



PUTUSAN
Nomor **308/Pdt.G/2019/PN Bks**

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Burhan Sembiring, berkedudukan di Jl. Kenanga 6, No. 64, RT 010 RW 008, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Bekasi, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Bogintha Sembiring, S.H.,M.H.**, beralamat di Kantor Hukum Astri Sembiring & Partners yang beralamat di Eightyeight @ Kasablanka Tower A Lt. 10E, Jl. Raya Casablanca Kav. 88, Jakarta - 12870, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Juli 2019 sebagai **Penggugat I**;

Martha Purba, berkedudukan di Jl. Kenanga 6, No. 64, RT 010 RW 008, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Bekasi, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Bogintha Sembiring, S.H.,M.H.**, beralamat di Kantor Hukum Astri Sembiring & Partners yang beralamat di Eightyeight @ Kasablanka Tower A Lt. 10E, Jl. Raya Casablanca Kav. 88, Jakarta - 12870, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Juli 2019 sebagai **Penggugat II**;

Lawan:

Tn. Eddy Onang Widjaja, bertempat tinggal di dahulu beralamat di Gg. Jatinegara Barat No. 11, RT 012/RW 003, Kelurahan Bali Mester, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur namun saat ini sudah tidak diketahui keberadaannya, sebagai **Tergugat**;

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi, bertempat tinggal di Jl. Chairil Anwar Blok A No.25, Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat 17113, sebagai **Turut Tergugat**;

Halaman 1 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2019/PN Bks



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 **16 Juli 2019** yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan **Pengadilan Negeri Bekasi** pada tanggal **16 Juli 2019** dalam Register Nomor **308/Pdt.G/2019/PN Bks**, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Burhan Sembiring dan Martha Purba selaku PENGGUGAT dalam gugatan ini telah melangsungkan pernikahan sejak tahun 1984 yang telah disahkan di Bekasi pada tanggal 26 Maret 1994 berdasarkan Kutipan Akta Perkawinan dari Pencatatan Sipil Kota Bekasi.
2. Bahwa TERGUGAT membeli sebuah bangunan rumah tinggal tipe 70 berikut tanahnya berukuran luas $\pm 195 \text{ m}^2$ yang dahulu tercatat terletak di Kabupaten Bekasi, Kecamatan Pondok Gede, Jatibening Baru Blok J No. 4 sebagaimana tercatat pada Sertifikat No. 2944 tanggal 9 Februari 1990 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan sekarang tercatat terletak di Jl. Jambu No. 4, Kecamatan Jatibening Baru, Kelurahan Pondok Gede, Kota Bekasi – 17412 ("**Tanah dan Bangunan**") dari PT Antilope Majdu dengan menggunakan fasilitas KPR dari BankTabungan Negara berdasarkan Akte Jual Beli Rumah No. 2113/XII/PG/JB/1989 tertanggal 3 Desember 2018 yang dibuat dihadapan Notaris **Laksmi Moerti Adhianto, S.H.** dan Pemindahan Hak berikut Akte Perjanjian Kreditnya telah ditandatangani dihadapan Notaris Soedirdja, S.H. di Bekasi pada tanggal 20 September 1984.
3. Bahwa PENGGUGAT telah membeli Tanah dan Bangunan dari TERGUGAT dengan dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian Akan Jual Beli tertanggal 30 Agustus 1989 ("**Perjanjian Akan Jual Beli**").
4. Bahwa pada ketentuan Pasal satu Perjanjian Akan Jual Beli telah disepakati oleh dan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT dalam pelaksanaan proses jual beli Tanah dan Bangunan, PENGGUGAT memiliki kewajiban membayar ganti rugi kepada TERGUGAT senilai biaya-biaya yang telah dikeluarkan TERGUGAT terhadap Tanah dan Bangunan termasuk angsuran KPR dari

Halaman 2 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank Tabungan Negara sampai dengan bulan September 1989 yang telah dibayarkan oleh TERGUGAT dengan total nilai ganti rugi Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta Rupiah).

5. Bahwa PENGUGAT melalui Tn. Burhan Sembiring telah melaksanakan prestasinya pada Angka 4 Posita Gugatan Aquo dengan menyerahkan uang ganti rugi senilai Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta Rupiah) berdasarkan kwitansi tertanggal 30 Agustus 1989 kepada TERGUGAT secara tunai dan kontan.
6. Bahwa pada ketentuan Pasal dua Perjanjian Akan Jual Beli, PENGUGAT memiliki kewajiban untuk meneruskan kewajiban pembayaran angsuran Kredit Pemilikan Rumah TERGUGAT kepada Bank Tabungan Negara senilai Rp. 58.310,- (lima puluh delapan ribu tiga ratus sepuluh Rupiah) setiap bulannya hingga selesai (± 10 tahun) termasuk biaya-biaya lain termasuk pajak atas Tanah dan Bangunan.
7. Bahwa PENGUGAT telah melaksanakan prestasi yang timbul berdasarkan Perjanjian Akan Jual Beli sebagaimana dimaksud pada Angka 6 Posita Gugatan Aquo dengan melakukan pembayaran angsuran berikut dengan pelunasan sisa kredit atas Tanah dan Bangunan kepada KPR-BTN dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Pembayaran angsuran bulan Oktober 1989 sampai dengan Oktober 1990 senilai Rp. 773.780,- (tujuh ratus tujuh puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh Rupiah);
 - b. Pembayaran angsuran bulan November 1990 sampai dengan Juni 1991 senilai Rp. 1.141.970,- (satu juta seratus empat puluh satu ribu sembilan ratus tujuh puluh Rupiah);
 - c. Pelunasan sisa kredit senilai Rp. 4.005.850,- (empat juta lima ribu delapan ratus lima puluh Rupiah) pada tanggal 25 Juli 1991.
8. Bahwa pada tanggal 25 Juli 1991 setelah PENGUGAT melakukan pelunasan sisa Kredit Pemilikan Rumah TERGUGAT kepada Bank Tabungan Negara, PENGUGAT bersama-sama dengan TERGUGAT menerima kelengkapan dokumen Tanah dan Bangunan dari Bank Tabungan Negara dengan dibuatnya Berita Acara Tanda Terima Dokumen K.P.R. – B.T.N. oleh Bank Tabungan Negara cabang Bekasi tertanggal 25 Juli 1991 berupa :

Halaman 3 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2019/PN Bks

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)



- a. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah No. 826/C/K.155/Jkt/1984 tanggal 20 September 1984;
- b. Akte Pengakuan Hutang Dengan Jamian Kuasa Memasang hipotik dan Kuasa Menjual No. 96 tanggal 20 September 1984;
- c. Akte Jual Beli No 95 tanggal 20 September 1984;
- d. Izin Mendirikan Bangunan No. 1114/PU.030/1-B/1983 tanggal 25 Februari 1984; dan
- e. Sertifikat No. 2944 tanggal 9 Februari 1990
 - Developer : PT. Antilope Maju
 - Lokasi : Ds. Jati Bening

yang setelah diterima oleh TERGUGAT dandi saat yang bersamaan kelima kelengkapan dokumen Tanah dan Bangunan diatas langsung diserahkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT, sehingga kelima asli dokumen Tanah dan Bangunan diatas sudah dikuasai dandimiliki oleh PENGGUGAT sejak tanggal 25 Jul i 1991 sampai dengan saat Gugatan ini diajukan.

9. Bahwa PENGGUGAT telah melaksanakan prestasi yang timbul berdasarkan Perjanjian Akan Jual Beli sebagaimana dimaksud pada Posita Angka 6 Gugatan Aquo dengan melakukan kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Tanah dan Bangunan selaku pemilik dengan rincian pembayaran lunas PBB sebagai berikut :
 - a. Pembayaran PBB tahun 1995 senilai Rp. 49.020,- pada tanggal 5 September 1995;
 - b. Pembayaran PBB tahun 1996 senilai Rp. 49.020,- pada tanggal 9 Juli 1996;
 - c. Pembayaran PBB tahun 1998 senilai Rp. 85.820,- pada tanggal 4 Agustus 1998;
 - d. Pembayaran PBB tahun 1999 senilai Rp. 80.870,- pada tanggal 24 September 1990;
 - e. Pembayaran PBB tahun 2000 senilai Rp. 80.870,- pada tanggal 15 Juni 2000;
 - f. Pembayaran PBB tahun 2001 senilai Rp. 85.820,- pada tanggal 20 Juli 2001;
 - g. Pembayaran PBB tahun 2002 senilai Rp. 91.850,- pada tanggal 25 Juni 2002;
 - h. Pembayaran PBB tahun 2003 senilai Rp. 91.850,- pada tanggal 16 September 2003;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- i. Pembayaran PBB tahun 2004 senilai Rp. 95.338,- pada tanggal 2 Agustus 2004;
 - j. Pembayaran PBB tahun 2005 senilai Rp. 109.020,- pada tanggal 25 April 2005;
 - k. Pembayaran PBB tahun 2006 senilai Rp. 121.898,- pada tanggal 16 Agustus 2006;
 - l. Pembayaran PBB tahun 2007 senilai Rp. 143.284,- pada tanggal 10 Juni 2007;
 - m. Pembayaran PBB tahun 2008 senilai Rp. 177.818,- pada tanggal 10 Juni 2008;
 - n. Pembayaran PBB tahun 2009 senilai Rp. 193.834,- pada tanggal 18 Mei 2009;
 - o. Pembayaran PBB tahun 2010 senilai Rp. 193.834,- pada tanggal 8 Februari 2010;
 - p. Pembayaran PBB tahun 2014 senilai Rp. 243.832,- pada tanggal 9 September 2014;
 - q. Pembayaran PBB tahun 2015 senilai Rp. 285.874,- pada tanggal 28 Juli 2015;
 - r. Pembayaran PBB tahun 2016 senilai Rp. 308.988,- pada tanggal 8 September 2016;
 - s. Pembayaran PBB tahun 2017 senilai Rp. 334.832,- pada tanggal 11 September 2017;
 - t. Pembayaran PBB tahun 2018 senilai Rp. 390.524,- pada tanggal 5 September 2018.
10. Bahwa PENGGUGAT dengan segala upaya telah memenuhi prestasi yang timbul berdasarkan Perjanjian Akan Jual Beli sebagaimana telah diuraikan pada Posita Angka 5, Angka 7, dan Angka 9 Gugatan aquo.
11. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal lima Perjanjian Akan Jual Beli, TERGUGAT memiliki kewajiban untuk memindahkan hak yang diperolehnya tersebut kepada PENGGUGAT dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) yang berwenang padasaat Sertifikat atas Tanah dan Bangunan telah selesai atas nama Tergugat, namun sampai dengan saat ini TERGUGAT masih belum melaksanakan prestasinya dengan megalihkan hak atas Tanah dan Bangunan kepada PENGGUGAT sebagai bentuk pelaksanaan Perjanjian Akan Jual Beli.

Halaman 5 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2019/PN Bks

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)



12. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selengkapnya berbunyi :

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

TERGUGAT dapat dinyatakan lalai ketika pada saat Sertifikat Tanah dan Bangunan No. 2944 tahun 1990 telah selesai dan diterima dari Bank Tabungan Negara setelah dilakukan pelunasan pada tanggal 25 Juli 1991 sebagaimana telah disebutkan pada Posita angka 8 Gugatan Aquo.

13. Bahwa PENGUGAT telah mengupayakan untuk mencari keberadaan TERGUGAT, termasuk mendatangi alamat domisili TERGUGAT yang tercatat pada dokumen Kartu Tanda Penduduk untuk menyelesaikan proses jual beli Tanah dan Bangunan tersebut, namun sampai dengan Gugatan Aquo ini dibuat, PENGUGAT masih belum menemukan keberadaan TERGUGAT yang sudah tidak diketahui keberadaannya.

14. Bahwa PENGUGAT telah mendatangi Badan Pertanahan Kota Bekasi selaku TURUT TERGUGAT untuk yang terakhir kali nya pada tanggal 4 Juli 2019 untuk tujuan melakukan balik nama Tanah dan Bangunan dari atas nama TERGUGAT menjadi atas nama PENGUGAT, namun Badan Pertanahan Kota Bekasi melalui Pelayanan Terpadu Satu Pintu bagian informasi menyatakan tidak dapat memenuhi permintaan PENGUGAT dengan TERGUGAT yang harus hadir untuk melakukan balik nama Sertipikat Tanah dan Bangunan yang tercatat pada Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2944 Propinsi Jawa Barat; Kabupaten Bekasi; Kecamatan Pondok Gede; Desa/Kelurahan Jatibening yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (**“Sertipikat No. 2944 Tahun 1990”**)

15. Bahwa sebagai akibat wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT pada Posita Angka 11 Gugatan aquo mengakibatkan kerugian bagi PENGUGAT antara lain PENGUGAT sebagai pembeli yang beritikad baik tidak dapat melakukan balik nama Sertipikat Tanah dan Bangunan sendiri dikarenakan terdapat penolakan dari Badan Pertanahan Kota Bekasi sebagaimana disebut pada Posita Angka 13 Gugatana quodan permintaan Badan Pertanahan Kota Bekasi tidak dapat dipenuhi oleh PENGUGAT

Halaman 6 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikarenakan pada saat ini TERGUGAT sudah tidak diketahui keberadaannya.

16. Bahwa Sertipikat No. 2944 Tahun 1990 yang merupakan Sertipikat Tanah dan Bangunan dari mulai pada saat penjualan dilakukan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT masih berupa Sertipikat dengan tingkat Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 20 (duapuluh) tahun yang habis hak berlakunya pada tanggal 29 Agustus 2009.

17. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 1 huruf b Keputusan Menteri Negara/Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang selengkapanya berbunyi :

“tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 M2 atau kurang yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh bekas pemegang hak tersebut, atas permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang hak.”

Disebutkan bahwa Hak Guna Bangunan yang sudah habis masa berlakunya dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik hanya **berdasarkan permohonan dari bekas pemegang hak.**

18. Bahwa atas Posita Angka 16 Gugatan Aquo PENGUGAT jelas dirugikan dalam hal ini dikarenakan TERGUGAT sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga TURUT TERGUGAT dalam hal ini dapat saja berkeberatan untuk memenuhi permintaan PENGUGAT untuk meningkatkan status kepemilikan Tanah dan Bangunan menjadi Sertipikat Hak Milik.

Berdasarkan alasan-alasan dan dalil gugatan PENGUGAT sebagaimana tersebut di atas, maka PENGUGAT memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Kota Bekasi *in casu* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *quo* untuk berkenaan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi

Halaman 7 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berharga jual-beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT berupa sebidang tanah beserta bangunan yang dahulu tercatat terletak di Kabupaten Bekasi, Kecamatan Pondok Gede, Jatibening Baru Blok J No. 4 sebagaimana tercatat pada Sertifikat No. 2944 tahun 1990 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan sekarang tercatat terletak di Jl. Jambu No. 4, Kecamatan Jatibening Baru, Kelurahan Pondok Gede, Kota Bekasi – 17412;
4. Menyatakan PENGUGAT merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang dahulu tercatat terletak di Kabupaten Bekasi, Kecamatan Pondok Gede, Jatibening Baru Blok J No. 4 sebagaimana tercatat pada Sertifikat No. 2944 tahun 1990 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan sekarang tercatat terletak di Jl. Jambu No. 4, Kecamatan Jatibening Baru, Kelurahan Pondok Gede, Kota Bekasi – 17412;
5. Memberikan izin kepada Penggugat untuk bertindak sebagai diri sendiri sebagai pembeli sekaligus sebagai penjual untuk melakukan proses balik nama serta menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris /PPAT atas tanah dan bangunan yang terdaftar pada sertifikat Hak Guna Bangunan No.2944 tahun 1990 yang dahulu diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tercatat terletak di Kabupaten Bekasi,Kecamatan Pondok Gede,Jatibening Baru Blok J No.4 sekarang tercatat terletak di Jl.Jambu No.4 Kecamatan Jatibening Baru,kelurahan Pondok Gede ,Kota Bekasi 17412 dari atas nama Eddy Odang Widjaya menjadi atas nama Martha Purba;
6. Memerintahkan Badan Pertanahan Kota Bekasi untuk melakukan balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2944 tahun 1990 yang dahulu diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tercatat terletak di Kabupaten Bekasi, Kecamatan Pondok Gede, Jatibening Baru Blok J No. 4 dan sekarang tercatat terletak di Jl. Jambu No. 4, Kecamatan Jatibening Baru, Kelurahan Pondok Gede, Kota Bekasi – 17412atasnama : Eddy Odang Widjaja menjadi atas nama Martha Purba;
7. Memerintahkan Badan Pertanahan Kota Bekasi untuk meningkatkan status kepemilikan atas sebidang tanah beserta bangunan yang dahulu tercatat terletakdi Kabupaten Bekasi, Kecamatan Pondok Gede, Jatibening Baru Blok J No. 4 sebagaimana tercatat pada Sertifikat No. 2944 tanggal 9 Februari 1990 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan sekarang tercatat terletak di Jl. Jambu No. 4, Kecamatan Jatibening

Halaman 8 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2019/PN Bks



Baru, Kelurahan Pondok Gede, Kota Bekasi – 17412 yang sebelumnya berupa Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas nama Martha Purba;

8. Menyatakan bahwa Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya Perlawanan, Banding, atau Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul sebagai akibat diajukannya Gugatan ini;

Atau

Jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya Bogintha Sembiring, SH MH Advokat pada Kantor Hukum Astri Sembiring & Partners yang beralamat di Eightyight @ Kasablanka Tower a Lt.10E Jl.Rara Casablanca Kav.88 Jakarta-12870 dan Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah melalui Surat Kabar Harian Rakyat Merdeka tanggal 2 Agustus 2019 dan panggilan melalui Surat Kabar Harian Rakyat Merdeka tanggal 26 Agustus 2019 juga panggilan diumumkan melalui Pemda Kota Bekasi, tanggal 16 September 2019, untuk Turut Tergugat tidak hadir di Persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut dengan Relas panggilan tertanggal 15 Agustus 2019 dan tanggal 16 September 2019;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap di Persidangan, maka proses mediasi sebagaimana yang diatur dalam PERMA No. 1 Tahun 2016 tidak dapat dilaksanakan dan selanjutnya surat gugatan Penggugat dibacakan, dan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dalil gugatan Penggugat, telah mengajukan bukti bukti berupa :

1. P-1 : Foto copy Akta Perkawinan Burhan Sembiring dan Martha Purba No.123/1994 yang diterbitkan oleh Pencatatan Sipil Bekasi tertanggal 26 Maret 1994
2. P-2 : Foto copy Kartu Tanda Penduduk Eddy Onang Widjaja.
3. P-3 : Foto copy Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Antara Bank Tabungan Negara dan Eddy Onang Widjaja No.826/C/K.155/ /Jkt/1984 tahun 1984
4. P-4 : Foto copy Perjanjian Akan Jual Beli oleh dan antara Eddy Onang

Halaman 9 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2019/PN Bks



Widjaja dan Martha Purba tertanggal 30 Agustus 1989
("Perjanjian Akta Jual Beli")

5. P-5 : Foto copy Kwitansi penggantian uang muka dan biaya-biaya lain untuk satu rumah blok J 4 Perumahan Antilope Maju Jatibening II Kecamatan Pondok Gede Kab. Bekasi tertanggal 30 Agustus 1989 dari Burhan Sembiring kepada Eddy OnangWidjaja
6. P-6 : Foto copy Bukti Setor Perum Pos dan Giro Pada Rek. Giro No. : A.20.401 tertanggal 15 September 1990
7. P-7 : Foto copy Bukti Setor Bank Tabungan Negara tertanggal 29 Juni 1991
8. P-8 : Foto copy Bukti Setor Bank Tabungan Negara tertanggal 22 Juli 1991.
9. P-9 : Foto copy Bukti Setor Bank Tabungan Negara tertanggal 25 Juli 1991
- 10.P-10 : Foto copy Surat Perintah Membayar No. 1377 SPSPK tertanggal 25 Juli 1991 yang diterbitkan oleh Bank Tabungan Negara Cabang Bekasi untuk pembayaran discount karena pelunasan atas nama Eddy Onang Widjaja senilaiRp. 466.480,- yang diserahkan oleh BTN kepada BurhanSembiring
- 11.P-11 : Foto copy Berita Acara Tanda Terima Dokumen K.P.R-B.T.N. tertanggal 25 Juli 1991
- 12.P-12 : Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2944 PropinsiJawa Barat; Kabupaten Bekasi; Kecamatan Pondok Gede,Desa /KelurahanJatibening yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi ("**Sertipikat No. 2944 Tahun 1990**")
- 13.P-13 : a. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 senilai Rp. 772.776,- yang Sudah dilunasi oleh PENGGUGAT pada tanggal 2 September 2019.
: b. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 senilai Rp. 390.524,- yang sudah dilunasi oleh PENGGUGAT pada tanggal 10 September 2018;
: c. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 senilai Rp 334.822,- yang sudah dilunasi oleh PENGGUGAT pada tanggal 11 September 2017;
: d. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi

Halaman 10 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2019/PN Bks

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)



dan Bangunan Tahun 1998 senilai Rp. 85.820,- yang sudah dilunasi oleh PENGUGAT pada tanggal 4 Agustus 1998;

: e. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1996 senilai Rp. 49.020,- yang sudah dilunasi oleh PENGUGAT pada tanggal 9 Juli 1996;

: f. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1996 senilai Rp. 49.020,- yang sudah dilunasi oleh PENGUGAT pada tanggal 5 September 1995;

14.P-14 : Foto copy KTP atas nama Burhan Sembiring dan Foto copy atas nama Martha Purba.

Menimbang, bahwa untuk memastikan keberadaan tanah obyek sengketa sebagaimana dalam SEMA Nomor 1 Tahun 2001, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (plaats onderzoek) ditempat obyek sengketa pada hari Jumat, tanggal 27 September 2019 dan telah termuat dalam Berita Acara persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi ERSATARIGAN.

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi pernah membantu mengelola toko dan tidak kenal dengan Tergugat.
- Bahwa setahu saksi Penggugat adalah pemilik rumah di Jl. Jambu No.4 Kecamatan Jatibening Baru, kelurahan Pondok Gede, Kota Bekasi, yang dibeli dari Eddy Odang Widjaya.
- Bahwa rumah tersebut ditempati sejak lama dan dibuat Toko sejak tahun 2010.
- Bahwa saksi mengelola Toko tersebut.
- Bahwa selama Penggugat menempati rumah tersebut tidak ada yang keberatan.
- Bahwa Penggugat cerita rumah tersebut sebelumnya dibeli oleh Pak Eddy Odang Wijaya, kemudian dijual kepada Penggugat.
- Bahwa Sertifikat rumah tersebut masih atas nama Eddy Odang Widjaya dan sudah tidak diketahui lagi keberadaannya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan untuk membalik nama sertifikat ke nama Penggugat.

2. Saksi Drs.H.Mujono Permono.

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena bertetangga dan tidak kenal dengan Tergugat.
- Bahwa setahu saksi Penggugat ada pemilik rumah di Jl. Jambu No.4 Kecamatan Jatibening Baru, kelurahan Pondok Gede, Kota Bekasi, yang dibeli dari Eddy Odang Widjaya.
- Bahwa rumah tersebut ditempati sejak lama dan dibuat Toko sejak tahun 2010.
- Bahwa saksi mengelola Toko tersebut.
- Bahwa selama Penggugat menempati rumah tersebut tidak ada yang keberatan.
- Bahwa Penggugat cerita rumah tersebut awalnya dibeli oleh Pak Eddy, kemudian dijual kepada Penggugat.
- Bahwa Sertifikat rumah tersebut masih atas nama Eddy Odang Widjaya dan sudah tidak diketahui lagi keberadaannya.
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan untuk membalik nama sertifikat ke nama Penggugat.

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Kesimpulannya tanggal 9 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa Penggugat menerangkan telah cukup dengan alat buktinya, sehingga tidak mengajukan apa-apa lagi dan selanjutnya mohon putusan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini maka segala sesuatu yang telah tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini dianggap telah tercantum dalam Putusan ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut melalui Surat Kabar Harian Rakyat Merdeka

Halaman 12 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2019/PN Bks



tanggal 2 Agustus 2019 untuk sidang tanggal 21 Agustus 2019 dan panggilan melalui Surat Kabar Harian Rakyat Merdeka tanggal 26 Agustus 2019 untuk sidang tanggal 11 September 2019 juga panggilan diumumkan melalui Pemda Kota Bekasi, tanggal 16 September 2019 untuk sidang tanggal 25 September 2019, untuk Turut Tergugat tidak hadir di Persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut dengan Relaas panggilan tertanggal 15 Agustus 2019 dan tanggal 16 September, tanpa adanya alasan berdasarkan hukum tentang ketidak hadirannya tersebut, dan juga tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir dipersidangan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tersebut tidak berkehendak untuk menggunakan haknya dalam proses pemeriksaan perkara ini, dan persidangan dilanjutkan dengan tanpa kehadiran Tergugat dan Turut Tergugat

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan pada pokoknya adalah bahwa Penggugat telah membeli tanah dan bangunan yang ada diatasnya dari Tergugat Tn.Eddy Onang Widjaya yang terletak di Jl. Jambu No.4 Kecamatan Jatibening Baru Blok J No.4, dengan Sertifikat No.2944 Tahun 1990 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi dengan menggunakan fasilitas KPR dari Bank Tabungan Negara sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli rumah antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 30 Agustus 1989, pelunasan rumah tersebut di lakukan oleh Penggugat secara 2 (dua) tahap, sebagaimana bukti pembayaran sebagai berikut :

- a. Kwitansi Pembayaran sebesar Rp. 13.000.000 (tiga belas juta rupiah) dibayarkan sebagai uang muka setelah surat perjanjian di tandatangani oleh kedua belah pihak
- b. Pembayaran angsuran Kredit Pemilikan Rumah Tergugat kepada Bank Tabungan Negera sebesar Rp. 58.310 (lima puluh delapan ribu tiga ratus sepuluh rupiah) bulan Oktober 1989 sampai dengan Oktober 1990 senilai Rp.773.780 ,pembayaran angsuran Nopember 1990 sampai dengan juni 1990 senilai Rp.1.141.970,-dan pelunasan sisa kredit senilai Rp.4.005.850,- pada tanggal 25 Juli 1991.

Bahwa setelah terjadi pelunasan terhadap transaksi jual beli tersebut, Tergugat menyerahkan dokumen berupa:

1. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah No. 826/C/K.155/Jkt/1984 tanggal 20 September 1984;
2. Akte Pengakuan Hutang Dengan Jamian Kuasa Memasang hipotik dan

Halaman 13 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Menjual No. 96 tanggal 20 September 1984;

3. Akte Jual Beli No 95 tanggal 20 September 1984;
4. Izin Mendirikan Bangunan No. 1114/PU.030/1-B/1983 tanggal 25 Februari 1984; dan
5. Sertifikat No. 2944 tanggal 9 Februari 1990
 - Developer : PT. Antilope Maju
 - Lokasi : Ds. Jati Bening

Setelah itu objek jual beli tersebut langsung dalam penguasaan Penggugat, akan tetapi transaksi jual beli tersebut dilakukan di Bawah tangan tidak di hadapan Notaris / PPAT, hingga saat ini belum dilakukan balik nama dari Tergugat (Eddy Onang Widaja) kepada atas nama Penggugat, dan sampai saat ini Tergugat tersebut tidak diketahui lagi tempat tinggal dan atau keberadaannya, dan oleh karena jual beli atas tanah dan bangunan tersebut sudah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yaitu dimana Penggugat sudah melakukan apa yang menjadi kewajibannya, maka dalam hal ini Penggugat adalah Pembeli beretiket baik dan sebagai pemilik yang sah ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menilai apakah Posita dan Petitum gugatan Penggugat tersebut cukup beralasan dan tidak melawan hukum ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah menyerahkan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-14 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu ESRA TARIGAN dan Drs.H.MUJONO PERMONO;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti baik yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya dengan perkara ini, sedangkan yang tidak relevan akan dikesampingkan atau tidak dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa bukti P-14 yaitu berupa fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Burhan Sembiring, dan foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Martha Purba, dimana bukti ini adalah sama dengan identitas Para Penggugat didalam surat gugatan a quo, sehingga bukti ini dapat diterima sebagai bukti dalam perkara a quo;

Halaman 14 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2019/PN Bks



Menimbang, bahwa bukti P-5 adalah berupa Kwitansi Pembayaran sebesar Rp. 13.000.000 (tiga belas juta rupiah) dibayarkan sebagai uang muka setelah surat perjanjian di tandatangani oleh kedua belah pihak P-6 sampai dengan P-10 berupa Pembayaran angsuran Kredit Pemilikan Rumah Tergugat kepada Bank Tabungan Negera sebesar Rp. 58.310 (lima puluh delapan ribu tiga ratus sepuluh rupiah) bulan Oktober 1989 sampai dengan Oktober 1990 senilai Rp.773.780 ,pembayaran angsuran Nopember 1990 sampai dengan juni 1990 senilai Rp.1.141.970,-dan pelunasan sisa kredit senilai Rp.4.005.850,- pada tanggal 25 Juli 1991 ;

Menimbang, bahwa bukti P-4 adalah berupa Surat Perjanjian Jual Beli rumah, tertanggal 30 Agustus 1989, dimana dalam bukti ini disebutkan bahwa Tergugat (Edy Ontang Widjaya) sebagai pemilik telah menjual rumah (bersertifikat) kepada (Penggugat) dengan jumlah senilai Rp.13.000.000,- dimana bukti ini adalah merupakan bukti yang paling urgen untuk dijadikan sebagai bukti atas objek sengketa maka oleh karena itu bukti ini dapat di terima sebagai bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa bukti P-12 yaitu berupa fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2944 tahun 1990 atas nama pemegang hak Eddy Onang Widjaya , dimana bukti ini membuktikan bahwa atas objek sengketa benar telah memiliki alas hak, dimana bukti ini bersesuaian dengan dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya sehingga oleh karenanya dapat diterima sebagai bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa bukti P-13a,b,c,d,e dan f adalah berupa fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPT) dari tahun 1995 sampai dengan tahun 2019 atas objek pajak yang terletak di Jl Jati Utama Blok J No.4 Jati bening Pondok Gede Kota Bekasi, bahwa bukti ini dapat diterima sebagai bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa dari bukti- bukti surat sebagaimana disebut diatas dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi yang mengatakan bahwa terhadap objek sengketa dalam perkara ini benar telah dibeli oleh Para Penggugat dari Tergugat pada tanggal 30 Agustus 1989 dan harga tersebut sudah dibayar lunas oleh Penggugat dan juga dibuatkan surat Perjanjian Jual Belinya dimana dalam surat tersebut saksi-saksi juga membubuhkan tanda tangan sebagai saksi, jadi jual beli tersebut disaksikan sendiri oleh para saksi, oleh karenanya diperoleh fakta hukum bahwa terhadap objek sengketa yaitu tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2944 tanggal 9 Februari 1990 (bukti P – 12) adalah benar telah dibeli oleh Para Penggugat dan yang menjadi

Halaman 15 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajiban dari Para Penggugat sebagai pembeli telah dilaksanakan yaitu dengan membayar/menyerahkan uang sejumlah Rp.13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) ,dan Pembayaran angsuran Kredit Pemilikan Rumah Tergugat kepada Bank Tabungan Negara sebesar Rp. 58.310 (lima puluh delapan ribu tiga ratus sepuluh rupiah) bulan Oktober 1989 sampai dengan Oktober 1990 senilai Rp.773.780 ,pembayaran angsuran Nopember 1990 sampai dengan juni 1990 senilai Rp.1.141.970,-dan pelunasan sisa kredit senilai Rp.4.005.850,- pada tanggal 25 Juli 1991, sehingga kepemilikan atas Objek tersebut sudah beralih dan menjadi sah milik dari Penggugat, maka berdasarkan alasan dalam uraian fakta dan pertimbangan tersebut maka tuntutan Penggugat dalam petitum point 3 dan 4 dalam surat gugatan Penggugat beralasan hukum sehingga dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan diatas bahwa jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Jambu No.4 Kecamatan Jatibening Baru Blok J No.4, dengan Sertifikat No.2944 Tahun 1990, antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual adalah sah, sementara Sertifikat atas tanah tersebut masih atas nama Tergugat, dan Akta Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat belum dibuat dihadapan PPAT karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga proses peralihan hak/balik nama dari Tergugat kepada Penggugatpun belum dapat dilakukan ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas, Penggugat tidak ada harapan untuk bersama-sama Tergugat menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Bekasi untuk menandatangani Akta Jual Beli atas tanah tersebut namun demikian bukan berarti telah tertutup jalan bagi Penggugat untuk mengajukan balik nama atas Sertifikat dari Tergugat kepada Penggugat ;

Menimbang,bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dimuka,bahwa tanah dan bangunan tersebut telah terbukti dijual oleh Tergugat kepada penggugat,akan tetapi Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik didalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia,sedangkan Tergugat masih punya kewajiban untuk menghadap PPAT guna pembuatan akta jual beli atas tanah tersebut ;

Menimbang,bahwa sehubungan permohonan izin Penggugat untuk ditetapkan sebagai pembeli sekaligus sebagai penjual dalam jual beli obyek sengketa, Majelis menilai oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sementara tanah dan bangunan sudah milik sah penggugat ,maka dalam keadaan situasi demikian berdasarkan praktek peradilan

Halaman 16 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2019/PN Bks

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

pemberian izin penggugat sebagai pembeli sekaligus sebagai penjual dapat dikabulkan, oleh karenanya petitum gugatan penggugat point 5 dan point 6 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa ketidak hadirannya Tergugat untuk memenuhi kewajibannya menghadap PPAT guna pembuatan Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, Majelis menilai sebagai perbuatan ingkar janji (Wanprestasi), sehingga petitum gugatan penggugat point 2 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan penggugat point 7, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 1 huruf b Keputusan Menteri Negara/Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang selengkapnyanya berbunyi :

"tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warganegara Indonesia yang luasnya 600 M2 atau kurang yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh bekas pemegang hak tersebut, atas permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang hak."

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2994 th 1990, sampai saat ini masih atas nama pemegang hak Eddy Onang Wijaya, sedangkan petitum gugatan penggugat point 6 dikabulkan, dengan demikian dengan berdasarkan kepada ketentuan Pasal 1 ayat 1 huruf b Keputusan Menteri Negara/Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, maka **petitum gugatan penggugat point 7 dapat dikabulkan ;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat point 8, Majelis Hakim mendasarkan diri pada bunyi pasal 191 ayat (1) Rbg, yang maknanya *Pengadilan Negeri boleh memerintahkan supaya putusan hakim dijalankan terlebih dulu, antara lain jika ada putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap*, dalam hal perkara ini tidak ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap sebelumnya dan Majelis Hakim tidak melihat adanya hal-hal yang bersifat sangat *eksepsional* sebagaimana ketentuan SEMA No. 3 tahun 1978 tanggal 1 April 1978, sehingga Majelis Hakim berpendapat petitum gugatan Penggugat point 8 mengenai putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij*

Halaman 17 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2019/PN Bks

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini 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)



voorraad) adalah tidak cukup beralasan sehingga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas, **Majelis Hakim** berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selebihnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat ketentuan pasal 181 ayat (1) HIR, Pasal 1 ayat 1 huruf b Keputusan Menteri Negara/Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal dan ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

1. Menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap di persidangan *tidak hadir* ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan *Verstek* ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi
4. Menyatakan sah dan berharga jual-beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT berupa sebidang tanah beserta bangunan yang dahulu tercatat terletak di Kabupaten Bekasi, Kecamatan Pondok Gede, Jatibening Baru Blok J No. 4 sebagaimana tercatat pada Sertifikat No. 2944 tahun 1990 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan sekarang tercatat terletak di Jl. Jambu No. 4, Kecamatan Jatibening Baru, Kelurahan Pondok Gede, Kota Bekasi – 17412;
5. Menyatakan PENGUGAT merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunanyang dahulu tercatat terletak di Kabupaten Bekasi, Kecamatan Pondok Gede, Jatibening Baru Blok J No. 4 sebagaimana tercatat pada Sertifikat No. 2944 tahun 1990 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan sekarang tercatat terletak di Jl. Jambu No. 4, Kecamatan Jatibening Baru, Kelurahan Pondok Gede, Kota Bekasi – 17412;
6. Memberikan izin kepada Penggugat untuk bertindak sebagai diri sendiri sebagai pembeli sekaligus sebagai penjual untuk melakukan proses balik

Halaman 18 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama serta menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris /PPAT atas tanah dan bangunan yang terdaftar pada sertifikat Hak Guna Bangunan No.2944 tahun 1990 yang dahulu diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tercatat terletak di Kabupaten Bekasi,Kecamatan Pondok Gede,Jatibening Baru Blok J No.4 sekarang tercatat terletak di Jl.Jambu No.4 Kecamatan Jatibening Baru,kelurahan Pondok Gede ,Kota Bekasi 17412 dari atas nama Eddy Odang Widjaya menjadi atas nama Martha Purba;

7. Memerintahkan Badan Pertanahan Kota Bekasi untuk melakukan balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2944 tahun 1990 yang dahulu diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tercatat terletak di Kabupaten Bekasi, Kecamatan Pondok Gede, Jatibening Baru Blok J No. 4 dan sekarang tercatat terletak di Jl. Jambu No. 4, Kecamatan Jatibening Baru, Kelurahan Pondok Gede, Kota Bekasi – 17412 atas nama : Eddy Odang Widjaya menjadi atas nama Martha Purba;
8. Memerintahkan Badan Pertanahan Kota Bekasi untuk meningkatkan status kepemilikan atas sebidang tanah beserta bangunan yang dahulu tercatat terletak di Kabupaten Bekasi, Kecamatan Pondok Gede, Jatibening Baru Blok J No. 4 sebagaimana tercatat pada Sertifikat No. 2944 tanggal 9 Februari 1990 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan sekarang tercatat terletak di Jl. Jambu No. 4, Kecamatan Jatibening Baru, Kelurahan Pondok Gede, Kota Bekasi – 17412 yang sebelumnya berupa Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas nama Martha Purba;
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang hingga saat ditaksir sebesar Rp. 4.476.000,-(empat juta empat ratus tujuh puluh enam ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan **Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi**, pada hari Senin tanggal 21 Oktober 2019, oleh **kami, Adeng Abdul Kohar S.H, M.H., sebagai Hakim Ketua , Eka Saharta Winata Laksana, S.H.. dan Yunto Safarillo Hamonangan Tampubolon S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,** yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua **Pengadilan Negeri Bekasi** Nomor **308/Pdt.G/2019/PN Bks**

Halaman 19 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 308/Pdt.G/2019/PN Bks

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

tanggal 16 Juli 2019, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 23 Oktober 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Rahayu Wismayani, S.H, Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat, Turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Eka Saharta Winata Laksana, S.H..

Adeng Abdul Kohar S.H, M.H.

Yunto Safarillo H T, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Rahayu Wismayani, S.H..

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)



Perincian biaya :

Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
Biaya proses	: Rp. 75.000,-
Panggilan	: Rp3.085.000,-
PNBP	: RP. 10.000,-
Pemeriksaan Setempat	: Rp1.250.000,-
PNBP P.S	: Rp. 10.000,-
Redaksi	: Rp. 10.000,-
Meterai	: Rp. 6.000,-
Jumlah	: Rp4.476.000,-