



**PUTUSAN**  
**Nomor 39/Pdt.G/2023PN Dpk**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Ellen Rapmawani**, bertempat tinggal di Jalan Thamrin RT005/RW009, Kelurahan Ratu Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, Jawa Barat, sebagai **Penggugat**

Lawan

**Jeffrey Pattipaway**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Batang Hari VI Nomor 330 RT009/RW005, Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat, dan sekarang tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti baik didalam maupun diluar Republik Indonesia, sebagai **Tergugat**

**Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Depok**, tempat kedudukan Jl. Boulevard Komplek Perkantoran Kota Kembang, Sektor Anggrek Kota, Kelurahan Cilodong, Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat;

-dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. Hodidjah, S.H., S.Sos., M.M., 2. Murdianto H. Saksti, S.H., 3. Nana Sumarna A.Md, 4. Meena Z. Larassati, S.H., 5. Moch. Ridho Pradana, 6. Latif Rohmani, 7. Moch. Afif Qomarudin 8. Gianni Rizkya L. D., A.Md., yang beralamat di Kantor Pertanahan Kota Depok, Komplek Sub Perkantoran Kota Depok, Jalan Boulevard, Sektor Anggrek Kota Kembang, Grand Depok City, Kota Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 94/SKU-MP.02.02-32.76/XI/2022 tanggal 4 November 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada hari Senin tanggal 4 November 2022, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

**Pengadilan Negeri** tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara;  
Setelah mendengar Para Pihak;

Halaman 1 dari 21 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dpk



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 16 Februari 2023 dalam Register Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dpk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Jeffrey Pattipaway merupakan pemilik yang sah atas tanah seluas 76 m<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Jalan Thamrin RT.005/RW.009 Kelurahan Ratu Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 00438/Ratu Jaya tertanggal 08 Juni 2005 yang tercatat atas nama Jeffrey Pattipaway, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Uly
  - Sebelah Selatan : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Uly
  - Sebelah Barat : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Uly
  - Sebelah Timur : Tanah dan rumah milik Pak Masdar
2. Bahwa pada hari Selasa tanggal 25-04-2009 (dua lima april dua ribu sembilan), Tergugat telah menjual tanah berikut rumah miliknya tersebut kepada Penggugat yang mana harga yang telah disepakati antara Tergugat dan Penggugat adalah sebesar Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah);
3. Bahwa Penggugat melakukan pembayaran atas pembelian tanah dan rumah tersebut secara cash sebesar Rp.45.000.000-(empat puluh lima juta rupiah) pada tanggal 25-04-2009 (dua lima april dua ribu sembilan);
4. Bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran atas pembelian tanah yang diatasnya terdapat bangunan rumah dengan luas tanah 76 m<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Jalan Thamrin RT.005/RW.009 Kelurahan Ratu Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 00438/Ratu Jaya tertanggal 08 Juni 2005 yang tercatat atas nama Jeffrey Pattipaway, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Uly
  - Sebelah Selatan : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Uly
  - Sebelah Barat : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Uly
  - Sebelah Timur : Tanah dan rumah milik Pak Masdar

tersebut kepada Tergugat sebesar Rp.45.000.000,-(empat puluh lima juta rupiah) dan pada saat itu dibuatkan surat perjanjian jual beli tertanggal 25-

Halaman 2 dari 21 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dpk



04-2009 (dua lima april dua ribu sembilan) dan dibuatkan kwitansi pembayaran yang ditandatangani oleh Tergugat;

5. Bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran atas pembelian tanah berikut rumah tersebut kepada Tergugat hanya dibuatkan kwitansi pembayaran dan surat perjanjian jual beli tanah dan rumah;

6. Bahwa pada saat terjadinya transaksi jual beli tanah dan bangunan tersebut tidak langsung dibuatkan Akta Jual Beli dan dilakukan proses balik nama sertifikat atas tanah tersebut karena pada saat itu Penggugat belum memiliki biaya untuk mengurus pembuatan Akta Jual Beli dan melakukan proses balik nama sertifikat atas tanah tersebut;

7. Bahwa setelah terjadi transaksi jual beli tanah dan rumah antara Penggugat dengan Tergugat sejak itu pula Tergugat menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat berikut sertifikat atas tanah tersebut;

8. Bahwa setelah Penggugat membeli tanah dan rumah tersebut Penggugat langsung menguasai dan menempati tanah dan rumah;

9. Bahwa selama Penggugat menguasai dan menempati tanah dan rumah tersebut sejak bulan September 1992, tidak pernah ada orang yang keberatan dan mengkalim atas tanah dan rumah tersebut dan selama ini pula Penggugat selalu membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut bahkan Pajak Bumi dan Bangunan tersebut sudah tercatat atas nama suami Penggugat (Tumpal Lumbang Gaol);

10. Bahwa sekarang ini Penggugat memiliki keinginan untuk melakukan proses balik nama sertifikat atas tanah tersebut akan tetapi Penggugat mengalami kendala karena pihak Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana keberadaannya dan Penggugat sudah berusaha untuk mencari Tergugat namun sampai sekarang ini Penggugat belum menemukan dimana Tergugat tinggal;

11. Bahwa untuk kepastian hukum jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat terhadap 1 (satu) bidang tanah seluas 76 m<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Jalan Thamrin RT.005/RW.009 Kelurahan Ratu Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 00438/Ratu Jaya tertanggal 08 Juni 2005 yang tercatat atas nama Jeffrey Pattipaway, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Uly
- Sebelah Selatan : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Uly



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Ully
- Sebelah Timur : Tanah dan rumah milik Pak Masdar

kepada instansi yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional Kota Depok selaku Turut Tergugat;

12. Bahwa niat Penggugat untuk membalik nama Sertipikat tanah tersebut mengalami kendala karena dalam hal ini instansi yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional Kota Depok selaku Turut Tergugat meminta dan mengharuskan adanya putusan dari Pengadilan Negeri setempat, dalam hal ini Pengadilan Negeri Depok dimana letak objek perkara berada;

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok Cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara ini agar berkenan kiranya mempertimbangkan dalil-dalil yang terurai dalam Gugatan Balik nama sertifikat tanah dan selanjutnya memohon untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah surat perjanjian jual beli tertanggal 25 April 2009 dan kwitansi pembayaran atas pembelian 1 (satu) bidang tanah seluas 76 m<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) yang di atasnya terdapat bangunan rumah yang terletak di Jalan Thamrin RT.005/RW.009 Kelurahan Ratu Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 00438/Ratu Jaya tertanggal 08 Juni 2005 yang tercatat atas nama Jeffrey Pattipaway, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Ully
  - Sebelah Selatan : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Ully
  - Sebelah Barat : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Ully
  - Sebelah Timur : Tanah dan rumah milik Pak Masdar
3. Menyatakan sah transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas 1 (satu) bidang tanah seluas 76 m<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) yang di atasnya terdapat bangunan rumah yang terletak di Jalan Thamrin RT.005/RW.009 Kelurahan Ratu Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 00438/Ratu Jaya tertanggal 08 Juni 2005 yang tercatat atas nama Jeffrey Pattipaway, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Ully

Halaman 4 dari 21 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Uly
- Sebelah Barat : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Uly
- Sebelah Timur : Tanah dan rumah milik Pak Masdar

4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas 1 (satu) bidang tanah seluas 76 m<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) yang diatasnya terdapat bangunan rumah yang terletak di Jalan Thamrin RT.005/RW.009 Kelurahan Ratu Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 00438/Ratu Jaya tertanggal 08 Juni 2005 yang tercatat atas nama Jeffrey Pattipaway, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Uly
- Sebelah Selatan : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Uly
- Sebelah Barat : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Uly
- Sebelah Timur : Tanah dan rumah milik Pak Masdar

5. Memberi izin kepada Penggugat untuk mengurus balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00438/Ratu Jaya tertanggal 08 Juni 2005 yang tercatat atas nama Jeffrey Pattipaway, kepada Badan Pertahanan Nasional Kota Depok selaku Turut Tergugat;

6. Memerintahkan kepada Badan Pertahanan Nasional Kota Depok selaku Turut Tergugat untuk membalik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00438/Ratu Jaya tertanggal 08 Juni 2005 tersebut dari pemegang hak semula atas nama Jeffrey Pattipaway selaku Tergugat menjadi atas nama Ellen Rapmawani selaku Penggugat;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang dan menghadap sendiri di persidangan, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dilakukan panggilan umum melalui surat kabar tanggal 02 Maret 2023, dan relaas panggilan umum melalui kantor Walikota Depok tanggal 12 Mei 2023 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak

Halaman 5 dari 21 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dpk





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, berikut Turut Tergugat hadir kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena yang hadir hanya Penggugat dan Turut Tergugat maka dilakukan mediasi berdasarkan Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim menunjuk mediator Yosep Reinhand Marulitua, S.H., Lembaga Mediator yang terdaftar di Pengadilan Negeri Depok untuk memediasi perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan hasil mediasi dari mediator bahwa mediasi tidak berhasil, sehingga karenanya sidang dilanjutkan ke pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah gugatannya dibacakan, Penggugat menyatakan tidak ada perubahan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat mengajukan Jawaban tertanggal 13 Juli 2023, yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Instansi Turut Tergugat, sertifikat obyek perkara statusnya adalah Sertipikat Hak Milik No. 00438/Ratujaya tercatat atas nama JEFFREY PATTIPAWAY, luas 76 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 368/RATUJAYA/2005 tanggal 25 Mei 2005, diterbitkan di Kota Depok, tanggal 8 Juni 2005, melalui proses Pemisahan dari SHM No. 72/Ratujaya, terletak di Kelurahan Ratujaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok;
3. Bahwa terhadap penguasaan fisik di lapangan adalah diluar kewenangan Kantor Pertanahan Kota Depok, penguasaan dan pemeliharaan tanda batas tanah adalah kewajiban pemilik tanah sesuai ketentuan yang berlaku, yaitu Pasal 17, ayat (3), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:  
*"Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan."*
4. Bahwa penerbitan maupun peralihan hak sertifikat obyek sengketa telah sesuai prosedur dan syarat-syarat sebagaimana ketentuan peraturan yang berlaku serta tidak melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).

Halaman 6 dari 21 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dpk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, kami mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan memutuskan perkara a quo berkenan memutuskan dengan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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 untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa:

- 1 Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3276074309710001 atas nama Ellen Rapmawani; (fotokopi sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti P-1;
- 2 Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3276071403710001 atas nama Tumpal L Gaol; (fotokopi sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti P-2;
- 3 Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3276071405100049, atas nama Kepala Keluarga Tumpal L Gaol, tanggal 16-08-2017, dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kota Depok; (fotokopi sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti P-3;
- 4 Fotokopi Kutipan Akta Perkawinan No.17/403/X/CSK/T/1998 tanggal 21 Oktober 1998, perkawinan antara Tumpal Lumban Gaol dan Ellen Rapmawani Rajagukguk; (fotokopi sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti P-4;
- 5 Fotokopi kwitansi tanggal 25 April 2009 telah terima dari Ibu Ellen Rapmawani, uang sejumlah Rp45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah); (fotokopi sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti P-5;
- 6 Fotokopi Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 25-04-2009, antara Jeffrey Pattipaway sebagai penjual (pihak 1) dan Ellen Rapmawani sebagai pembeli (pihak 2); (fotokopi sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti P-6;
- 7 Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.00438, Kelurahan Ratuja, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, Luas 76 m<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi), Surat Ukur Tanggal 25-05-2005 No.368/RATUJAYA/2005, atas nama Jeffri Pattipaway; (fotokopi sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti P-7;
- 8 Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran, atas nama wajib pajak Tumpal Lumban Gaol, pembayaran PBB Th. 2009; (fotokopi sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti P-8;

Halaman 7 dari 21 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopi bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7 dan P-8, tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Turut Tergugat, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat mengajukan bukti surat sebagai berikut;

- 1 Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No.438/Ratujaya, atas nama Jeffri Pattipaway; (fotokopi sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti T.t -1;

Fotokopi bukti surat T.t - 1 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diperlihatkan bukti surat tersebut kepada Turut Tergugat, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa pada hari Rabu, tanggal 16 Agustus 2023, pukul 10.00 WIB, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (*plaatsopneming*) dilokasi obyek tanah terdapat bangunan diatasnya dalam perkara ini, yang berlokasi di Jalan Thamrin RT005 RW009, Kelurahan Ratu Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00438/Ratu Jaya, tercatat atas nama Jeffrey Pattipaway, dengan Surat Ukur tanggal 25-05-2005 Nomor : 368/Ratujaya/2005, luas 76 m<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi), (Surat Ukur ini pemisahan dari Gambar Situasi No. 13580/1987 tanggal 06-10-1987, Hak Milik 72/Ratujaya/Sisa), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Uly
- Sebelah Selatan : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Uly
- Sebelah Barat : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Uly
- Sebelah Timur : Tanah dan rumah milik Pak Masdar

yang hasil selengkapny dari Pemeriksaan Setempat tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan tanggal 16 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan saksi yaitu :

- **Sinah**, dibawah sumpah sesuai dengan keyakinan agamanya telah memberikan keterangan sebagai berikut :

Halaman 8 dari 21 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dpk





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebab Penggugat adalah sebagai

Tetangga;

- Bahwa saksi mengerti diperiksa sebagai saksi karena ada pembelian

rumah;

- Bahwa Penggugat tinggal di alamat Jalan Thamrin RT005 RW009, Kelurahan Ratu Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, tetapi untuk nomor rumah saksi kurang mengetahui;

- Bahwa di sebrang depan rumah Penggugat adalah rumah saksi, sedangkan dibelakang rumah Penggugat adalah rumahnya Ibu Nurhayati;

- Bahwa Penggugat tinggal disitu sudah cukup lama, setahu saksi sudah lebih dari 10 (sepuluh) tahun;

- Bahwa saksi yang lebih dahulu tinggal di sekitaran tempat tinggal Penggugat tersebut daripada Penggugat;

- Bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat membeli rumah dari siapa dan saksi juga tidak tahu dulu rumah tersebut ditempati siapa;

- Bahwa saksi tidak mengetahui apabila ada pihak-pihak yang keberatan selama Penggugat tinggal disitu;

- Bahwa selama ini tidak pernah ada ribut-ribut terhadap rumah yang ditempati oleh Penggugat;

- Bahwa Penggugat tidak pernah pindah dari rumah tersebut;

- Bahwa saksi tidak mengetahui pekerjaan Penggugat;

- Bahwa saksi tidak satu gereja dengan Penggugat, kami hanya tetangga saja;

- Bahwa bentuk rumah Penggugat dari dulu memang seperti itu, jadi bentuknya seperti kavling-kavling, dan Ibu Ellen (Penggugat) tinggal di salah satu kavling tersebut yaitu rumah nomor dua dari depan jalanan;

Halaman 9 dari 21 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dpk

### 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

- Bahwa rumah tersebut dari dulu sudah seperti itu, tidak ada perubahan selama ini;
- Bahwa rumah yang ditempati saksi adalah rumah milik saksi sendiri dari dulu;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui orang yang bernama Jeffrey Pattipaway;

Terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat membenarkan;

- **Nurhayati**, dibawah sumpah sesuai dengan keyakinan agamanya telah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebab Penggugat adalah sebagai Tetangga;
- Bahwa saksi mengerti diperiksa sebagai saksi karena ada pembelian rumah;
- Bahwa Penggugat tinggal di alamat Jalan Thamrin RT005 RW009, Kelurahan Ratu Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, tepatnya dibelakang rumah saksi;
- Bahwa di sebrang depan rumah Penggugat adalah rumah saksi Ibu Sinah, sedangkan saksi tinggal dibelakang rumah Penggugat;
- Bahwa Penggugat tinggal disitu sudah cukup lama, setahu saksi sudah lebih dari 10 (sepuluh) tahun;
- Bahwa saksi yang lebih dahulu tinggal di sekitaran tersebut daripada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat membeli rumah tersebut dari siapa dan saksi juga tidak tahu dahulu rumah tersebut ditinggali oleh siapa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apabila ada pihak-pihak yang keberatan selama Penggugat tinggal disitu;
- Bahwa selama ini tidak pernah ada ribut-ribut terhadap rumah yang ditempati oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat tidak pernah pindah dari rumah tersebut;

Halaman 10 dari 21 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dpk

#### 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 tidak mengetahui pekerjaan Penggugat;
- Bahwa bentuk rumah Penggugat dari dulu memang seperti itu, jadi bentuknya seperti kavling-kavling, dan Ibu Ellen (Penggugat) tinggal di salah satu kavling tersebut yaitu rumah nomor dua dari depan jalanan;
- Bahwa rumah tersebut dari dulu sudah seperti itu, tidak ada perubahan selama ini;
- Bahwa rumah yang ditinggali saksi adalah milik saksi sendiri dari dulu;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu rumah disekelilingi saksi milik siapa saja termasuk saksi tidak pernah mengetahui orang yang bernama Jeffrey Pattipaway;
- Bahwa tidak ada yang menempati lain selain dari Penggugat tersebut dan sampai sekarang tidak ada yang keberatan;

Terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat membenarkan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi meskipun telah diberi kesempatan;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan seluas 76 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Thamrin RT005 RW009, Kelurahan Ratu Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, kepada Tergugat Jeffri Pattipaway, yang transaksinya dilakukan pada tanggal 25 April 2009 dengan pembayaran uang sejumlah Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) berdasarkan kwitansi pembayaran, dan atas objek tanah dan bangunan tersebut, Tergugat telah menyerahkan dokumen Sertifikat Hak Milik No. 00438/Kel. Ratu Jaya atas nama Jeffri Pattipaway, selanjutnya Penggugat hendak mensahkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut sekaligus merubah/balik nama sertifikat dimaksud menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Ellen Rapmawani (Penggugat)

Halaman 11 dari 21 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dpk

### 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)



namun Tergugat sudah tidak diketahui keberadaannya setelah sekian lama Penggugat berupaya untuk mencari keberadaan Tergugat tetapi tidak menemui hasil, sehingga dilakukanlah gugatan kepada Tergugat Jeffri Pattipaway tersebut, halmana berdasarkan hal tersebut diatas Penggugat mohon Pengadilan Negeri Kota Depok untuk mensahkan jual beli tanggal 25 April 2009 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan guna mendapatkan ijin untuk pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut di atas, oleh karena Tergugat tidak pernah hadir datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dilakukan panggilan sah dan patut sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka terhadap Tergugat dianggap tidak menggunakan haknya dalam pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk Turut Tergugat hadir dipersidangan dan telah memberikan jawaban sebagaimana telah terurai diatas, pada pokoknya bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat oleh Turut Tergugat, dan bahwa berdasarkan data yang ada pada Instansi Turut Tergugat riwayat tanah sertifikat obyek perkara adalah Sertipikat Hak Milik No. 00438/Ratujaya tercatat atas nama JEFFREY PATTIPAWAY, luas 76 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 368/RATUJAYA/2005 tanggal 25 Mei 2005, diterbitkan di Kota Depok, tanggal 8 Juni 2005, melalui proses Pemisahan dari SHM No. 72/Ratujaya, terletak di Kelurahan Ratujaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, dan terhadap penguasaan fisik di lapangan adalah diluar kewenangan Kantor Pertanahan Kota Depok, penguasaan dan pemeliharaan tanda batas tanah adalah kewajiban pemilik tanah sesuai ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya telah mendalilkan sebagaimana dalam surat gugatannya dan berdasarkan hal tersebut di atas, maka yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah **apakah telah terjadi Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Thamrin RT005 RW009, Kelurahan Ratu Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 00438/Kel. Ratujaya atas nama Jeffri Pattipaway, dengan Surat Ukur tanggal 25-05-2005 Nomor :**

Halaman 12 dari 21 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

368/Ratujaya/2005, luas 76 M<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi), (Surat Ukur ini pemisahan dari Gambar Situasi No. 13580/1987 tanggal 06-10-1987, Hak Milik 72/Ratujaya/Sisa), yang kemudian atas bidang tanah tersebut akan dilakukan pengurusan balik nama dari Tergugat ke atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa akan halnya permasalahan tersebut, terhadap bukti-bukti yang diajukan baik oleh Penggugat maupun yang diajukan oleh Turut Tergugat, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan tentang bukti-bukti yang ada relevansinya dengan perkara ini dan yang tidak relevan akan dikesampingkan atau tidak dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-8 dan 2 (dua) orang saksi yaitu 1. Sinah, dan 2. Nurhayati;

Menimbang, bahwa demikian pula Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat T.T-01 tetapi tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat dan Turut Tergugat sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat **P-5** berupa Surat Kwitansi tertanggal 25 April 2009 halmana diketahui adanya pembayaran sejumlah Rp.45.000.000,-(empat puluh lima juta rupiah) oleh ibu Ellen Rappawani (Penggugat) untuk pembayaran sebidang tanah dan bangunan di RT 005 RW 09 Ratu Jaya Depok, bersesuaian dengan bukti surat **P-6** berupa Perjanjian Jual Beli Rumah luas tanah 76 M<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) yang beralamat di Jalan Thamrin RT 005 RW 009 Kel. Ratu Jaya Kec. Cipayung Kota Depok sebagaimana SHM No. 00438/Ratu Jaya atas nama Jeffri Pattipaway, yang dibuat antara Jeffri Pattipaway dengan Ellen Rappawani, berikut bukti surat **P-7** berupa Sertifikat Hak Milik No. 00438 Kel Ratujaya Kec. Pancoran Mas Kota Depok Propinsi Jawa Barat atas nama Jeffri Pattipaway, dan untuk bukti P-7 bersesuaian dengan bukti yang diajukan Tergugat diberi tanda bukti **TT-01** berupa Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 438/Ratujaya atas nama Jeffri Pattipaway, selanjutnya bukti surat **P-8** berupa Surat Tanda Terima Setoran

Halaman 13 dari 21 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dpk

#### 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

(STTS) letak objek pajak Kec. Pancoran Kel. Ratujaaya telah dilakukan pembayaran pajak oleh nama wajib pajak Tumpal Lumban Gaol yakni suami Penggugat yang dibuktikan dengan KTP, Kartu Keluarga dan Akta Perkawinan (bukti P-2, P-3 dan P-4);

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat baik yang diajukan oleh Penggugat maupun Turut Tergugat, telah diperkuat oleh keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu masing-masing saksi Sinah dan Nurhayati yang pada pokoknya menerangkan bahwa para saksi adalah tetangga dari Penggugat sudah sejak lama sekitar 10 tahunan lebih dan selama Penggugat tinggal bersama keluarganya di lokasi objek perkara dimaksud para saksi tidak pernah mendengar ada pihak lain yang keberatan atas keberadaan Penggugat di tempat tersebut, dan selama ini pula para saksi tidak mengetahui pemilik rumah yang ditinggali Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-7 yang bersesuaian dengan bukti TT-01 adalah berupa Sertifikat Hak Milik No. 00438 Kel Ratujaaya Kec. Pancoran Mas Kota Depok Propinsi Jawa Barat atas nama Jeffri Pattipaway, halmana sertifikat tanah tersebut sebagai bukti surat tanah atas sebidang tanah beserta bangunan rumah diatasnya terletak di Jl. Thamrin RT 005 RW 009 Kel. Ratu Jaya Kec. Cipayung Kota Depok, yang merupakan objek dari jual beli tersebut, membuktikan rumah tersebut telah memiliki surat tanah SHM No. 00438/Ratujaaya, atas nama Jaffri Pattipaway sebagai penjual (Tergugat) dan dokumen asli sertifikat saat ini berada ditangan Penggugat serta bangunan rumah dikuasai oleh Penggugat sebagai rumah tinggal Penggugat bersama keluarga, halmana dibuktikan pula dengan bukti surat P-8 berupa STTS pembayaran Pajak terhadap objek tanah tersebut oleh wajib pajak Tumpal Lumban Gaol yakni suami Penggugat sejak tertanggal 4 Desember 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat maupun Turut Tergugat sebagaimana tersebut di atas sebagaimana telah dicermati dan dipertimbangkan satu demi satu, dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata terhadap bukti yang bersesuaian maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terkait dengan petitum-petitum Penggugat dan terhadap bukti yang tidak relevan akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok permasalahan Penggugat dengan Tergugat adalah terkait jual beli sebidang tanah beserta bangunan

Halaman 14 dari 21 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah yang terletak di Jalan Thamrin RT 005 RW 009 Kel. Ratu Jaya Kec. Cipayung Kota Depok, berdasarkan surat tanah SHM No. 00438/Ratujaya, atas nama Jaffri Pattipaway, maka Majelis Hakim menilai untuk lebih dahulu mempertimbangkan sekaligus petitum angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) gugatan Penggugat oleh karena masih saling keterkaitan, halmana petitum angka 2 Penggugat memohon agar dinyatakan sah surat perjanjian jual beli tertanggal 25 April 2009 dan kwitansi pembayaran atas pembelian sebidang tanah seluas 76 M2 yang diatasnya terdapat bangunan rumah terletak di Jalan Thamrin RT 005/RW 009 Kelurahan Ratu Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 00438/Ratu Jaya atas nama Jeffri Pattipaway, selanjutnya petitum angka 3 mohon agar dinyatakan sah transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas objek tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 dan angka 3 tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa jika dikaitkan dengan Pasal 1457 Kitab Undang Undang Hukum Perdata "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan";

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan Penggugat berupa bukti surat P-5 berupa kwitansi tertanggal 25 April 2009 dan bukti P-6 berupa Perjanjian Jual Beli Rumah maka dapat diketahui bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli rumah luas tanah 76 M<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) yang beralamat di Jalan Thamrin RT 005 RW 009 Kel. Ratu Jaya Kec. Cipayung Kota Depok, yang dibuat antara Jeffri Pattipaway dengan Ellen Rapmawani, dengan mencantumkan 4 (empat) point dalam perjanjian tersebut yaitu mengenai sepakat harga sebesar Rp45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah), sepakat dibayarkan saat penandatanganan perjanjian, sepakat menempati rumah setelah dilakukan pembayaran, sepakat untuk membantu pengurusan balik nama sertifikat atas tanah dan rumah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya dihubungkan dengan bukti surat P-5 berupa kwitansi pembayaran tertanggal 25 April 2009 maka diketahui pula bahwa telah terjadi pembayaran sebidang tanah dan bangunan di RT 005/RW 09 Ratu Jaya Depok sejumlah Rp45.000.000,- (empapuluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari alat bukti tersebut dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi dipersidangan yang pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat (Ellen Rapmawani) bersama keluarganya telah lama tinggal

Halaman 15 dari 21 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dpk

#### 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)



di rumah yang menjadi objek perkara terletak di Jalan Thamrin RT 005 RW 009 Kel. Ratu Jaya Kec. Cipayung Kota Depok, para saksi bertetangga dengan Penggugat sudah sekitar 10 tahunan lebih dan selama itu pula tidak ada masalah atau keberatan dari pihak lain dengan rumah yang ditinggali Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa adanya transaksi jual beli rumah dimaksud Penggugat telah membuktikan adanya dokumen asli berupa Sertifikat Hak Milik No. 00438/Ratu Jaya yang berada ditangan pihak Penggugat sebagaimana bukti surat P-7 yang diajukan/diperlihatkan oleh Penggugat dipersidangan, halmana bukti tersebut telah bersesuaian dengan bukti yang diajukan Turut Tergugat bukti TT-01 berupa Sertifikat Hak Milik No. 00438/Ratu Jaya atas nama Jeffri Pattipaway (Tergugat);

Menimbang, bahwa dengan mencermati dari uraian alat bukti surat dan saksi yang diajukan dipersidangan oleh Penggugat maka Majelis Hakim berpendapat alat bukti tersebut telah dapat mengungkap bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melaksanakan syarat perjanjian jual beli dimana telah adanya kata sepakat dua pihak dalam melakukan transaksi hal ini dibuktikan dengan Surat Perjanjian, kondisi sadar dan tidak ada paksaan dibuktikan dengan kesepakatan yang dituangkan berupa harga, pembayaran dan penyerahan barang telah dituangkan dalam perjanjian, memenuhi syarat cakap dibuktikan usia Penggugat dan Tergugat dibuktikan sudah dewasa/sudah menikah serta cakap melakukan kesepakatan, ada barang yang dijual dibuktikan yaitu rumah yang menjadi objek perkara, biaya/harga yang dibayarkan sesuai kesepakatan dibuktikan dengan adanya kwitansi pembayaran;

Menimbang, bahwa oleh karena apa yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya, Penggugat dapat membuktikan adanya surat perjanjian jual beli dan kwitansi pembayaran atas pembelian rumah yang menjadi objek perkara, maka dengan demikian terhadap petitum angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebelum petitum 4 dipertimbangkan maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu petitum 5 dan 6;

Menimbang, bahwa dari fakta yang diperoleh sebagaimana telah dipertimbangkan pada petitum-petitum sebelumnya bahwa Penggugat dan Tergugat telah melakukan transaksi jual beli pada tanggal 25 April 2009 atas tanah/rumah yang terletak di Jalan Thamrin RT 005/RW 009 Kelurahan Ratu Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, yang mana tanah/rumah tersebut

Halaman 16 dari 21 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah memiliki bukti surat tanah dalam bentuk Sertifikat Hak Milik Nomor 00438/Ratu Jaya atas nama Jeffri Pattipaway, kemudian setelah jual beli terjadi, pihak Penggugat beserta keluarganya tinggal di tanah/rumah tersebut namun belum sempat dilakukan balik nama kepemilikan ke atas nama Penggugat Ellen Rapmawani yang kemudian Tergugat sudah tidak diketahui tempat tinggalnya maka Penggugat menempuh jalan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Depok yang merupakan wilayah hukum terletak objek tanah/rumah dimaksud, guna untuk proses peralihan kepemilikan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:

1. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada ketentuan angka 2 tersebut diatas, yang jika dihubungkan dengan pertimbangan-pertimbangan petitum angka dua dan tiga tersebut diatas halmana telah dinyatakan sahnyanya surat perjanjian jual beli tertanggal 25 April 2009 dan kwitansi transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat maka dengan demikian petitum angka lima untuk memberi izin kepada Penggugat untuk mengurus balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00438/Ratu Jaya tertanggal 08 Juni 2005 yang tercatat atas nama Jeffrey Pattipaway, kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Depok selaku Turut Tergugat, beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sudah menjadi kewenangan kantor Badan Pertanahan Nasional yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan bahwa terhadap pengalihan hak atas tanah jika telah memenuhi prosedur yang telah ditetapkan maka menjadi tanggung jawab institusi tersebut untuk memproses balik nama sertifikat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karenanya petitum 6 dikabulkan;

Halaman 17 dari 21 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dpk



Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 5 dan 6 dikabulkan maka terhadap petitum angka 4 dengan pertimbangan hukumnya bahwa Penggugat baru dapat dikatakan sah sebagai pemilik jika secara hukum telah dilakukan jual beli yang memenuhi syarat formil yaitu melalui PPAT yang berwenang, faktanya Penggugat hanya menguasai/menempati selama kurang lebih 35 tahun yaitu sejak tahun 1987 maka Penggugat hanya sebatas menguasai/menempati karena adanya jual beli tetapi untuk dikatakan sebagai pemilik sah masih harus ditindaklanjuti dengan formilnya harus terpenuhi, dengan demikian petitum ini dikabulkan dengan perbaikan redaksionalnya;

Menimbang, bahwa oleh karena pada pokok gugatan Penggugat dikabulkan, sehingga Tergugat sebagai pihak yang kalah menanggung beban biaya perkara maka petitum angka 7 dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena angka 2 sampai nomor 7 dikabulkan, maka petitum angka 1 (satu) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Memperhatikan Pasal 163 HIR, Pasal 1457 KUH Perdata, Pasal 1320 KUH Perdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah surat perjanjian jual beli tertanggal 25 April 2009 dan kwitansi pembayaran atas pembelian 1 (satu) bidang tanah seluas 76 M<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) yang di atasnya terdapat bangunan rumah yang terletak di Jalan Thamrin RT.005/RW.009 Kelurahan Ratu Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 00438/Ratu Jaya tertanggal 08 Juni 2005 yang tercatat atas nama Jeffrey Pattipaway, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Uly
- Sebelah Selatan : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Uly
- Sebelah Barat : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Uly
- Sebelah Timur : Tanah dan rumah milik Pak Masdar

3. Menyatakan sah transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas 1 (satu) bidang tanah seluas 76 M<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) yang di atasnya terdapat bangunan rumah yang terletak di Jalan Thamrin RT.005/RW.009 Kelurahan Ratu Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 00438/Ratu Jaya tertanggal 08 Juni





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2005 yang tercatat atas nama Jeffrey Pattipaway, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Uly
- Sebelah Selatan : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Uly
- Sebelah Barat : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Uly
- Sebelah Timur : Tanah dan rumah milik Pak Masdar

4. Menyatakan Penggugat telah sah menguasai/menempati 1 (satu) bidang tanah seluas 76 M<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) yang diatasnya terdapat bangunan rumah yang terletak di Jalan Thamrin RT.005/RW.009 Kelurahan Ratu Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 00438/Ratu Jaya tertanggal 08 Juni 2005 yang tercatat atas nama Jeffrey Pattipaway, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Uly
- Sebelah Selatan : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Uly
- Sebelah Barat : Tanah dan rumah milik Ibu Dame Uly
- Sebelah Timur : Tanah dan rumah milik Pak Masdar

5. Memberi izin kepada Penggugat untuk mengurus balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00438/Ratu Jaya tertanggal 08 Juni 2005 yang tercatat atas nama Jeffrey Pattipaway, kepada Badan Pertahanan Nasional Kota Depok selaku Turut Tergugat;

6. Memerintahkan kepada Badan Pertahanan Nasional Kota Depok selaku Turut Tergugat untuk membalik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00438/Ratu Jaya tertanggal 08 Juni 2005 tersebut dari pemegang hak semula atas nama Jeffrey Pattipaway selaku Tergugat menjadi atas nama Ellen Rapmawani selaku Penggugat;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.563.000,00 (tiga juta lima ratus enam puluh tiga ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, pada hari Senin, tanggal 25 September 2023, oleh kami Fitri Noho, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Anak Agung Niko Brahma Putra, S.H., M.H., dan Andry Eswin Sugandhi Oetara, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dpk tanggal 16 Mei

Halaman 19 dari 21 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 27 September 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Istiqlaliyah Tri Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti, Penggugat, Turut Tergugat, tanpa hadirnya Tergugat dan dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Anak Agung Niko Brahma Putra, S.H., M.H.

Fitri Noho, S.H., M.H.

Andry Eswin Sugandhi Oetara, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Istiqlaliyah Tri Utami, S.H., M.H.

## Perincian biaya:

Pendaftaran	: Rp 30.000,00;
Biaya Proses	: Rp 75.000,00;
Penggandaan	: Rp 35.000,00;
Panggilan	: Rp2.250.000,00;
PNBP	: Rp 50.000,00;
Biaya Sumpah	: Rp 30.000,00;
Pemeriksaan Setempat	: Rp1.073.000,00;
Meterai	: Rp 10.000,00;
Redaksi	: Rp 10.000,00; +
Jumlah	: Rp3.563.000,00

Halaman 20 dari 21 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Dpk



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga juta lima ratus enam puluh tiga ribu rupiah).