



PUTUSAN

Nomor 651/Pdt.G/2021/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:

Subadi Hasthono, bertempat tinggal di Bojong Rawa Lumbu, RT.006.RW.004, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Bojong Rawalumbu, Rawalumbu, Kota Bekasi, Jawa Barat , sebagai **Penggugat I**;

Lawan:

Lukman Syamsurizal, bertempat tinggal di dahulu beralamat di Jalan Lumbu Utara II Blok C No. 258, RT.008.RW.019, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, sekarang tidak diketahui lagi alamat kedudukannya baik didalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia, , sebagai **Tergugat I**;

Pemerintah Republik Indonesia, cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat Di Jakarta, cq.Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat, cq Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Bekasi, bertempat tinggal di Jalan Chairil Anwar No. 5 Kota Bekasi, Margahayu, Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat , sebagai **Turut Tergugat I**

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 30 Desember 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 30 Desember 2021 dalam Register Nomor 651/Pdt.G/2021/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

A. HUBUNGAN HUKUM PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT DAN PARA TERGUGAT

Halaman 1 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 651/Pdt.G/2021/PN Bks



hubungan hukum (Rechtsbetrekking, Legal Relationship) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, antara Penggugat dengan Turut Tergugat sebagai berikut:

1. **Hubungan hukum PENGGUGAT dengan TERGUGAT:**

- Bahwa Penggugat sebagai **Pembeli** atas sebidang tanah seluas 98 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Lumbu Utara II Blok C No. 258, RT.008.RW.019, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi;
- Bahwa Tergugat dahulu sebagai Pemilik sekaligus sebagai **Penjual** atas Jalan Lumbu Utara II Blok C No. 258, RT.008.RW.019, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Sebagaimana bukti kepemilikan tercantum dalam SHGB No.5483/Bojong Rawalumbu, dengan Gambar Situasi No. 3330/1994, tertanggal 15 Januari 1994 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Lukman Syamsurizal** (Tergugat);

2. **Hubungan hukum PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT:**

Adapun dimasukkannya Turut Tergugat dalam perkara a quo karena sebagai instansi yang berwenang untuk melakukan perubahan dan Pencatatan Balik Nama terhadap bukti kepemilikan yang tercantum dalam SHGB No.5483/Bojong Rawalumbu, dengan Gambar Situasi No. 3330/1994, tertanggal 15 Januari 1994 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Lukman Syamsurizal** (Tergugat); yang menjadi alas hak objek jual beli diganti menjadi atas nama **Subadi Hasthono** (Penggugat), sehingga Penggugat merasa perlu memasukkan Turut Tergugat dalam perkara a quo agar dapat mematuhi dan melaksanakan isi putusan majelis hakim yang memeriksa perkara aquo.

B. DUDUK PERKARA

1. Bahwa Penggugat awalnya kenal dengan Tergugat, kemudian tergugat menawarkan harta miliknya berupa sebidang tanah seluas 98 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Lumbu Utara II Blok C No. 258, RT.008.RW.019, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, kemudian Penggugat tertarik untuk membeli rumah yang di miliki oleh Tergugat, Kemudian Penggugat mendatangi Rumah tersebut dan berminat untuk membelinya;
2. Bahwa karena Penggugat berminat untuk membeli objek jual beli tersebut, kemudian Penggugat menanyakan bukti kepemilikan kepada Tergugat dan memperlihatkan dokumen berupa SHGB No.5483/Bojong Rawalumbu, dengan Gambar Situasi No. 3330/1994,

Halaman 2 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 651/Pdt.G/2021/PN Bks



tertanggal 15 Januari 1994 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Lukman Syamsurizal** (Tergugat);

3. Bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat melanjutkan maksud untuk melakukan transaksi jual beli, dan telah terjadi kesepakatan terhadap objek jual beli tersebut dengan harga Rp.150.000.000,- (seratus Lima puluh juta rupiah);

4. Bahwa setelah harga telah di sepakati, pada tanggal 28 Agustus 2010, Penggugat telah melakukan pembayaran lunas kepada Tergugat sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus Lima puluh juta rupiah), yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat sebagai pelaksanaan transaksi jual beli atas tanah tersebut sebagaimana bukti kwitansi pembayaran tertanggal 28 Agustus 2010;

5. Bahwa setelah Penggugat telah melunasi kewajibannya sebagai Pembeli dengan melakukan pembayaran secara lunas tersebut, Tergugat menyerahkan dokumen atas tanah yang menjadi objek jual beli yaitu SHGB No.5483/Bojong Rawalumbu, dengan Gambar Situasi No. 3330/1994, tertanggal 15 Januari 1994 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Lukman Syamsurizal** (Tergugat), serta tanah yang menjadi objek jual beli tersebut langsung dalam penguasaan Penggugat, dan transaksi jual beli saat itu belum dilakukan dihadapan Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

6. Bahwa transaksi jual beli saat itu belum dilakukan dihadapan Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Hal ini dilakukan karena saat itu baik Penggugat maupun Tergugat belum siap untuk menghadap ke Notaris, karena pada saat itu Penggugat dan Tergugat belum memiliki biaya untuk melakukan transaksi jual beli di hadapan Notaris PPAT, dan biaya balik nama untuk pengurusan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional, sehingga transaksi jual beli tersebut tertera hanya berupa transaksi pembayaran yang dilakukan oleh penggugat kepada Tergugat berupa bukti kwitansi pembayaran tertanggal 28 Agustus 2010 sebesar Rp.150.000.000,- (seratus Lima puluh juta rupiah),

7. Bahwa Penggugat pada saat itu bersedia melakukan transaksi dibawah tangan tersebut, dikarenakan Tergugat berjanji akan membantu membantu Penggugat untuk melakukan transaksi jual beli dihadapan Notaris/PPAT kapan saja setelah ada biaya untuk kepengurusan pengalihan sertifikat tersebut;

8. Bahwa terhadap transaksi jual beli tersebut, diantara Penggugat dan Tergugat belum membuat suatu akta perjanjian dihadapan notaris, akan tetapi dengan peristiwa tersebut walaupun perjanjian tidak

Halaman 3 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 651/Pdt.G/2021/PN Bks



dinyatakan dalam suatu akta otentik, maka telah menjadi perikatan antara Penggugat dengan Tergugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan Persetujuan tersebut tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Disamping itu persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;

9. Bahwa pada awalnya Tergugat ada itikad baik untuk membantu dalam penyelesaian pengalihan hak baliknama SHGB No.5483/Bojong Rawalumbu, dengan Gambar Situasi No. 3330/1994, tertanggal 15 Januari 1994 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Lukman Syamsurizal** (Tergugat), yang merupakan bukti kepemilikan atas transaksi jual beli menjadi atas nama **Subadi Hasthono** (Penggugat);

10. Bahwa Penggugat telah memenuhi kewajibannya selaku Pembeli, dan saat ini Penggugat sudah mempunyai biaya untuk kepengurusan balik nama, kemudian Penggugat meminta kepada Tergugat untuk secara bersama-sama menghadap Notaris guna menyelesaikan administrasi balik nama terhadap SHGB No.5483/Bojong Rawalumbu, dengan Gambar Situasi No. 3330/1994, tertanggal 15 Januari 1994 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Lukman Syamsurizal** (Tergugat), menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama **Subadi Hasthono** (Penggugat), akan tetapi hingga saat ini pihak Tergugat tidak memproses permintaan Penggugat tersebut;

11. Bahwa Tergugat telah lalai dalam melaksanakan janjinya tersebut dan tindakan Tergugat yang tidak memproses ganti nama dalam sertifikat tersebut telah merugikan Penggugat, Walaupun Penggugat secara Fisik menguasai kedua objek jual beli tersebut tetapi secara Yuridis Penggugat belum menguasai secara sepenuhnya, dan kemudian Penggugat mencari Kedudukan Tergugat maupun ahliwarisnya namun ternyata tidak diketemukan lagi;

12. Bahwa sejak saat itu Penggugat berusaha keras mencari Tergugat kemana-mana, akan tetapi hingga gugatan ini diajukan. Tergugat hingga saat ini sudah tidak diketahui lagi alamat, kedudukan dan keberadaannya baik didalam maupun diluar wilayah R.I ;

13. Bahwa tanah dan bangunan tersebut sudah di kuasai penggugat sejak Agustus 2010, oleh karena Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik, terhadap penguasaan tersebut tidak ada yang merasa keberatan dan tidak ada klaim dari pihak manapun juga;



14. Bahwa karena penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, Maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi untuk mensyahkan Jual Beli antara **Subadi Hasthono** (Penggugat) dengan **Lukman Syamsurizal** (tergugat) tersebut;

15. Bahwa dalam hal ini Penggugat adalah **Pemilik Yang Syah** atas sebidang tanah seluas 98 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Lumbu Utara II Blok C No. 258, RT.008.RW.019, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Sebagaimana bukti kepemilikan tercantum dalam SHGB No.5483/Bojong Rawalumbu, dengan Gambar Situasi No. 3330/ 1994, tertanggal 15 Januari 1994 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Lukman Syamsurizal** (Tergugat);

16. Bahwa oleh karena Penggugat sudah membeli dan menguasai tanah tersebut, maka Penggugat memohon agar Penggugat diberi ijin dan kuasa, untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku Pembeli untuk bertindak atas nama Tergugat sebagai Penjual, menandatangani akte jual beli dihadapan Notaris / PPAT atas Pembelian sebidang tanah seluas 98 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Lumbu Utara II Blok C No. 258, RT.008.RW.019, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Sebagaimana bukti kepemilikan tercantum dalam SHGB No.5483/Bojong Rawalumbu, dengan Gambar Situasi No. 3330/1994, tertanggal 15 Januari 1994 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Lukman Syamsurizal**, apabila Tergugat tidak hadir dihadapan Notaris PPAT ;

17. Bahwa kemudian Pengugat Akan Mengajukan Proses Balik Nama SHGB No.5483/Bojong Rawalumbu, dengan Gambar Situasi No. 3330/1994, tertanggal 15 Januari 1994 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Lukman Syamsurizal** (Tergugat), menjadi atas nama **Subadi Hasthono** (Penggugat) dan melakukan peningkatan hak menjadi Sertifikat Hak Milik Melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Bekasi (Turut Tergugat)

18. Bahwa Penggugat memohon dalam gugatan ini dengan maksud agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik syah serta dapat memperoleh ijin dan kuasa untuk bertindak dan atas nama Tergugat selaku Penjual yang melepaskan haknya dan Penggugat selaku Pembeli yang menerima pelepasan hak tersebut untuk melakukan segala perbuatan hukum balik nama kepemilikan SHGB No.5483/Bojong Rawalumbu, dengan Gambar Situasi No. 3330/1994, tertanggal 15 Januari 1994 tercatat sebagai pemegang hak atas nama

Halaman 5 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 651/Pdt.G/2021/PN Bks



Lukman Syamsurizal, melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (in casu Turut Tergugat) menjadi atas nama **Subadi Hasthono** (in casu Penggugat). dihadapan pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (in casu Turut Tergugat)

19. Bahwa Penggugat sudah mendatangi Alamat terakhir Tergugat, sebagaimana pada alamat tergugat diatas, dan alamat Tergugat tidak diketahui tempat tinggal maupun tempat kediamannya sekarang, dan juga gugatan mengenai barang tetap yang lokasinya berada di wilayah hukum pengadilan Negeri Bekasi maka penggugat mengajukan gugatan ini kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi

20. Bahwa karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik maka dalam putusan ini di mohonkan kepada majelis hakim agar menyatakan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk patuh dan taat terhadap isi putusan ini

C. PETITUM

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat memberikan putusan sebagai berikut :

Primair :

1. Menerima gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan secara bawah tangan sebagaimana bukti kwitansi pembayaran tertanggal 28 Agustus 2010 sebesar Rp.150.000.000,- (seratus Lima puluh juta rupiah), sebagai bukti transaksi jual beli atas sebidang tanah seluas 98 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, terletak di Jalan Lumbu Utara II Blok C No. 258, RT.008.RW.019, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Sebagaimana SHGB No.5483/Bojong Rawalumbu, dengan Gambar Situasi No. 3330/1994, tertanggal 15 Januari 1994 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Lukman Syamsurizal** (Tergugat), tersebut adalah **Sah Demi Hukum dan Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Mengikat**;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang syah berdasarkan hukum terhadap sebidang tanah seluas 98 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, terletak di Jalan Lumbu Utara II Blok C No. 258, RT.008.RW.019, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Sebagaimana SHGB No.5483/Bojong Rawalumbu, dengan Gambar Situasi No. 3330/1994, tertanggal 15



Januari 1994 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Lukman Syamsurizal** (Tergugat) (Tergugat);

5. Memberi ijin dan kuasa, kepada Penggugat untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku Pembeli, sekaligus bertindak atas nama Tergugat sebagai Penjual, menandatangani akte jual beli dihadapan Notaris / PPAT atas sebidang tanah seluas 98 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, terletak di Jalan Lumbu Utara II Blok C No. 258, RT.008.RW.019, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Sebagaimana SHGB No.5483/Bojong Rawalumbu, dengan Gambar Situasi No. 3330/1994, tertanggal 15 Januari 1994 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Lukman Syamsurizal**, tersebut apabila Tergugat ataupun ahliwarisnya tidak hadir dihadapan Notaris PPAT ;
6. Memberikan izin dan kuasa yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual yang melepaskan haknya dan Penggugat selaku Pembeli yang menerima pelepasan hak tersebut untuk melakukan pengalihan/balik nama kepemilikan atau segala perbuatan hukum lainnya terhadap SHGB No.5483/Bojong Rawalumbu, dengan Gambar Situasi No. 3330/1994, tertanggal 15 Januari 1994 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Lukman Syamsurizal** (in casu Tergugat) menjadi atas nama **Subadi Hasthono** (in casu Penggugat) dan melakukan peningkatan menjadi sertifikat hak milik dihadapan pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (in casu Turut Tergugat)
8. Membebaskan biaya Perkara menurut Hukum;

ATAU

Apabila Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Hadir sendiri sedangkan Tergugat Dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dan tidak pula mengirimkan kuasanya yang sah untuk hadir dalam persidangan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai kuasanya yang sah, maka Tergugat dan Turut Tergugat dianggap tidak ingin mempertahankan haknya atas gugatan Penggugat, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat I dan Tergugat II, dan selanjutnya dimulailah pemeriksaan perkara ini dengan membacakan surat gugatan Penggugat, yang mana atas pertanyaan Hakim, Penggugat menyatakan tetap pada dalil gugatannya tidak ada perubahan atau perbaikan ;

Halaman 7 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 651/Pdt.G/2021/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan surat aslinya, bukti – bukti surat tersebut adalah sebagai berikut :

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Nomor 3275051911020008 atas nama Subadi Hasthono, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Bekasi, diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy Kartu Keluarga Nomor : 3275050705150004, atas nama Kepala Keluarga Subadi Hasthono, diberi tanda bukti P-2 ;
3. Foto copy Kutipan Akta Perkawinan Nomor 495/K/2007 atas nama Subadi Hasthono dengan lin Therisia Nosita, diberi tanda bukti P-3 ;
4. Foto copy kwitansi penyerahan uang sejumlah Rp 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dari Bapak Subadi Hasthono Kepada Lukman Saymsurizal tanggal 28 Agustus 2010 untuk transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan seluas 96 M2, diberi tanda bukti P-4 ;
5. Foto copy Salinan Akta Notaris Nomor : 1023, Tanggal : 23 Nopember 1993, jual beli rumah dan penyerahan penggunaan tanah dari Perum Perumnas kepada Tuan Syamsurizal, diberi tanda bukti P-5 ;
6. Foto copy Sertipikat Tanda Bukti Hak Guna Bangunan Nomor : 5483, diberi tanda bukti P-6 ;
7. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang atas nama Lukman Syamsurizal Tahun 2021, diberi tanda bukti P-7;

Menimbang, bahwa selain bukti – bukti surat tersebut, Penggugat menghadirkan 2 (dua) orang saksi di persidangan ;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan telah pula mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

1. Saksi Ramli ;
 - Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat, karena merupakan mertua Penggugat ;
 - Bahwa saksi mengerti dihadirkan sebagai saksi sehubungan dengan gugatan perkara perdata yang diajukan Penggugat untuk balik nama dan kepemilikan sertifikat rumah yang saat ini dikuasai oleh Penggugat ;
 - Bahwa saksi mengetahui jika Penggugat menguasai tanah dan rumah tersebut sudah sejak tahun 2010 ;
 - Bahwa saksi mengetahui letak tanah milik Penggugat tersebut beralamat di Jalan Lumbu Utara II Blok C No. 258, RT.008.RW.019, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi ;

Halaman 8 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 651/Pdt.G/2021/PN Bks



- Bahwa saksi mengetahui tanah dan rumah tersebut diperoleh penggugat dengan cara membeli secara langsung seharga Rp.150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) ;
- Bahwa saksi mengetahui pada saat dilakukan Jual Beli atas tanah tersebut Penggugat pernah memperlihatkan bukti kwitansi pembayaran rumah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat I tapi Penggugat pernah berusaha mencari Tergugat dengan alamat yang pernah diberikan akan tetapi Tergugat sudah pindah ;
- Bahwa saksi mengetahui tanah dan rumah tersebut belum dilakukan balik nama karena keberadaan Tergugat sudah tidak diketahui;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat pernah mengajukan balik nama sertifikat ke Kantor Badan Pertanahan Kota Bekasi namun tidak bisa dilakukan tanpa kehadiran Tergugat ;
- Bahwa saksi mengetahui jika tidak pernah ada yang keberatan atau ada yang mempermasalahkan rumah tersebut sejak dibeli dan ditempati oleh Penggugat dan keluarganya, karena seluruh warga sudah mengetahui penggugat pembeli yang terakhir ;
- Bahwa yang diterima Penggugat dari Tergugat ketika membeli tanah tersebut kwitansi, Sertipikat, Dan Surat Pembayaran Pajak;
- Bahwa Penggugat menguasai fisik tanah dan bangunan rumah yang terletak diatasnya tersebut.
- Bahwa rumah tersebut saat ini dalam keadaan kosong akan ditempati oleh Penggugat dan keluarganya.

2. Saksi Ami Magdalena ;

- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat, karena merupakan mertua Penggugat ;
- Bahwa saksi mengerti dihadirkan sebagai saksi sehubungan dengan gugatan perkara perdata yang diajukan Penggugat untuk balik nama dan kepemilikan sertifikat rumah yang saat ini dikuasai oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi mengetahui jika Penggugat menguasai tanah dan rumah tersebut sudah sejak tahun 2010 ;
- Bahwa saksi mengetahui letak tanah milik Penggugat tersebut beralamat di Jalan Lumbu Utara II Blok C No. 258, RT.008.RW.019, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi ;
- Bahwa saksi mengetahui tanah dan rumah tersebut diperoleh penggugat dengan cara membeli secara langsung seharga Rp.150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) ;

Halaman 9 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 651/Pdt.G/2021/PN Bks



- Bahwa saksi mengetahui pada saat dilakukan Jual Beli atas tanah tersebut Penggugat pernah memperlihatkan bukti kwitansi pembayaran rumah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat I tapi Penggugat pernah berusaha mencari Tergugat dengan alamat yang pernah diberikan akan tetapi Tergugat sudah pindah ;
- Bahwa saksi tidak dapat menjelaskan batas-batas dari tanah tersebut ;
- Bahwa saksi mengetahui jika tidak pernah ada yang keberatan atau ada yang memperlumahkan rumah tersebut sejak dibeli dan ditempati oleh Penggugat dan keluarganya, karena seluruh warga sudah mengetahui penggugat pembeli yang terakhir ;
- Bahwa yang diterima Penggugat dari Tergugat ketika membeli tanah tersebut kwitansi, Sertipikat, Dan Surat Pembayaran Pajak;
- Bahwa Penggugat menguasai fisik tanah dan bangunan rumah yang terletak diatasnya tersebut ;
- Bahwa rumah tersebut saat ini dalam keadaan kosong akan ditempati oleh Penggugat dan keluarganya.

Menimbang, bahwa Penggugat menerangkan telah cukup dengan bukti-buktinya dan saksi-saksinya ;

Menimbang, bahwa untuk lebih meyakinkan terhadap obyek sengketa Majelis Hakim telah melakukan Peninjauan Setempat pada Hari Senin Tanggal 14 Maret 2022, sebagaimana termuat dalam berita acara ;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan telah mengajukan kesimpulan tanggal 30 Maret 2022 ;

Menimbang, bahwa Penggugat mohon putusan dalam perkara ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti diuraikan tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dan tidak pula mengirimkan kuasa atau wakilnya yang sah meskipun kepadanya telah dilakukan pemanggilan secara patut dan sah, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap dan juga tidak

Halaman 10 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 651/Pdt.G/2021/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyuruh orang lain untuk datang sebagai kuasanya, lagi pula ketidak hadirannya tersebut tidak berdasarkan alasan hukum yang sah oleh karenanya cukup alasan untuk menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap dan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat tersebut (verstek) ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat sebagai **Pembeli** atas sebidang tanah seluas 98 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Lumbu Utara II Blok C No. 258, RT.008.RW.019, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi;
- Bahwa Tergugat dahulu sebagai **Pemilik** sekaligus sebagai **Penjual** atas Jalan Lumbu Utara II Blok C No. 258, RT.008.RW.019, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Sebagaimana bukti kepemilikan tercantum dalam SHGB No.5483/Bojong Rawalumbu, dengan Gambar Situasi No. 3330/1994, tertanggal 15 Januari 1994 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Lukman Syamsurizal** (Tergugat);
- Bahwa karena Penggugat berminat untuk membeli objek jual beli tersebut, kemudian Penggugat menanyakan bukti kepemilikan kepada Tergugat dan memperlihatkan dokumen berupa SHGB No.5483/Bojong Rawalumbu, dengan Gambar Situasi No. 3330/1994, tertanggal 15 Januari 1994 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Lukman Syamsurizal** (Tergugat);
- Bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat melanjutkan maksud untuk melakukan transaksi jual beli, dan telah terjadi kesepakatan terhadap objek jual beli tersebut dengan harga Rp.150.000.000,- (seratus Lima puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah harga telah di sepakati, pada tanggal 28 Agustus 2010, Penggugat telah melakukan pembayaran lunas kepada Tergugat sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus Lima puluh juta rupiah), yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat sebagai pelaksanaan transaksi jual beli atas tanah tersebut sebagaimana bukti kwitansi pembayaran tertanggal 28 Agustus 2010;
- Bahwa setelah Penggugat telah melunasi kewajibannya sebagai Pembeli dengan melakukan pembayaran secara lunas tersebut, Tergugat menyerahkan dokumen atas tanah yang menjadi objek jual beli yaitu SHGB No.5483/Bojong Rawalumbu, dengan Gambar Situasi No. 3330/1994, tertanggal 15 Januari 1994 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Lukman Syamsurizal** (Tergugat), serta tanah yang menjadi

Halaman 11 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 651/Pdt.G/2021/PN Bks



objek jual beli tersebut langsung dalam penguasaan Penggugat, dan transaksi jual beli saat itu belum dilakukan dihadapan Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

- Bahwa transaksi jual beli saat itu belum dilakukan dihadapan Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Hal ini dilakukan karena saat itu baik Penggugat maupun Tergugat belum siap untuk menghadap ke Notaris, karena pada saat itu Penggugat dan Tergugat belum memiliki biaya untuk melakukan transaksi jual beli di hadapan Notaris PPAT, dan biaya balik nama untuk pengurusan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional, sehingga transaksi jual beli tersebut tertera hanya berupa transaksi pembayaran yang dilakukan oleh penggugat kepada Tergugat berupa bukti kwitansi pembayaran tertanggal 28 Agustus 2010 sebesar Rp.150.000.000,- (seratus Lima puluh juta rupiah),

- Bahwa Penggugat pada saat itu bersedia melakukan transaksi dibawah tangan tersebut, dikarenakan Tergugat berjanji akan membantu membantu Penggugat untuk melakukan transaksi jual beli dihadapan Notaris/PPAT kapan saja setelah ada biaya untuk kepengurusan pengalihan sertifikat tersebut;

- Bahwa sejak saat itu Penggugat berusaha keras mencari Tergugat I kemana-mana, namun hingga gugatan ini diajukan, Penggugat tidak berhasil menemukan keberadaan Tergugat I dan hingga saat ini Tergugat I sudah tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya baik didalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan bahwa apakah perbuatan hukum jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Lumbu Utara II Blok C No. 258, RT.008.RW.019, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, tersebut sah menurut hukum?.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat bertanda bukti P-1 sampai dengan P-6 yang mana bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, dibawah ini Majelis Hakim akan menilai bukti-bukti yang dianggap relevan dengan perkara ini sebagai berikut :

- Bahwa terhadap bukti surat bertanda bukti P-1 berupa Kartu Tanda Penduduk Nomor 3275051911020008 atas nama Subadi Hasthono, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Bekasi;

- Bahwa terhadap bukti surat P-4 berupa kwitansi penyerahan uang sejumlah Rp 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dari Bapak Subadi Hasthono Kepada Lukman Saymsurizal tanggal 28 Agustus 2010

Halaman 12 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 651/Pdt.G/2021/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan seluas 96 M2;

- Bahwa terhadap bukti surat P-5 berupa Salinan Akta Notaris Nomor : 1023, Tanggal : 23 Nopember 1993, jual beli rumah dan penyerahan penggunaan tanah dari Perum Perumnas kepada Tuan Syamsurizal;

- Bahwa terhadap bukti surat P-6 berupa Sertipikat Tanda Bukti Hak Guna Bangunan Nomor : 5483;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan hukum jual beli di bawah tangan berdasarkan kwitansi penyerahan uang sejumlah Rp 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) tanggal 28 Agustus 2010 antara Penggugat dengan Tergugat untuk transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya, terletak di Jalan Lumbu Utara II Blok C No. 258, RT.008.RW.019, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, tersebut adalah sah menurut hukum, maka Penggugat dipandang sebagai pembeli yang beritikad baik dengan demikian petitum angka 2, angka 3 dan angka 4 surat gugatan Penggugat dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terbukti Penggugat adalah pembeli sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Lumbu Utara II Blok C No. 258, RT.008.RW.019, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, sedangkan Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya baik di dalam maupun di luar Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka cukup beralasan apabila Penggugat diberi ijin/kuasa bertindak untuk diri sendiri sebagai Pembeli maupun bertindak atas nama Tergugat selaku penjual untuk melanjutkan menandatangani Akta Jual-Beli dihadapan Notaris/PPAT atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya, terletak di Jalan Lumbu Utara II Blok C No. 258, RT.008.RW.019, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi;

Menimbang bahwa sesungguhnya di dalam kehidupan masyarakat sehari-hari tindakan hukum jual-beli banyak dijumpai, karena hal ini didukung oleh Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur sebagai berikut : "Suatu Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui keberadaannya sehingga tidak memungkinkan lagi Tergugat I selaku penjual untuk datang di Notaris/PPAT bersama sama Penggugat untuk melaksanakan jual beli sebagaimana mestinya maka menurut pendapat Majelis tidaklah bertentangan dengan Undang-Undang

Halaman 13 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 651/Pdt.G/2021/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

apabila Penggugat diberi ijin dan kuasa untuk bertindak atas nama Tergugat I selaku penjual sekaligus Penggugat bertindak selaku pembeli untuk melakukan segala perbuatan hukum diantaranya untuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya, terletak di Jalan Lumbu Utara II Blok C No. 258, RT.008.RW.019, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka petitum ke 5 dan ke 6 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka gugatan penggugat patut dikabulkan untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan *verstek* dan para Tergugat ada di pihak yang kalah maka para Tergugat dihukum pula untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan Pasal 125 HIR dan peraturan-peraturan hukum lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

1. Menyatakan para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Lumbu Utara II Blok C No. 258, RT.008.RW.019, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, sebagaimana kwitansi pembayaran tertanggal 28 Agustus 2010 sebesar Rp.150.000.000,- (seratus Lima puluh juta rupiah), adalah sah dan berkekuatan hukum;
5. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat untuk menghadap Notaris/PPAT bertindak untuk dan atas dirinya selaku Penjual sekaligus sebagai pembeli untuk melaksanakan transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Lumbu Utara II Blok C No. 258, RT.008.RW.019, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, tersebut apabila Tergugat I tidak hadir dihadapan Notaris PPAT;

Halaman 14 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 651/Pdt.G/2021/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat untuk melakukan pengalihan/balik nama kepemilikan atau segala perbuatan hukum lainnya terhadap SHGB No.5483/Bojong Rawalumbu, dengan Gambar Situasi No. 3330/1994, tertanggal 15 Januari 1994 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Lukman Syamsurizal** (in casu Tergugat) menjadi atas nama **Subadi Hasthono** (in casu Penggugat) dan melakukan peningkatan menjadi sertifikat hak milik dihadapan pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi ;

7. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 3.424.600,- (Tiga Juta Empat Ratus Dua Puluh Empat Ribu Enam Ratus Rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Rabu, tanggal 13 April 2022, oleh kami, Tardi, S.H., sebagai Hakim Ketua, H. Muhammad Anshar Majid, S.H.,MH dan Sorta Ria Neva, S.H.,M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 651/Pdt.G/2021/PN Bks tanggal 30 Desember 2021,putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Galih Pandu Suryabrata., Panitera Pengganti, Penggugat dan tanpa dihadiri oleh, Tergugat I dan Turut Tergugat ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

H. Muhammad Anshar Majid, S.H.,M.H.

Tardi, S.H.

Sorta Ria Neva, S.H.,M.Hum.

Panitera Pengganti,

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 651/Pdt.G/2021/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)



Galih Pandu Suryabrata.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp	30.000,-
2. Biaya Proses	Rp	75.000,-
3. Biaya Penggandaan	Rp	9.600,-
4. Panggilan	Rp	2.000.000,-
5. PNBP	Rp	30.000,-
6. Peninjauan Setempat	Rp	1.250.000,-
7. PNBP Peninjauan Setempat	Rp.	10.000,-
8. Redaksi	Rp.	10.000,-
9. <u>Meterai Putusan</u>	Rp.	<u>10.000,-</u>

Jumlah Rp.3.424.600,-

Terbilang (Tiga Juta Empat Ratus Dua Puluh Empat Ribu Enam Ratus Rupiah).