



PUTUSAN

Nomor 186/Pdt.G/2023/PN Bgr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ir. Cucu Gumuruh, Umur : 63 Tahun, Pekerjaan : Pensiunan PNS, Alamat : Jl. Kencana Jingga No. 1 RT. 004/RW. 007, Kelurahan Curug Mekar, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Jawa Barat;
Selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat**;

L a w a n

1. **Kasdi Setiono**, Umur : 88 Tahun, Pekerjaan : Pensiunan Polri, Alamat : Asrama Brimob Lawanggantung RT. 002 / RW. 003, Kelurahan Lawanggantung, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Jawa Barat,
Selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat I**;

2. **Dra. Hj. Imas Gunawan**, Umur : 78 Tahun, Pekerjaan : Guru SLB, Alamat : Jl. Tebet Barat 1 No. 1, Tebet Barat, Jakarta Selatan;
Selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat II**;
Selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II disebut sebagai..**Para Tergugat**;

Kantor Atr/Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor, beralamat di Jl. Ahmad Yani No. 41, Bogor, Tanah Sareal, Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. Drs. Muktamar Halomoan R, M. Si., Sdr. Anang Hendri Prayogo, S. ST., M.A.P., Sdr. Sonson Sonjaya, S.T., Sdri. Dini Herdiani, Sdr. Wahyu Hidayat, S.H., Sdri. Suci Annisah, S.E., Sdr. Prabu Yudha Pratama, S.H., Sdr. Ruky Lasmana, A.Md., Sdri. Dian Prihatini, S.H., dan Sdr. Dedy Syahputra, kesemuanya Pegawai pada Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor Provinsi Jawa Barat beralamat di Jalan A. Yani No. 41 Bogor,

Halaman 1 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 186/Pdt.G/2023/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 4099/SKu-32.71/XI/2023 tanggal 23 November 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 1135/SK/HK/2023/PN Bgr tanggal 14 Desember 2023 dan Surat Tugas Nomor 4100/ST-32.71/XI/2023 tanggal 23 November 2023;

Selanjutnya disebut 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 15 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 17 November 2023 dalam Register Nomor 186/Pdt.G/2023/PN Bgr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Awal mulanya Tergugat 1 sdr. Kasdi Setiono menggunakan fasilitas kredit pemilikan rumah melalui Bank Tabungan Negara (BTN) dengan nilai Rp8.079.000 (Delapan Juta Tujuh Puluh Sembilan Ribu Rupiah) dengan jangka waktu 15 tahun.

Sebagai objek jaminan kredit di atas utangnya Kasdi Setiono (Tergugat 1) adalah:

- Sebidang tanah, beserta bangunan rumah tinggal di atasnya

Luas Tanah 123 M²

Luas Bangunan 45 M²

Terletak di Perumahan Grabindo Indah Raya RT 001 / RW 007 Jl. Duta Kencana No. 8 Desa Curug Mekar Kecamatan Semplak Kabupaten Bogor (sebelum pemekaran wilayah)

Perumahan Grabindo Indah Raya RT 001 / RW 007 Jl. Duta Kencana No. 08Kelurahan Curug Mekar Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor (sesudah pemekaran wilayah)

- Selanjutnya dalam perjalanan pembayaran kredit (angsuran pembayaran kredit) objek tanah dan bangunan rumah tinggal di atas saudara Kasdi Setiono (Tergugat 1) menyerahkan pelimpahan hak dan meneruskan seluruh cicilan perbulannya selama 13 tahun kepada saudara Dra. Hj. Imas Gunawan (Tergugat 2)

Halaman 2 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 186/Pdt.G/2023/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka dibuatlah surat pelimpahan hak bermeterai tertanggal 15 Januari 1990.

Ø Dengan bukti surat berupa fotokopi sebagai berikut:

1) Fotokopi surat pelimpahan hak bermeterai Tanggal 15 Januari 1990

- Selanjutnya objek tanah dan bangunan rumah tinggal sebagai jaminan di atas, pembayaran kredit (angsuran pembayaran kredit) diselesaikan pelunasannya pada Bank Tabungan Negara Cabang Bogor (BTN Cabang Bogor) oleh saudara Dra. Hj. Imas Gunawan (Tergugat 2) tertanggal 15 Maret 1996.

Ø Dengan bukti surat berupa fotokopi sebagai berikut:

1) Fotokopi bukti pelunasan dari Bank Tabungan Negara (BTN Cabang Bogor)

- Selanjutnya objek tanah dan bangunan rumah tinggal

Luas Tanah 123 M²

Luas Bangunan 45 M²

Perumahan Grabindo Indah Raya RT 001 / RW 007 Jl. Duta Kencana No. 8 Kelurahan Curug Mekar Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor (sesudah pemekaran wilayah) dengan lampiran sebagai berikut:

1) Sertifikat HGB No. 50 atas nama Kasdi Setiono

2) Akta jual beli no. 112/SEM/1987 atas nama Kasdi Setiono

3) Akta kuasa menjual No. 127 tanggal 30 Juni 1987 atas nama Kasdi Setiono

Pada tanggal 17 Juni 2013 terjadi jual beli oleh saudara Dra. Hj. Imas Gunawan (Tergugat 2) kepada Ir. Cucu Gumuruh (Penggugat) dengan nilai sebesar Rp200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah)

Ø Dengan bukti surat berupa fotokopi sebagai berikut:

1) Fotokopi kwitansi pembelian bermeterai tanggal 17 Juni 2013 senilai Rp50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah)

2) Fotokopi surat pernyataan jual beli bermeterai tanggal 12 Januari 2014 senilai Rp200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah)

Halaman 3 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 186/Pdt.G/2023/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3) Fotokopi kwitansi pelunasan bermeterai tanggal 12 Januari 2014 senilai Rp150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)

4) Fotokopi Sertifikat HGB No. 50 atas nama Kasdi Setiono

5) Fotokopi Akta jual beli no. 112/SEM/1987 atas nama Kasdi Setiono

6) Akta kuasa menjual No. 127 tanggal 30 Juni 1987 atas nama Kasdi Setiono

- Selanjutnya semenjak tanggal 17 Juni 2013 objek tanah dan bangunan rumah tinggal sampai sekarang dikuasai (ditempati) oleh Ir. Cucu Gumuruh (Penggugat)

Ø Dengan bukti surat berupa fotokopi sebagai berikut:

Fotokopi surat pernyataan penguasaan fisik yang disaksikan oleh RT/RW dan diketahui tercatat di register Kelurahan Curug Mekar Kecamatan Bogor Barat tertanggal 12 Januari 2016

- Diketahui, ternyata Saudara Kasdi Setiono (Tergugat I) dan Dra. Hj. Imas Gunawan (Tergugat II) tidak menunjukkan adanya etiked baik untuk bersama-sama dengan Penggugat, menghadap kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor, Jl. Ahmad Yani No. 41 di Bogor (Turut Tergugat) menyelesaikan balik nama atas bidang tanah yang semula menjadi objek jual beli, hingga Penggugat memberikan teguran (somasi) pada pihak Tergugat I dan Tergugat II;

Ø Dengan bukti surat berupa fotokopi sebagai berikut:

1) fotokopi surat somasi pada Tergugat I dan Tergugat II mulai somasi pertama sampai somasi ketiga.

Penggugat merasa dirugikan oleh perbuatan Tergugat yaitu dengan berlarut-larutnya penyelesaian administrasi balik nama atas kepemilikan tanah dan bangunan yang semula dijadikan objek jual beli oleh Tergugat, terhitung mulai sejak tanggal 17 Juni 2013 hingga diajukannya gugatan ini belum terselesaikan, Penggugat mengalami kerugian materil dengan perhitungan sebagai berikut :

I. Harga pembelian objek tanah dan bangunan sebanyak Rp.200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah).

Halaman 4 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 186/Pdt.G/2023/PN Bgr

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

- II. Terhitung sejak tanggal 17 Juni 2013, Penggugat menguasai objek tanah dan bangunan, sampai diajukannya gugatan ini selama kurang lebih 120 bulan
 - III. Bunga bank menurut bank pemerintah tiap bulan 0,83 % maka tiap bulan menghasilkan $0,83\% \times \text{Rp.}200.000.000 = \text{Rp.}1.660.000$ (Satu Juta Enam Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah).
 - IV. Kerugian materil Penggugat sebanyak 120 bulan $\times \text{Rp.}1.660.000 = \text{Rp.}199.200.000$ (Seratus Sembilan Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Ribu Rupiah).
 - V. Maka kerugian yang dialami Penggugat adalah sebanyak Rp.199.200.000 (Seratus Sembilan Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Ribu Rupiah).
- Merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230K/SIP/1980, yang telah memberikan jaminan perlindungan bagi pembeli dan penerima pengalihan hak yang beritikad baik (Cesionaris) untuk penggugat, maka berdasarkan permasalahan yang diuraikan tersebut di atas Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Bogor untuk memberikan putusan sebagai berikut:
- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
 - 2) Menyatakan sah dan berharga serta mengikat menurut hukum
 - a. Kwitansi pembelian bermeterai tertanggal 17 Juni 2013 senilai Rp50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah)
 - b. Surat pernyataan jual beli bermeterai tertanggal 12 Januari 2014 senilai Rp200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah)
 - c. Kwitansi pelunasan bermeterai tertanggal 12 Januari 2014 senilai Rp150.000.000 (Setaus Lima Puluh Juta Rupiah)
 - 3) Menghukum Tergugat 1 (Kasdi Setiono) dan Tergugat 2 (Dra. Hj. Imas Gunawan) tidak menunjukkan itikad baik, untuk menyelesaikan balik nama atas sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal yang menjadi objek atas jual beli Tergugat 1 dan Tergugat 2 pada Penggugat di kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor di Jl. Ahmad Yani No. 41Bogor

Halaman 5 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 186/Pdt.G/2023/PN Bgr



- 4) Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk melepaskan haknya atas sebidang tanah beserta bangunan rumah tinggal di atasnya:

Luas Tanah 123 M²

Luas Bangunan 45 M²

Perumahan Grabindo Indah Raya RT 001 / RW 007 Jl. Duta Kencana No. 8 Kelurahan Curug Mekar Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor (sesudah pemekaran wilayah)

Sertifikat HGB No. 50 atas nama Kasdi Setiono yang mejadi objek jual beli Tergugat 1 dan Tergugat 2

- 5) Memberikan hak kepada Penggugat untuk menjual atau melakukan balik nama kepada Penggugat diri sendiri atau orang lain terhadap sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal yang menjadi objek jual beli atas Tergugat 1 dan Tergugat 2

- 6) Menghukum Tergugat I (Kasdi Setiono) dan Tergugat II (Dra. Hj. Imas Gunawan) memberikan kerugian materil yang dialami oleh Penggugat (Ir. Cucu Gumuruh) sebesar Rp. 199.200.000 (Seratus Sembilan Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Ribu Rupiah) pada Penggugat, terhitung putusan berkekuatan hukum tetap.

- 7) Memerintahkan kepada ATR/Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor Jl. Ahmad Yani No. 41 Bogor (Turut Tergugat)

Sebagai Turut Tergugat untuk melakukan proses balik ke nama Penggugat, atau nama orang lain terhadap sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal yang menjadi objek jual beli Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang tercatat dalam sertifikat HGB No. 50 tanggal 1 Agustus 1987 atas nama Kasdi Setiono

- 8) Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk membayar biaya perkara yang timbul

Atau:~

- Pengadilan Negeri Bogor memberikan putusan yang adil

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir sendiri di Persidangan dan Turut Tergugat hadir kuasanya di Persidangan, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Relaas panggilan Surat Tercatat Nomor 186/Pdt.G/2023/PN Bgr tanggal 20 November

Halaman 6 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 186/Pdt.G/2023/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2023, Surat Tercatat Nomor 186/Pdt.G/2023/PN Bgr tanggal 14 Desember 2023 dan Surat Tercatat Nomor 186/Pdt.G/2023/PN Bgr tanggal 4 Januari 2024, Surat Tercatat Nomor 186/Pdt.G/2023/PN Bgr tanggal 7 Februari 2024, telah dipanggil untuk datang menghadap ke persidangan akan tetapi tidak pernah hadir dan tidak juga menyuruh wakilnya yang sah walaupun telah dipanggil secara sah;

Menimbang, bahwa oleh karena pemanggilan terhadap diri Tergugat I dan Tergugat II telah dilakukan secara Sah dan Patut sebagaimana ketentuan Pasal 121 ayat (1) HIR, namun Tergugat I dan Tergugat II atau wakilnya yang sah tidak juga datang untuk menghadiri persidangan maka Majelis Hakim berpendapat panggilan terhadap Tergugat I dan Tergugat II haruslah dinyatakan Sah dan Patut;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemanggilan terhadap Tergugat I dan Tergugat II telah dinyatakan sah dan Patut maka Majelis Hakim berpendapat proses persidangan dalam perkara ini akan dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Bukti Firmansyah, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bogor, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Februari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat telah memberikan jawaban pada persidangan elektronik pada hari Kamis, tanggal 29 Februari 2024, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat;
2. Bahwa, gugatan perkara ini adalah murni perkara perdata antara Penggugat dan para Tergugat, yang mana tidak ada keterkaitan dengan Turut Tergugat, sehingga Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk mengambil sikap dan memutuskan mengeluarkan Turut Tergugat sebagai pihak dari pemeriksaan perkara ini, karena pada prinsipnya Turut Tergugat sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya adalah

Halaman 7 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 186/Pdt.G/2023/PN Bgr



pihak Eksekutif dan atau / suatu Lembaga / Instansi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan yang kewenangannya telah diatur berdasarkan kewenangan administratif yang dimiliki sebagaimana diatur dalam Undang - Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Keputusan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mana pada akhirnya akan taat dan patuh pada produk lembaga Yudikatif, yang telah memenuhi persyaratan administratif dan prosedural berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan atau tanpa turut terlibat dalam pemeriksaan perkara ini, karena fungsi Turut Tergugat sebagai Lembaga / Instansi Pelayanan Publik di Bidang Administrasi Pertanahan.

3. Penyaluran fasilitas kredit yang dirasa tidak efektif atau kebijakan internal bank untuk melakukan restrukturisasi di dalam kegiatan perkreditannya merupakan beberapa di antara alasan-alasan yang dapat menjadi dasar pertimbangan bank untuk mengalihkan piutangnya dengan jalan menjual piutang kreditnya itu kepada pihak ketiga, yang menjadi kendala dalam pengalihan hak cession adalah apakah harus diberitahukan kepada debitur, sebagaimana yang dijelaskan juga dalam Pasal 613 (2) KUH Perdata, agar perjanjian pengalihan piutang yang dibuat oleh kreditur asal dengan kreditur baru mempunyai akibat hukum kepada debitur, maka mengenai telah dilakukannya pengalihan piutang tersebut harus diberitahukan kepada debitur atau secara tertulis disetujui atau diakui oleh debitur yang bersangkutan.

Dengan demikian sudah selayaknya gugatan tersebut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa, segala yang didalilkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi berlaku mutatis mutandis dan mohon dianggap telah didalilkan pula dalam bagian pokok perkaranya.
2. Bahwa, untuk memperjelas Jawaban Turut Tergugat I sesuai kewenangan administratif di bidang pertanahan, selanjutnya disampaikan kronologis/riwayat Hak Guna Bangunan Nomor 50/Curug Mekar :

Halaman 8 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 186/Pdt.G/2023/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Hak Guna Bangunan No. 50/Curug Mekar diterbitkan pada tanggal 01-08-1987, dengan nama pemegang hak PT. Grabindo Indah Jaya, dengan luas 123 M², melalui proses Pemisahan Hak dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Curug Mekar.
- b. Pada tanggal 01-08-1987 dicatat peralihan hak karena jual beli kepada Kasdi Setiono berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 06-07-1987 Nomor 112/Sem/1987 yang dibuat oleh Dwi Swandiani, S.H selaku PPAT Wilayah Kecamatan Semplak Kabupaten Bogor.

3. Bahwa segala tindakan hukum Turut Tergugat, adalah semata-mata dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Berkenaan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini dengan berdasarkan Agama, Pengetahuan, Keyakinan, dan Hati nuraninya, berkenan memutus sebagai berikut :

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat, untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan atau setidaknya gugatan Penggugat untuk tidak diterima ;
2. Mengeluarkan Turut Tergugat dari pihak perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Namun, Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya.
(Ex Aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya secara elektronik pada persidangan hari Kamis, tanggal 7 Maret 2024 dan Turut Tergugat telah mengajukan Dupliknya secara elektronik pada persidangan hari Kamis, tanggal 14 Maret 2024, yang selengkapny materi Replik dari Penggugat dan materi Duplik dari Turut Tergugat tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

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

Halaman 9 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 186/Pdt.G/2023/PN Bgr

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

1. Fotokopi Kwitansi atas nama Bpk. Ir. Cucu Gumuruh tertanggal 17 Juli 2013 dan 12 Januari 2014, yang diberi tanda bukti-----P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.50 Desa Curug Mekar atas nama Pemegang Hak Kasdi Setiono, yang diberi tanda bukti-----P-1A;
3. Fotokopi Akta Jual Beli No.112/Sem/1987 tanggal 06 Juli 1987 atas nama Ny. Ida Widyawati sebagai Penjual dan Tuan Kasdi Setiono sebagai Pembeli, yang diberi tanda bukti-----P-1B;
4. Fotokopi Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Kuasa Memesang Hipotik dan Kuasa untuk Menjual tanggal 30 Juni 1987 Nomor: 127, yang diberi tanda bukti-----P-1C;
5. Fotokopi Surat Pelimpahan Hak atas nama Kasdi Setiono sebagai Pihak ke-I dan Dra. Mas Fatonah/Imas Gunawan sebagai pihak ke-II tanggal 15 Januari 1990, yang diberi tanda bukti-----P-2A;
6. Fotokopi Perincian Pelunasan KPR dipercepat atas nama Kasdi Setiono, Lettu pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) tertanggal 14 Maret 1996, yang diberi tanda bukti-----P-2B;
7. Fotokopi Bukti Pembayaran atas nama Kasdi Setyono kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bogor tertanggal 15 Maret 1996, yang diberi tanda bukti-----P-2C;
8. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Ibu Hj. Imas Gunawan tanggal 12 Januari 2014, yang diberi tanda bukti-----P-2D;
9. Fotokopi Surat Pernyataan tidak sengketa atas nama Ir. Cucu Gumuruh tanggal 11 Januari 2016, yang diberi tanda bukti-----P-3;
10. Fotokopi Surat Somasi pertama (1) untuk Bapak Kasdi Sutiono tanggal 17 Juli 2023, yang diberi tanda bukti-----P-4A;

Halaman 10 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 186/Pdt.G/2023/PN Bgr



11. Fotokopi Surat Somasi Kedua untuk Bapak Kasdi Sutiono tanggal 28 Juli 2023, yang diberi tanda bukti-----P-4B;

12. Fotokopi Surat Somasi Ketiga untuk Bapak Kasdi Sutiono tanggal 14 Agustus 2023, yang diberi tanda bukti-----P-4C;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Penggugat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya yaitu surat bukti bertanda P-1 sampai dengan P-4C, kecuali surat bukti bertanda P-2A, berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya dan semua bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di Persidangan Penggugat mengajukan Saksi yang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi Amid;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2011;
- Bahwa Saksi kenal sebagai warga;
- Bahwa sebelumnya Saksi belum menjadi Ketua RW;
- Bahwa Penggugat tinggal di Jalan Kencana
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat mempunyai perkara perdata yang melibatkan obyek sengketa Letak Objek sengketa di Jalan Duta Kencana No.8;
- Bahwa wilayahnya masih dalam satu RW;
- Bahwa Objek Sengketa tersebut berupa rumah tinggal;
- Bahwa Penggugat ini tinggal bukan di Jalan Duta Kencana No.8 itu tapi Penggugat tinggal di Jalan Duta Kencana III;
- Bahwa untuk obyek sengketa adalah anaknya yang menempati;
- Bahwa Rumah tersebut di dapat dari pembelian;
- Bahwa pembelian tersebut dari Kasdi Setiono dan Hj. Imas Gunawan, tapi Saksi tidak kenal;
- Bahwa Saksi ada di situ tahun 2011;
- Bahwa dari tahun 2011 itu Penggugat sudah menguasai yang Jalan Duta Kencana No. 8 itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu asal mula belinya seperti apa, peralihan haknya seperti apa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang Saksi ketahui luas tanah rata-rata di situ 82 m² (delapan puluh dua meter persegi);
- Bahwa menurut Saksi rumah tersebut sudah bersertifikat atas nama orang pertama dan Sertifikat sudah ada di Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi, Tanah dan bangunan itu bentuk sertifikatnya SHM (Sertifikat Hak Milik);
- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan surat tanah SHM (Sertifikat Hak Milik) tersebut;
- Bahwa dulu memang HGB (Hak Guna Bangunan), waktu Saksi juga membeli masih HGB (Hak Guna Bangunan) tapi sudah ditingkatkan menjadi SHM (Sertifikat Hak Milik);
- Bahwa menurut Saksi masalahnya sekarang Penggugat ingin balik nama. Penjualnya sudah tidak ada dan tidak diketahui Ahli Warisnya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli pada tahun berapa;
- Bahwa ditempat Saksi, Saksi kurang mengetahui tentang Tergugat I ataupun Tergugat II;
- Bahwa Saksi kurang tahu juga mungkin sesepuh di sana ada yang mengetahui tentang Tergugat I atau Tergugat II,

2. Saksi Herry Sudjana;

- Bahwa Saksi masuk ke Perumahan itu pada tahun 1988, cuma Pak Cucu pindah ke situ Saksi tidak tahu tahun berapa;
- Bahwa Saksi juga pernah jadi RW sekitar 9 (sembilan) tahun, dari tahun 2011 sampai tahun 2020
- Bahwa Saksi belum tahu obyek Hak Guna Bangunan yang di Jalan Duta Kencana No.8 dan kurang tahu itu milik siapa;
- Bahwa bukan juga keluarga Saksi karena wilayahnya berbeda, Saksi di RT 005 sedangkan Pak Cucu tinggal di RT001 akan tetapi masih satu RW cuma beda RT, kalau posisi itu di RT001 kita tinggal di RT004;
- Bahwa Ketika Saksi menjabat sebagai RW, sudah Penggugat yang menguasai;
- Bahwa saat Saksi menjabat sebagai RW007, Saksi kurang tahu siapa yang memiliki dan Saksi tidak hafal Penggugat menguasai itu tahun berapa;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Pemilik yang lama;
- Bahwa waktu jual beli pada tahun 2013, Saksi sudah menjadi RW ketika itu tetapi waktu jual beli tidak ada informasi;

Halaman 12 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 186/Pdt.G/2023/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu tidak jual belinya dan bagaimana cara jual belinya pun Saksi tidak tahu;
- Bahwa sampai sekarang masih di huni anak dari Penggugat;
- Bahwa ditempat Saksi, Saksi kurang mengetahui tentang Tergugat I ataupun Tergugat II;
- Bahwa Saksi kurang tahu juga mungkin seseorang di sana ada yang mengetahui tentang Tergugat I atau Tergugat II,
- Bahwa Saksi hanya mengetahui tentang Penggugat dan anaknya, lalu lokasi tanahnya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.50 Desa Curug Mekar atas nama Kasdi Setiono, yang diberi tanda bukti-----TT-1;

Menimbang, bahwa bukti tertulis dari Kuasa Turut Tergugat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Turut Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di Persidangan Turut Tergugat tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa dalam perkara ini, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 3 Mei 2024 dan terhadap hasil pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menyampaikan kesimpulannya pada persidangan hari Kamis, 16 Mei 2024 dalam sistem elektronik dan Kuasa Turut Tergugat juga telah menyampaikan kesimpulannya pada persidangan hari Rabu, 22 Mei 2024 dalam sistem elektronik, selengkapya mengenai materi Kesimpulan Penggugat dan Turut Tergugat tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal lain yang akan diajukan dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terungkap di persidangan sebagaimana tersebut dalam berita acara sidang, sepanjang belum termuat

Halaman 13 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 186/Pdt.G/2023/PN Bgr



dalam Putusan ini, untuk singkatnya harus dipandang telah tercakup, telah dipertimbangkan dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Eksepsi dari Turut Tergugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dengan seksama eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat tersebut, maka yang menjadi pokok alasan dari Eksepsi Turut Tergugat adalah agar Turut Tergugat dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini dengan alasan bahwa gugatan perkara ini adalah murni perkara perdata antara Penggugat dengan Para Tergugat, yang mana tidak ada keterkaitan dengan Turut Tergugat, sehingga Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk mengambil sikap dan memutus mengeluarkan Turut Tergugat sebagai pihak dari pemeriksaan perkara ini, karena pada prinsipnya Turut Tergugat sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya adalah pihak Eksekutif dan atau / suatu Lembaga / Instansi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan yang kewenangannya telah diatur berdasarkan Undang-undang;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa kelengkapan para pihak dalam suatu gugatan berkaitan erat dengan materi pokok gugatan. Oleh karenanya untuk membuktikan apakah ada pihak lain yang harus digugat maka hal tersebut harus dilakukan dalam pembuktian melalui bukti surat maupun saksi dipersidangan. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut apakah ada perbuatan dari Turut Tergugat yang telah melanggar hak keperdataan Penggugat, maka hal demikian telah berkaitan dengan materi pokok perkara yang masih akan dibuktikan dalam proses pemeriksaan perkara, selanjutnya terhadap pihak yang digugat oleh Penggugat adalah pihak yang dianggap telah melanggar hak Penggugat, dan sepenuhnya tergantung pada kehendak Penggugat, oleh karena itu Eksepsi dari Turut Tergugat tersebut beralasan untuk ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Halaman 14 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 186/Pdt.G/2023/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana dalam Gugatannya dan begitupun maksud dan tujuan dari Turut Tergugat adalah sebagaimana dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR yang menyebutkan “barang siapa mengatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu” serta ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara yang menyebutkan “Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu”, sehingga dengan demikian maka Majelis Hakim menetapkan beban pembuktian kepada masing-masing pihak;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas dan batas obyek sengketa serta untuk menghindari terjadinya Non Executable dalam menjalankan Putusan Pengadilan, maka berdasarkan Pasal 153 HIR/ 180 RBg Jo SEMA No. 7 Tahun 2001, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 3 Mei 2024 terhadap objek sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Grabindo Indah Raya RT 001 / RW 007 Jl. Duta Kencana No. 8 Kelurahan Curug Mekar Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor (sesudah pemekaran wilayah), Sertifikat HGB No. 50 atas nama Kasdi Setiono, dengan batas sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Duta Kencana, sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Kosong, sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Bapak Amad Sudro'l dan sebelah Selatan berbatasan dengan Rumah Ibu Yatti Mulyati, yang mana dalam hal pemeriksaan setempat tersebut dihadiri oleh prinsipal Penggugat dan juga dihadiri oleh Kuasa Turut Tergugat, dan Majelis Hakim tidak mendapati adanya perbedaan lokasi obyek sengketa antara yang dimaksud oleh Penggugat sebagai obyek sengketa dalam perkara ini, begitu pula dengan yang dimaksud oleh Turut Tergugat sebagai obyek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk selengkapnya hasil pemeriksaan setempat tersebut telah termuat secara lengkap dalam Berita Acara Sidang perkara ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum Gugatan Penggugat berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, demikian juga halnya dengan jawaban Turut Tergugat akan dipertimbangkan berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat;

Halaman 15 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 186/Pdt.G/2023/PN Bgr

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

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-4C, serta mengajukan 2 (dua) orang saksi atas nama Amid dan Herry Sudjana;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk meneguhkan jawabannya telah mengajukan bukti surat bertanda T.T-1 akan tetapi tidak mengajukan saksi-saksi di Persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya dengan perkara ini dan terhadap bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (Vide Putusan MARI No:1087k/Sip/73 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa mengenai petitum point ke-1 dari Gugatan Penggugat yang memohon agar Gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, menurut hemat Majelis Hakim oleh karena petitum ini berkaitan erat dengan dikabulkan atau tidaknya petitum berikutnya, maka petitum ini akan dipertimbangkan kemudian;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point ke-2 dari Gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan sah dan berharga serta mengikat menurut hukum Kwitansi pembelian bermeterai tertanggal 17 Juni 2013 senilai Rp50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah), Surat pernyataan jual beli bermeterai tertanggal 12 Januari 2014 senilai Rp200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah), Kwitansi pelunasan bermeterai tertanggal 12 Januari 2014 senilai Rp150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah), maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Jual beli tanah merupakan hal yang sering dilakukan oleh masyarakat, namun tidak dapat dipungkiri bahwa proses jual beli tanah yang dilakukan belum semuanya memenuhi asas tunai dan terang. Bahkan kerap terjadi Penggugat mendalilkan sebagai pemilik atas suatu tanah namun sertifikat tanah tersebut bukan atas nama Penggugat dan Penggugat hanya mempunyai bukti berupa kuitansi pembelian atas tanah tersebut. Hal tersebut dapat terjadi karena dalam transaksi jual beli tanah, Penggugat sebagai pihak pembeli setelah melakukan pembayaran sejumlah uang kepada penjual, hanya mendapatkan kuitansi sebagai bukti pembayaran. Setelah dilakukan pembayaran dan mendapatkan kuitansi, transaksi jual beli tanah tersebut tidak dituangkan dalam akta jual beli dan juga tidak melanjutkannya dengan melakukan pendaftaran tanah di kantor pertanahan. Transaksi jual beli tanah semacam itu berpeluang besar akan menimbulkan permasalahan hukum.

Halaman 16 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 186/Pdt.G/2023/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi: Asas Tunai yaitu penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran, selanjutnya adalah Asas Terang yang berarti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan dihadapan PPAT karena Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo.Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut mempunyai fungsi sebagai Jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang;

Menimbang, bahwa Jual beli tanah pada dasarnya tetap sah meskipun tidak dituangkan dalam akta jual beli dan tidak di hadapan PPAT, hal tersebut dikarenakan jual beli tanah sama saja dengan perjanjian jual beli pada umumnya dimana suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara yaitu adanya kesepakatan para pihak, mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek yang disepakati, dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum. Namun, dampak yang diterima oleh pihak pembeli jika dalam melakukan jual beli tanah tanpa akta jual beli di hadapan PPAT adalah pembeli tanah akan mengalami kesulitan dalam proses pendaftaran hak atas tanah yang telah dibelinya karena menurut PP tentang Pendaftaran Tanah peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT dan pembeli tanah akan mengalami kesulitan untuk melakukan pembuktian karena suatu perjanjian dibawah tangan kedudukannya lebih rendah daripada akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.

Halaman 17 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 186/Pdt.G/2023/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa awalnya Tergugat I menggunakan fasilitas kredit pemilikan rumah melalui Bank Tabungan Negara (BTN) dengan nilai Rp8.079.000 (Delapan Juta Tujuh Puluh Sembilan Ribu Rupiah) dengan jangka waktu 15 tahun, Sebagai objek jaminan kredit di atas utangnya Kasdi Setiono (Tergugat 1) adalah: Sebidang tanah, beserta bangunan rumah tinggal di atasnya Luas Tanah 123 M2, Luas Bangunan 45 M2, terletak di Perumahan Grabindo Indah Raya RT 001 / RW 007 Jl. Duta Kencana No. 8 Desa Curug Mekar Kecamatan Semplak Kabupaten Bogor (sebelum pemekaran wilayah), Perumahan Grabindo Indah Raya RT 001 / RW 007 Jl. Duta Kencana No. 08 Kelurahan Curug Mekar Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor (sesudah pemekaran wilayah), selanjutnya dalam perjalanan pembayaran kredit (angsuran pembayaran kredit) objek tanah dan bangunan rumah tinggal di atas, Tergugat I menyerahkan pelimpahan hak dan meneruskan seluruh cicilan perbulannya selama 13 tahun kepada Tergugat II sebagaimana surat pelimpahan hak bermeterai tertanggal 15 Januari 1990, selanjutnya objek tanah dan bangunan rumah tinggal yang beralamat di Perumahan Grabindo Indah Raya RT 001 / RW 007 Jl. Duta Kencana No. 8 Kelurahan Curug Mekar Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor (sesudah pemekaran wilayah) dengan Sertifikat HGB No. 50 atas nama Kasdi Setiono tersebut dijual oleh Tergugat II kepada Penggugat pada tanggal 17 Juni 2013 dengan nilai sebesar Rp200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) sebagaimana Fotokopi kwitansi pembelian bermeterai tanggal 17 Juni 2013 senilai Rp50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) (bukti P-1), Fotokopi surat pernyataan jual beli bermeterai tanggal 12 Januari 2014 senilai Rp200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) (bukti P-2D), Fotokopi kwitansi pelunasan bermeterai tanggal 12 Januari 2014 senilai Rp150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) (bukti P-1), Fotokopi Sertifikat HGB No. 50 atas nama Kasdi Setiono (bukti P-1A) dan semenjak tanggal 17 Juni 2013 objek tanah dan bangunan rumah tinggal sampai sekarang dikuasai (ditempati) oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas, oleh karena kwitansi dan surat pernyataan jual beli tersebut diatas adalah tentang jual beli tanah (bukti P-1 dan bukti P-2D) dan terhadap peristiwa jual beli tersebut dilakukan atas dasar kesepakatan dari Penggugat dan penjual tanah secara sah tanpa ada keberatan dari pihak-pihak lainnya dan tanah tersebut juga bukan merupakan tanah sengketa serta telah dibayarkan lunas oleh Penggugat kepada pihak penjual, maka Majelis Hakim berkeyakinan bahwa Kwitansi pembelian bermeterai tertanggal 17 Juni 2013 senilai Rp50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah), Surat pernyataan jual beli bermeterai tertanggal 12 Januari 2014 senilai

Halaman 18 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 186/Pdt.G/2023/PN Bgr

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

Rp200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah), Kwitansi pelunasan bermeterai tertanggal 12 Januari 2014 senilai Rp150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) adalah sah dan berharga serta mengikat menurut hukum, dengan demikian petitum point ke-2 dari Gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point ke-3 dari Gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Tergugat I (Kasdi Setiono) dan Tergugat II (Dra. Hj. Imas Gunawan) tidak menunjukkan itikad baik, untuk menyelesaikan balik nama atas sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal yang menjadi objek atas jual beli Tergugat I dan Tergugat II pada Penggugat di kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor di Jl. Ahmad Yani No. 41 Bogor, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangannya di atas, Majelis Hakim telah menyatakan bahwa segala kwitansi dalam jual beli obyek sengketa serta surat pernyataan jual belinya adalah sah dan berharga serta mengikat menurut hukum, dengan demikian jual beli tanah obyek sengketa adalah sah, oleh karena jual beli tersebut telah terjadi maka pihak-pihak dalam jual beli tersebut tentunya harus secara sadar menyelesaikan segala administrasi termasuk balik nama terhadap tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa Penggugat sebagai pembeli tanah obyek sengketa bermaksud akan membalik namakan Sertifikat dari tanah yang dibelinya dengan maksud untuk tertib administrasi agar kedepannya tanah tersebut mempunyai identitas yang jelas, sehingga Penggugat berusaha untuk mengundang Para Tergugat (penjual) tanah tersebut agar datang ke Kantor Pertanahan Kota Bogor (Turut Tergugat) untuk dapat membantu dan mendukung Penggugat dalam menyelesaikan proses administrasi balik nama Sertifikat HGB No. 50 atas nama Kasdi Setiono menjadi nama Penggugat, untuk itu Penggugat mengirimkan surat kepada Para Tergugat sebagaimana bukti surat bertanda P-4A, P-4B dan P-4C, akan tetapi Para Tergugat tidak pernah hadir sebagaimana undangan dari Penggugat tersebut, sehingga dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat tidak menunjukkan itikad baiknya untuk menyelesaikan balik nama atas sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal yang menjadi objek jual beli tersebut, dengan demikian petitum point ke-3 dari Gugatan Penggugat tersebut beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point ke-4 dari Gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melepaskan haknya atas sebidang tanah beserta bangunan rumah tinggal di atasnya: Luas Tanah 123 M², Luas Bangunan 45 M²,

Halaman 19 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 186/Pdt.G/2023/PN Bgr

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

Perumahan Grabindo Indah Raya RT 001 / RW 007 Jl. Duta Kencana No. 8 Kelurahan Curug Mekar Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor (sesudah pemekaran wilayah), Sertifikat HGB No. 50 atas nama Kasdi Setiono yang menjadi objek jual beli Tergugat I dan Tergugat II, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim dalam uraian pertimbangannya di atas telah menyatakan bahwa segala kwitansi dan surat pernyataan jual beli tanah obyek sengketa tersebut adalah sah dan berharga serta mengikat maka jual beli tanah tersebut adalah sah dan oleh karena jual beli tanah obyek sengketa tersebut adalah sah maka Para Tergugat secara hukum harus melepaskan hak nya atas sebidang tanah beserta bangunan rumah tinggal di atasnya: Luas Tanah 123 M2, Luas Bangunan 45 M2, Perumahan Grabindo Indah Raya RT 001 / RW 007 Jl. Duta Kencana No. 8 Kelurahan Curug Mekar Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor (sesudah pemekaran wilayah), Sertifikat HGB No. 50 atas nama Kasdi Setiono tersebut, dengan demikian petitum point ke-4 dari Gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point ke-5 dari Gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar memberikan hak kepada Penggugat untuk menjual atau melakukan balik nama kepada Penggugat diri sendiri atau orang lain terhadap sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal yang menjadi objek jual beli atas Tergugat I dan Tergugat II, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Peralihan hak atas tanah menurut PP No. 24/1997 tercantum dalam Pasal 37 ayat 1 yang menentukan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika perjanjian jual beli tanah dilakukan di hadapan PPAT yang membuat AJB tersebut. Selanjutnya, dalam ayat (2) diatur tentang pengecualian terhadap ayat (1), di mana peralihan hak atas tanah dapat dilakukan tanpa harus dibuatkan akte oleh PPAT. Untuk perjanjian hak atas tanah yang tidak dilakukan di depan PPAT, Kepala Kantor Pertanahan memiliki kewenangan untuk menilai apakah pemindahan hak tersebut cukup kadar kebenarannya untuk dilakukan pendaftaran pemindahan hak;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim dalam uraian pertimbangannya di atas telah menyatakan bahwa segala kwitansi dan surat pernyataan jual beli tanah obyek sengketa tersebut adalah sah dan berharga serta mengikat maka jual beli tanah tersebut adalah sah dan oleh karena jual beli tanah obyek sengketa tersebut adalah sah maka Penggugat berhak untuk menjual atau melakukan balik nama kepada Penggugat diri sendiri atau orang

Halaman 20 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 186/Pdt.G/2023/PN Bgr

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

lain terhadap sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal yang menjadi objek jual beli atas Tergugat I dan Tergugat II, dengan demikian petitum point ke-5 dari Gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point ke-6 dari Gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Tergugat I (Kasdi Setiono) dan Tergugat II (Dra. Hj. Imas Gunawan) memberikan kerugian materil yang dialami oleh Penggugat (Ir. Cucu Gumuruh) sebesar Rp.199.200.000 (Seratus Sembilan Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Ribu Rupiah) pada Penggugat, terhitung putusan berkekuatan hukum tetap, menurut pendapat Majelis Hakim terhadap tuntutan tersebut dengan bersandar pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 78K/Sip/1973 tanggal 22 Agustus 1974 yang kaedah hukumnya berbunyi : dalam tuntutan pembayaran ganti rugi didalam suatu gugatan, pihak Penggugat dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya secara terperinci dengan alat-alat bukti yang sah, bila tidak dibuktikan gugatan/tuntutan demikian harus ditolak, bahwa fakta dipersidangan Penggugat tidak pernah mengajukan bukti-bukti berupa bukti surat maupun saksi, mengenai tuntutan secara terperinci tentang adanya dan besarnya biaya-biaya yang telah dikeluarkan dan kerugian yang dideritanya, oleh karenanya tuntutan Penggugat dalam hal tuntutan ganti kerugian pada petitum Penggugat point ke-6 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point ke-7 dari Gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar memerintahkan kepada ATR/Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor Jl. Ahmad Yani No. 41 Bogor (Turut Tergugat), sebagai Turut Tergugat untuk melakukan proses balik ke nama Penggugat, terhadap sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal yang menjadi objek jual beli Tergugat I dan Tergugat II yang tercatat dalam sertifikat HGB No. 50 tanggal 1 Agustus 1987 atas nama Kasdi Setiono, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya adalah pihak Eksekutif dan atau / suatu Lembaga / Instansi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan yang kewenangannya telah diatur berdasarkan kewenangan administratif yang dimiliki sebagaimana diatur dalam Undang - Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Keputusan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang

Halaman 21 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 186/Pdt.G/2023/PN Bgr



Pendaftaran Tanah, karena fungsi Turut Tergugat sebagai Lembaga / Instansi Pelayanan Publik di Bidang Administrasi Pertanahan, oleh karena itu Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah dapat mengajukan permohonan balik nama sertifikat tanah atas tanah yang dimilikinya sesuai dengan prosedur yang berlaku dan tentunya Turut Tergugat sebagaimana dengan fungsi dan tugas pokoknya akan memproses pengajuan balik nama sertifikat tersebut, dengan demikian petitum point ke-7 dari Gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian, maka petitum point ke-1 dari Gugatan Penggugat patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Gugatan Penggugat harus dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, maka berdasarkan Pasal 181 HIR, Tergugat harus pula dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini yang jumlahnya hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp.1.174.000,- (satu juta seratus tujuh puluh empat ribu rupiah);

Memperhatikan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini:

MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat menurut hukum:
 - a. Kwitansi pembelian bermeterai tertanggal 17 Juni 2013 senilai Rp50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah);
 - b. Surat pernyataan jual beli bermeterai tertanggal 12 Januari 2014 senilai Rp200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah);
 - c. Kwitansi pelunasan bermeterai tertanggal 12 Januari 2014 senilai Rp150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah);
3. Menghukum Tergugat I (Kasdi Setiono) dan Tergugat II (Dra. Hj. Imas Gunawan) tidak menunjukkan itikad baik, untuk menyelesaikan balik nama atas sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal yang menjadi objek atas

Halaman 22 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 186/Pdt.G/2023/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli Tergugat I dan Tergugat II pada Penggugat di kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor di Jl. Ahmad Yani No. 41 Bogor;

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melepaskan haknya atas sebidang tanah beserta bangunan rumah tinggal di atasnya: Luas Tanah 123 M2, Luas Bangunan 45 M2, Perumahan Grabindo Indah Raya RT 001 / RW 007 Jl. Duta Kencana No. 8 Kelurahan Curug Mekar Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor (sesudah pemekaran wilayah), Sertifikat HGB No. 50 atas nama Kasdi Setiono yang menjadi objek jual beli Tergugat I dan Tergugat II;
5. Memberikan hak kepada Penggugat untuk menjual atau melakukan balik nama kepada Penggugat diri sendiri atau orang lain terhadap sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal yang menjadi objek jual beli atas Tergugat I dan Tergugat II;
6. Memerintahkan kepada ATR/Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor Jl. Ahmad Yani No. 41 Bogor (Turut Tergugat), sebagai Turut Tergugat untuk melakukan proses balik ke nama Penggugat, terhadap sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal yang menjadi objek jual beli Tergugat I dan Tergugat II yang tercatat dalam sertifikat HGB No. 50 tanggal 1 Agustus 1987 atas nama Kasdi Setiono;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.1.174.000,- (satu juta seratus tujuh puluh empat ribu rupiah);
8. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor pada hari Kamis, tanggal 30 Mei 2024, oleh kami Eka Yektiningsih, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Daniel Mario H. Sigalingging, S.H., M.H., dan Setiawati, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum dalam sistem elektronik, oleh Ketua Majelis tersebut di dampingi Hakim–Hakim Anggota, dengan dibantu oleh Bulan Ayu Samantha, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bogor, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat dalam sistem elektronik dan tanpa dihadiri Tergugat I dan Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Daniel Mario H. Sigalingging, S.H., M.H.,

Eka Yektiningsih, S.H.,

Halaman 23 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 186/Pdt.G/2023/PN Bgr



Setiawati, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Bulan Ayu Samantha, S.H.

Perincian biaya :

1.	Pendaftaran.....	Rp.	30.000,00,-
2.	Proses.....	Rp.	100.000,00,-
3.	Panggilan.....	Rp.	154.000,00,-
4.	PNBP Panggilan.....	Rp.	40.000,00,-
5.	Pemeriksaan Setempat.....	Rp.	800.000,00,-
6.	PNBP Pemeriksaan Setempat.....	Rp.	10.000,00,-
5.	Redaksi	Rp.	10.000,00,-
6.	Materai	Rp.	10.000,00,- +
	Jumlah	Rp.	1.174.000,00,-

(satu juta seratus tujuh puluh empat ribu rupiah)