dengan luas tanah 60 Meter persegi, setiap tahunnya sejak penggugat membeli tanah tersebut Penggugat sudah bayarkan pajak Bumi setiap tahunnya.
  4. Bahwa Penggugat berkeinginan untuk membalik nama kepemilikan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di **Perumahan Pabuaran Indah Blok L1 No. 17 Rt 015 Rw 005 Kelurahan Pabuaran Mekar Kecamatan Cibinong** Kabupaten Bogor, dengan luas tanah 60 Meter persegi, yang sertifikatnya masih atas nama **Halim Sawir** .
  5. Bahwa Penggugat mempunyai bukti dan dasar kuat atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di **Perumahan Pabuaran Indah Blok L1 No. 17 Rt 015 Rw 005 Kelurahan Pabuaran Mekar Kecamatan Cibinong** Kabupaten Bogor, dengan luas tanah 60 Meter persegi, maka dari itu PENGGUGAT melayangkan gugatan ini pada Pengadilan Negri Cibinong untuk mengurus balik nama surat Sertifikat atas tanah.
  6. Bahwa dalam hal TERGUGAT tidak di ketahui lagi tempat tinggalnya dan yang menjadi Obyek gugatan adalah benda tidak bergerak tersebut (Pasal 118 ayat 3 HIR) dan didasari bukti-bukti otentik dan kuat , maka



Pengadilan Negeri Cibinong adalah yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini;

7. Bahwa untuk balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2682 dari atas nama **Halim Sawir** menjadi nama **RIZAL ADHA EFFENDY** diperlukan suatu putusan pengadilan dari perkara ini oleh Pengadilan Negeri Cibinong.

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah dan berharga bukti Kwitansi penjualan tanah dan bangunan yang terletak **Perumahan Pabuaran Indah Blok L1 No. 17 Rt 015 Rw 005 Kelurahan Pabuaran Mekar Kecamatan Cibinong** Kabupaten Bogor, sebagaimana yang yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2682 seluas 60 meter persegi yang di tandatangani oleh TERGUGAT
3. Menyatakan bahwa Penggugat (**RIZAL ADHA EFFENDY**) merupan satu-satunya pemilik yang sah atas sebidang tanah darat yang terletak di **Perumahan Pabuaran Indah Blok L1 No. 17 Rt 015 Rw 005 Kelurahan Pabuaran Mekar Kecamatan Cibinong** Kabupaten Bogor.
4. Member ijin kepada PENGGUGAT untuk memproses Balik Nama sertifikat atas sebidang tanah dan Bangunan yang terletak di **Perumahan Pabuaran Indah Blok L1 No. 17 Rt 015 Rw 005 Kelurahan Pabuaran Mekar Kecamatan Cibinong** Kabupaten Bogor, dari yang semula sertifikat tersebut, bernama TERGUGAT ( **Halim Sawir**) di balik nama menjadi nama PENGGUGAT (**RIZAL ADHA EFFENDY**).
5. Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada tergugat menurut hukum yang berlaku.

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap sendiri dan kuasanya sedangkan pihak Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang kesidang atau menyuruh orang lain, meskipun



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dipanggil dengan patut sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah;

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

Menimbang, bahwa terhadap pihak-pihak yang berperkara Pengadilan tidak dapat diusahakan perdamaian dikarenakan ketidakhadiran pihak Tergugat dalam persidangan sehingga tidak memenuhi ketentuan-ketentuan / persyaratan mediasi berdasarkan PerMA RI No. 1 Tahun 2016, selanjutnya surat gugatan Penggugat dibacakan dan pihak Penggugat menerangkan terhadap surat gugatan tersebut tidak ada perubahan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Surat Wajib Pajak Nomor : 78.221.052.0-403.000 dan Kartu Tanda Penduduk Nomor 3201010803680012 masing-masing atas nama Rizal Adha Effendy, .diberi tanda P- 1;
2. Fotocopy Surat Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 7 Agustus 1996. diberi tanda P- 2;
3. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan bulan Januari 2021. diberi tanda P- 3;
4. Fotocopy Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor Nomor 648.11/269-93/14334/TKB/1999 Tentang Ijin Mendirikan Bangunan An. Endang. RS.BA/PT Bokor Citra Komara. diberi tanda P- 4;
5. Fotocopy dari copy Salinan Akta Nomor : 290 Tanggal 21 September 1995 Tentang Pembatalan yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Supiah Nurbaiti, SH. diberi tanda P- 5;
6. Fotocopy dari copy Salinan Akta Nomor : 291 Tanggal 21 September 1995 Tentang Jual Beli Rumah Dan Pemindahan Hak yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Supiah Nurbaiti, SH , .diberi tanda P- 6;
7. Fotocopy dari copy Salinan Akta Nomor : 292 Tanggal 21 September 1995 Tentang Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Kuasa Untuk Menjual dan Kiasa Untuk Memasang Hipotik yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Supiah Nurbaiti, SH, diberi tanda P- 7;
8. Fotocopy Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 2682 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabuapten Bogor. diberi tanda P- 8;

Halaman 4 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 431/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy Kwitansi untuk pembayaran pembuatan Akta Alih Debitur atas KPR /BTN sebesar Rp. 150.000; (seratus lima puluh ribu rupiah) di Perumahan Bukit Pabuaran Indah yang ditanda tangani oleh Notaris Supiah Nurbaiti, SH, tanggal 8 Agustus 1996 , .diberi tanda P- 9;
10. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Tanda jadi pembelian rumah sebesar Rp. 1.000.000; (satu Juta rupiah) dari Penggugat tanggal 28 Juli 1996 . diberi tanda P- 10;
11. Fotocopy Kwitansi Pelunasan Over Kredit Rumah KPR BTN sebesar Rp.16.000.000; (enam belas juta rupiah) dari Penggugat tanggal 7 Agustus 1996. diberi tanda P- 11;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut telah dilihat dan sesuatu dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup sehingga memenuhi syarat sebagai surat bukti, kecuali P- 5, P- 6 dan P- 7 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa bisa memperlihatkan aslinya kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, dipersidangan juga telah didengar keterangan saksi-saksi dari Penggugat yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Ir. Budiharjo**,

- Bahwa saksi akan menenrangkan mengenai masalah kepemilikan tanah dan bangunan di Perumahan Pabuaran Indah Blok L 1 No. 17 Rt. 0015 Rw. 005 Kelurahan Pabuaran Mekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat membeli rumah tersebut pada tahun 1996 dengan cara over kredit dari Tergugat dan sekarang sudah lunas;
- Bahwa alasan Penggugat mengajukan gugatan adalah awalnya Penggugat ingin membalik nama sertifikat namun Penggugat mencari alamat Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui transaksi jual belinya rumah tersebut ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada yang keberatan terhadap proses balik nama Sertifikat tanah tersebut ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi rumah tersebut ditempati oleh Penggugat beserta keluarganya ;

Halaman 5 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 431/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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi belum pernah melihat Tergugat dan tidak mengetahui keberadaanya ;

## 2. Saksi **Rachmat Kurniawan**,

- Bahwa saksi akan menerangkan mengenai masalah kepemilikan tanah dan bangunan di Perumahan Pabuaran Indah Blok L 1 No. 17 Rt. 0015 Rw. 005 Kelurahan Pabuaran Mekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi membeli rumah tersebut pada tahun 1996 dengan cara over kredit dari Tergugat dan sekarang sudah lunas;
- Bahwa sepengetahuan Saksi awalnya Penggugat ingin membalik nama sertifikat namun Penggugat mencari alamat Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan transaksi jual belinya rumah tersebut ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada yang keberatan terhadap transaksi jual beli rumah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi rumah tersebut ditempati oleh Penggugat beserta keluarganya ;
- Bahwa Saksi belum pernah melihat Tergugat dan tidak mengetahui lagi keberadaanya sekarang ;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas letak, luas, dan batas sengketa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 4 Maret 2022 dengan hasil sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan ;

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

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

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara patut tetapi tidak hadir dimuka persidangan tanpa alasan yang sah dan juga tidak menyuruh orang lain datang menghadap, oleh karena itu perkara ini diperiksa dan diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah seperti tersebut diatas ;

Halaman 6 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 431/Pdt.G/2021/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Penggugat pada dasarnya adalah :

- Bahwa Penggugat berkeinginan untuk membalik nama kepemilikan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di **Perumahan Pabuaran Indah Blok L1 No. 17 Rt 015 Rw 005 Kelurahan Pabuaran Mekar Kecamatan Cibinong** Kabupaten Bogor, dengan luas tanah 60 Meter persegi, yang sertifikatnya masih atas nama **Halim Sawir** .
- Bahwa Penggugat mempunyai bukti dan dasar kuat atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di **Perumahan Pabuaran Indah Blok L1 No. 17 Rt 015 Rw 005 Kelurahan Pabuaran Mekar Kecamatan Cibinong** Kabupaten Bogor, dengan luas tanah 60 Meter persegi, maka dari itu PENGUGAT melayangkan gugatan ini pada Pengadilan Negeri Cibinong untuk mengurus balik nama surat Sertifikat atas tanah.

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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil adanya jual beli antara kedua pihak perlu adanya bukti pembayaran sejumlah uang atas tanah aquo;

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 berdasarkan pengertian tersebut maka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, muncul pertanyaan apakah antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi jual beli atas tanah a quo secara sah?;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy surat-surat yang telah dicocokkan dengan aslinya yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-11 dan 2 (dua) orang saksi yang didengar keterangannya di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan saksi-saksi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan telah membeli sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Pabuaran Indah Blok L1 No. 17 Rt 015 Rw 005 Kelurahan Pabuaran Mekar Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor, dengan luas tanah 60 Meter persegi, yang sertifikatnya masih atas nama **Halim Sawir** (vide bukti P-8) dengan cara Oper Kredit pada kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Tabungan Negara atas nama Tergugat di Bank Tabungan

Halaman 7 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 431/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara dengan perjanjian dibawah tangan oper kredit antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 7 Agustus 1996 (vide bukti P-2), sehingga menurut majelis hakim berdasarkan bukti P-2 tersebut antara Penggugat dengan Tergugat telah ada perjanjian yang sah yang telah memenuhi syarat-syarat perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa kemudian realisasi dari perjanjian jual beli oper kredit tersebut (vide bukti P-2) dilakukan dengan pembayaran secara kontan dan tunai kepada Tergugat Dengan harga sebesar Rp 16. 000.000,- (enam belas juta rupiah) pada tanggal 17 Agustus 1996 yang dibuatkan dalam kwitansi pembayaran, yang ditanda tangani diatas materai Rp. 1000 ,- (seribu rupiah) oleh Tergugat (vide bukti P-11) yang sebelumnya berdasarkan bukti P-10 didahului dengan pembayaran tanda jadi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);

Menimbang, bahwa setelah transaksi jual beli atas tanah dan bangunan a quo kemudian Turut Tergugat menyerahkan dokumen kepada **RIZAL ADHA EFFENDY** Dokumen sebagai PENGUGAT berupa Asli sertifikat Hak Guna Bangunan No : 2682, Perumahan Pabuaran Indah Blok L1 No. 17 Rt 015 Rw 005 Kelurahan Pabuaran Mekar Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor atas nama : Halim Sawir (vide bukti P-8);

Menimbang, bahwa dengan adanya bukti surat P-2, P-10 dan P-11 menurut majelis hakim secara hukum merupakan bukti adanya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat dalam melakukan jual beli atas tanah dan bangunan aquo

Menimbang, bahwa meskipun bukti P-2, P-10 dan P-11 berkedudukan sebagai Akta di bawah tangan, namun hal tersebut tidak berarti jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak sah, sebagaimana diuraikan dalam pengertian tentang jual beli di atas;

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;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka jual beli dibawah tangan yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat Hak Guna Bangunan No : 2682, Perumahan Pabuaran Indah Blok L1 No. 17 Rt 015 Rw 005 Kelurahan Pabuaran Mekar Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor luas tanah 60 m<sup>2</sup> atas nama : Halim Sawir adalah Sah dan memiliki kekuatan hukum





sehingga bukti kwitansi penjualan tanah dan bangunan aquo (vide bukti P-10 dan P-11) menjadi sah dan berharga, dengan demikian petitum ke-2 cukup beralasan dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan disahkannya jual beli atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat Hak Guna Bangunan No : 2682, Perumahan Pabuaran Indah Blok L1 No. 17 Rt 015 Rw 005 Kelurahan Pabuaran Mekar Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor dengan luas 60m<sup>2</sup> maka Tanah dan Bangunan dalam perkara aquo adalah Sah milik Penggugat, sehingga dengan demikian petitum ke-3 layak untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan disahkannya kepemilikan atas tanah dan bangunan di Perumahan Pabuaran Indah Blok L1 No. 17 Rt 015 Rw 005 Kelurahan Pabuaran Mekar Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor dengan luas 60m<sup>2</sup> yang sebelumnya adalah milik Halim Sawir (Tergugat) yang sekarang dinyatakan menjadi milik Penggugat, maka diperlukan proses balik nama atas tanah dan bangunan tersebut dalam hal ini sertifikat Hak Guna Bangunan No : 2682 sehingga permohonan ijin oleh Penggugat untuk memproses balik nama sertifikat Hak Guna Bangunan No : 2682 yang semula atas nama Tergugat (Halim Sawir) menjadi atas nama Penggugat (Rizal Adha Effendy) dapat dikabulkan, dengan demikian petitum ke-4 ini cukup beralasan dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke- 5, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek sehingga Tergugat adalah pihak yang kalah maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini, hal ini beralasan hukum apabila Tergugat dihukum membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini, sehingga dengan demikian petitum ke- 5 patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya sehingga petitum ke-1 dapat dikabulkan;

Mengingat, Pasal 1320 KUHPerdara dan Undang-undang yang bersangkutan dan ketentuan lain yang berkenaan dengan hal ini;

#### **M E N G A D I L I**

1. Menyatakan bahwa Tergugat telah dipanggil dengan patut untuk menghadap kepersidangan tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan sah dan berharga bukti Kwitansi penjualan tanah dan bangunan yang terletak **Perumahan Pabuaran Indah Blok L1 No. 17 Rt**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**015 Rw 005 Kelurahan Pabuaran Mekar Kecamatan Cibinong**  
Kabupaten Bogor, sebagaimana yang yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2682 seluas 60 meter persegi yang di tandatangi oleh TERGUGAT ;

4. Menyatakan bahwa Penggugat (**RIZAL ADHA EFFENDY**) merupakan satu-satunya pemilik yang sah atas sebidang tanah darat yang terletak di **Perumahan Pabuaran Indah Blok L1 No. 17 Rt 015 Rw 005 Kelurahan Pabuaran Mekar Kecamatan Cibinong** Kabupaten Bogor;
5. Memberi ijin kepada PENGGUGAT untuk memproses Balik Nama sertifikat atas sebidang tanah dan Bangunan yang terletak di **Perumahan Pabuaran Indah Blok L1 No. 17 Rt 015 Rw 005 Kelurahan Pabuaran Mekar Kecamatan Cibinong** Kabupaten Bogor, dari yang semula sertifikat tersebut, bernama TERGUGAT ( **Halim Sawir**) di balik nama menjadi nama PENGGUGAT (**RIZAL ADHA EFFENDY**).
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 2.999.000,- (dua juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah );

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Selasa tanggal 22 Maret 2022, oleh kami, Budi Rahayu Purnomo, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ruth Marina Damayanti Siregar, S.H., M.H. dan Erlinawati, S.H., putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 23 Maret 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sukirno, S.Ip., S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ruth Marina Damayanti Siregar, S.H., M.H.

Budi Rahayu Purnomo, S.H.

Erlinawati, S.H.

Panitera Pengganti,

Sukirno, S.Ip., S.H.

## Perincian biaya :

Halaman 10 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 431/Pdt.G/2021/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
Biaya Pemberkasan / ATK	Rp.	75.000,-
Biaya panggilan	Rp.	1.790.000,-
PNBP Panggilan	Rp.	40.000,-
Biaya kirim wesel	Rp.	14.000,-
Biaya PS	Rp.	1.000.000,-
PNBP PS	Rp.	10.000,-
Biaya Transport ke kantor pos	Rp.	20.000,-
Redaksi	Rp.	10.000,-
Materai	Rp.	10.000,-+
Jumlah	Rp.	2.999.000,-

#### 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)