



PUTUSAN

Nomor 313/Pdt.G/2024/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:

Drs. TAHAN PANJAITAN alias **St. T. Panjaitan**, dahulu beralamat di Komplek CEVEST Jln. Guntur raya No. 20 PERUMAHAN BEKASI II B Bekasi Selatan, sekarang beralamat di KP Pondok Benda, Jl. Jepara No. 28 Rt 006 Rw 005 Kelurahan Jatirasa, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi dalam hal ini selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

Melawan :

WIWIED WIDODO LUKITO, dahulu bertempat tinggal di Jl. Gunung Gede IV No.153 Rt.01.Rw.019 Kelurahan Kayuringin Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, sekarang sudah tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya, baik didalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG BEKASI beralamat di Jalan Jend. Sudirman No.19, Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BEKASI, berkedudukan di Jl. Chairil Anwar No.25 Margahayu Bekasi Timur Jawa Barat sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bekasi pada tanggal 25 Juni 2024 dengan Register Nomor 313/Pdt.G/2024/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- o Bahwa Tergugat telah memperoleh fasilitas Kredit KPR-BTN dari Tergugat II dengan debitur / Rekening Nomor : 100050.K.05926-I, Yaitu atas sebidang seluas 93 M2 tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jl. Gunung Gede IV/153 C Rt.001.Rw.013 Kel.Kayuringin Jaya Perumnas II Bekasi Selatan, Kota Bekasi dengan batas batas :
Sebelah Timur : dengan rumah : Lusia Siti Rukana
Sebelah Utara : dengan rumah : Hariadi
Sebelah Selatan : dengan rumah : Sugeng Santoso
Sebelah Barat : dengan Jalan Gunung Gede IV Kayuringin Jaya
- o Bahwa sebelum Kredit Pemilikan Rumah (KPR-BTN) tersebut dilunasi, pada tanggal 14 Pebruari 1992 Tergugat telah mengover kredit / menjual Rumah tersebut kepada **Tahan Penjaitan** sebesar Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah), sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 14 Pebruari 1992; **(BUKTI : P-1)**
- o Bahwa pada tanggal 14 Pebruari 1992 dibuat Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak (CESSIE) Nomor 303 dihadapan Notaris Ny.Hj.NAZLI AILIDA LUBIS; **(BUKTI : P-2)**
- o Bahwa pada tanggal 14 Pebruari 1992 Penggugat telah melunasi angsuran KPR-BTN atas nama Tergugat kepada Turut Tergugat I, debitur / Rekening Nomor : 100050.K.05926-I; **(BUKTI : P-3)**
- o Bahwa Penggugat pada tanggal 10 Agustus 2022, telah mengambil Dokumen sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Tanda Terima Dokumen KPR-BTN **(BUKTI : P-4)** yakni ; Sertifikat Hak Guna Bangunan No.4762/Kayuringin Jaya dari Kantor Bank Tabungan Negara Cabang Bekasi; **(BUKTI : P-5)** dan Izin Mendirikan Bangunan **(BUKTI : P-6)**.
- o Bahwa “objek” tanah tersebut telah dibayar lunas , akan tetapi karena ketidak tahuan **Penggugat** yang seharusnya pada saat itu dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dan Tergugat, sehingga surat-surat kepemilikan atas tanah dan bangunan rumah tersebut masih tercatat atas nama **Tergugat** yang sekarang tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya yang pasti, baik didalam maupun diluar wilayah Negara Republik Indonesia, maka **Penggugat** tidak dapat melakukan pengurusan lebih lanjut untuk membalik nama Sertifikat bekas Hak

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 313/Pdt.G/2024/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

Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 4762/Kayuringin Jaya, seluas 93 M2 dengan Surat Ukur Nomor : 23666/1989 tanggal 26 Desember 1989 tersebut dari nama **Tergugat** ke atas nama **Penggugat**;

- o Bahwa oleh karena itu cukup beralasan bagi **Penggugat** untuk mengajukan Gugatan Pengesahan Jual Beli di Pengadilan Negeri Kota Bekasi untuk kepastian hukum menyatakan **Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 14 Pebruari 1992 dibawah tangan** antara **Penggugat** dan **Tergugat** dan **Bukti Setor Pelunasan Sisa Kredit dari Bank Tabungan Negara**, Pemindahan Dan Penyerahan Hak (CESSIE) Nomor; 303 tanggal 14 Pebruari 1992, yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Hajjah Nazli Alida Lubis, S.H. antara **Penggugat** dan **Tergugat** sah dan berharga menurut hukum sebagai bukti jual beli;
- o Bahwa antara **Penggugat** dengan **Para Turut Tergugat** pada prinsipnya tidak ada sengketa/perselisihan apapun, akan tetapi agar **Para Turut Tergugat** tunduk pada Putusan Pengadilan Negeri Kota Bekasi, maka **Penggugat** menarik **Para Turut Tergugat** agar selanjutnya gugatan ini diterima dan dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *a quo*, **Turut Tergugat II** melakukan proses pendaftaran balik nama dan sekaligus melakukan pembaharuan/ perpanjangan yang semula nama **Tergugat (Wiwied Widodo Lukita)** menjadi nama **Penggugat (Drs. Tahan Panjaitan)** terhadap Sertifikat bekas Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 4762/Kayuringin Jaya, seluas 93 M2 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 23666/1989 tanggal 26 Desember 1989, agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama serta pembaharuan/- perpanjangan sertifikat dikantor Turut Tergugat yang semula atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat.
- o Bahwa oleh karena maksud untuk melakukan balik nama Sertifikat dari nama **Tergugat** menjadi atas nama **Penggugat**, untuk itu kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Bekasi yang mengadili dan memutus perkara ini memerintahkan kepada **Turut Tergugat II** (Kantor Pertanahan Nasional Kota Bekasi) untuk menerima pendaftaran balik nama dan/atau memproses pengalihan hak serta pembaharuan/ perpanjangan Sertifikat bekas Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 4762/Kayuringin Jaya, seluas 93 M2 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 23666/1989 tanggal 26 Desember 1989 dari semula atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat (**Wiwied Widodo Lukito**) menjadi atas nama Penggugat (**Drs. Tahan Panjaitan**);

- Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas, maka **Penggugat** memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi c.q Majelis Hakim memeriksa, mengadili, berkenan memberikan putusan sebagai berikut:
 1. Menerima dan Mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan **Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 14 Pebruari 1992 dibawah tangan** antara **Penggugat** dan **Tergugat** dan **Bukti Setor Pelunasan Sisa Kredit dari Bank Tabungan Negara, Pemindahan Dan Penyerahan Hak (CESSIE) Nomor; 303 tanggal 14 Pebruari 1992, yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Hajjah Nazli Alida Lubis, S.H. antara Penggugat dan Tergugat** adalah sah dan berharga menurut hukum sebagai bukti jual beli;
 3. Menyatakan Penggugat (**Drs. Tahan Panjaitan**) sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak Jl. Gunung Gede IV/153 C Rt.001.Rw.013 Kel.Kayuringin Jaya Perumnas II B Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Sertifikat bekas Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 4762/Kayuringin Jaya, seluas 93 M2 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 23666/1989 tanggal 26 Desember 1989;
 4. Memerintahkan kepada **Turut Tergugat II** (Kantor Pertanahan Nasional Kota Bekasi) untuk menerima pendaftaran balik nama dan/atau memproses pengalihan hak kepemilikan serta pembaharuan/perpanjangan Sertifikat bekas Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 4762/Kayuringin Jaya, seluas 93 M2 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 23666/1989 tanggal 26 Desember 1989 dari nama **Tergugat (Wiwied Widodo Lukita)** menjadi nama **Penggugat (Drs. Tahan Panjaitan)** ;
 5. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat untuk menghadap Notaris/PPAT bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual dan untuk diri sendiri sebagai pembeli untuk melaksanakan Pembuatan akta Penyerahan Dan Pengoperan Hak Atas Tanah, melakukan pembaharuan/perpanjangan Sertifikat dan lain sebagainya yang baik dipandang perlu oleh instansi terkait atas sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak Jl. Gunung Gede IV/153 C Rt.001.Rw.013 Kel.Kayuringin Jaya Perumnas II B Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Sertifikat bekas Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 4762/Kayuringin Jaya, seluas

Halaman 4 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 313/Pdt.G/2024/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

93 M2 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 23666/1989 tanggal 26 Desember 1989

6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk membalik nama sebidang tanah berikut bangunannya dan melakukan Pembaharuan/Perpanjangan sertifikat bekas Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 4762/Kayuringin Jaya, seluas 93 M2 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 23666/1989 tanggal 26 Desember 1989, yang terletak di Jl. Gunung Gede IV/153 C Rt.001.Rw.013 Kel.Kayuringin Jaya Perumnas II B Bekasi Selatan, Kota Bekasi, dari atas nama tergugat menjadi atas nama Penggugat;
7. Menghukum Tergugat , Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini,
8. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat datang menghadap sendiri, sedangkan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak datang menghadap dan tidak juga mengirimkan wakil dan/atau kuasanya yang sah untuk hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum masing-masing berdasarkan relaas panggilan sidang :

- Untuk Tergugat berdasarkan relaas panggilan sidang melalui surat kabar harian Rakyat Merdeka tanggal 16 Agustus 2024 untuk sidang tanggal 27 Agustus 2024 dan tanggal 29 Agustus 2024 untuk sidang tanggal 1 Oktober 2024 ;
- Untuk Turut Tergugat I berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 15 Agustus 2024 untuk sidang tanggal 27 Agustus 2024 dan tanggal 29 Agustus 2024 untuk sidang tanggal 1 Oktober 2024 ;
- Untuk Turut Tergugat II berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 15 Agustus 2024 untuk sidang tanggal 27 Agustus 2024 dan tanggal 29 Agustus 2024 untuk sidang tanggal 1 Oktober 2024 ;

sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak datang atau mengirimkan seseorang wakilnya sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa yang sah, sehingga proses mediasi tidak dapat dilaksanakan dan persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan ;

Menimbang, bahwa atas pertanyaan Majelis Hakim Penggugat menyatakan akan melakukan perbaikan atau perubahan terhadap surat Gugatan tanggal 12 Juni 2024 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan perbaikan atau perubahan surat Gugatan tertanggal 27 Agustus 2024 maka perbaikan atau perubahan surat Gugatan menjadi sebagai berikut :

Dalam dalil gugatan pada point 8 menjadi :

- o Bahwa antara **Penggugat** dengan **Para Turut Tergugat** pada prinsipnya tidak ada sengketa/perselisihan apapun, akan tetapi agar **Para Turut Tergugat** tunduk pada Putusan Pengadilan Negeri Kota Bekasi, maka **Penggugat** menarik **Para Turut Tergugat** agar selanjutnya gugatan ini diterima dan dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *a quo*, **Turut Tergugat II** melakukan proses pendaftaran balik nama dan sekaligus melakukan pembaharuan/ perpanjangan serta sekaligus melakukan peningkatan Hak yang semula nama **Tergugat (Wiwied Widodo Lukita)** menjadi nama **Penggugat (Drs. Tahan Panjaitan)** terhadap Sertifikat bekas Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 4762/Kayuringin Jaya, seluas 93 M2 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 23666/1989 serta peningkatan Hak di Kantor Turut Tergugat II yang semula atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat.

Dalam dalil gugatan pada point 9 menjadi :

- o Bahwa oleh karena maksud untuk melakukan balik nama Sertifikat dari nama **Tergugat** menjadi atas nama **Penggugat**, untuk itu kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Bekasi yang mengadili dan memutus perkara ini memerintahkan kepada **Turut Tergugat II** (Kantor Pertanahan Nasional Kota Bekasi) untuk menerima pendaftaran balik nama dan/atau memproses pengalihan hak serta pembaharuan/ perpanjangan dan sekaligus peningkatan Hak Sertifikat bekas Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 4762/Kayuringin Jaya, seluas 93 M2 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 23666/1989 tanggal 26 Desember 1989 dari semula atas nama Tergugat (**Wiwied Widodo Lukito**) menjadi atas nama Penggugat (**Drs. Tahan Panjaitan**);

Dalam dalil petitum pada point 4 menjadi :

Halaman 6 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 313/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memerintahkan kepada **Turut Tergugat II** (Kantor Pertanahan Nasional Kota Bekasi) untuk menerima pendaftaran balik nama dan/atau memproses pengalihan hak kepemilikan serta pembaharuan/perpanjangan dan peningkatan Hak atas Sertifikat bekas Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 4762/Kayuringin Jaya, seluas 93 M2 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 23666/1989 tanggal 26 Desember 1989 dari nama **Tergugat (Wiwied Widodo Lukita)** menjadi nama **Penggugat (Drs. Tahan Panjaitan)** ;

Dalam dalil petitum pada point 5 menjadi :

- Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat untuk menghadap Notaris/PPAT bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual dan untuk diri sendiri sebagai pembeli untuk melaksanakan Pembuatan akta Penyerahan sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak Jl. Gunung Gede IV/153 C Rt.001.Rw.013 Kel.Kayuringin Jaya Perumnas II B Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Sertifikat bekas Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 4762/Kayuringin Jaya, seluas 93 M2 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 23666/1989 tanggal 26 Desember 1989 ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut dengan demikian Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melepas haknya untuk mengajukan jawaban;

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

1. Foto copy Surat Perjanjian Jual beli antara St.T.Panjaitan sebagai Penggugat dengan Wiwied Widodo Lukito Sebagai tergugat, bermeterai cukup dan sudah disesuaikan dengan aslinya, lalu diberi tanda P-1 ;
2. Foto copy Copy Akta pemindahan dan penyerahan Hak (Cessie) no 303 tertanggal 14 Februari 1992 yang dibaut oleh Notaris Ny H Nazli Alida Lubis, bermeterai cukup dan sudah disesuaikan dengan aslinya, lalu diberi tanda P-2 ;
3. Foto copy Pelunasan KPR-BTN Rekening korban no 10050.K05926-I, bermeterai cukup dan sudah disesuaikan dengan aslinya, lalu diberi tanda P-3 ;
4. Foto copy Berita Acara tanda terima dokumen KPR-BTN tertanggal 14 Februari 1992, bermeterai cukup dan sudah disesuaikan dengan aslinya, lalu diberi tanda P-4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto copy Sertifikat Hak guna bangunan no 4762 atas nama Wiwied Widodo Lukito, bermeterai cukup dan sudah disesuaikan dengan aslinya, lalu diberi tanda P-5;
6. Foto copy Surat Izin mendirikan bangunan (IMB) tertanggal 11 November 1993, bermeterai cukup dan sudah disesuaikan dengan aslinya, lalu diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah dewasa, yang dalam persidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi **Bastian Silaban**, dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat (Tahan Panjaitan) menggugat Tergugat (Wiwied Widodo Lukito), Turut Tergugat I (PT Bank Tabungan Negara (Persero) cabang Bekasi dan Turut Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi) adalah masalah kepemilikan tanah dan rumah;
 - Bahwa Letak tanah dan rumah tersebut di Jl Gunung Gede IV/153 C Rt 001. Rw 013 Kelurahan Kayuringin Jaya Perumnas II Bekasi Selatan Kota Bekasi;
 - Bahwa setahu saksi Luas tanahnya 93 m2 (Sembilan puluh tiga meter persegi) sedangkan luas bangunan rumahnya saksi tidak tahu ;
 - Bahwa bangunan Rumah adalah bangunan permanen;
 - Bahwa tanah dan bangunan rumah tersebut ada mempunyai surat yaitu berupa sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Wiwid Widodo Lokito (Tergugat) ;
 - Bahwa adapun batas-batas dari tanah dan bangunan rumah tersebut, yaitu sebelah Utara berbatasan dengan rumah Hariadi, sebelah Timur berbatasan dengan rumah Lusia Siti Rukana, sebelah Selatan berbatasan dengan rumah Sugeng Santoso dan sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Gunung Gede IV Kayuringin Jaya;
 - Bahwa Pemilik asal dari tanah dan bangunan rumah tersebut adalah Wiwied Widodo Lukito (Tergugat) ;
 - Bahwa tanah dan bangunan rumah tersebut menjadi sengketa Karena penggugat pada Februari tahun 1992 sebagai pelayan oleh Gereja menjabat sebagai ketua majelis perbendaharaan mengatasmakan HKGP Perumnas II untuk pengadaan rumah mengadakan jual beli tanah dan bangunan rumah dengan Tergugat (Wiwied Widodo Lokito) ;
 - Bahwa Jual beli tersebut atas nama Pribadi Penggugat ;
 - Bahwa Jual beli dilakukan di hadapan Notaris Ny Hj Nazli Ailidia Lubis;
 - Bahwa saksi tahu jual beli tersebut Karena saksi sebagai pengurus atau pengganti Penggugat Periode berikutnya;
 - Bahwa Jual belinya dengan harga Rp 12.000.000 (dua belas Juta rupiah) dan sudah dibayar lunas oleh Penggugat;
 - Bahwa adapun kaitannya dengan Turut Tergugat I (PT Bank Tabungan Negara Persero Cabang Bekasi) Pada saat di beli masih KPR jadi keterkaitannya di over kredit pada waktu itu;

Halaman 8 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 313/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan Turut tergugat I (PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bekasi) Sudah lunas dan ada bukti pelunasannya ;
- Bahwa Penggugat menggugat Tergugat karena untuk pengalihan nama namun Tergugat sudah tidak diketahui berada dimana;
- Bahwa Dokumen terakhir yang saksi lihat Cessie berupa akta dari Penggugat untuk mengambil sertifikat dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bekasi dan saksi sudah ambil sertifikat itu dengan Penggugat, tapi belum bisa balik nama karena tergugat sudah tidak berada ditempat itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan Tergugat tidak ada ditempat itu ;
- Bahwa Tergugat Pernah dicari tetapi tidak ketemu;
- Bahwa yang tempati tanah dan bangunan rumah tersebut adalah diperuntukan untuk rumah dinas Pendeta ;
- Bahwa setahu saksi Badan hukumnya gereja adalah badan hukum keagamaan;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah gereja bisa memiliki sertifikat ;
- Bahwa nanti rencananya mau Balik nama dari Penggugat menjadi nama Gereja;

2. Saksi **Rahman Susanto Pangaribuan**, dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat (Tahan Panjaitan) menggugat Tergugat (Wiwied Widodo Lukito), Turut Tergugat I (PT Bank Tabungan Negara (Persero) cabang Bekasi dan Turut Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi) adalah masalah kepemilikan tanah dan rumah;
- Bahwa Letak tanah dan rumah tersebut di Jl Gunung Gede IV/153 C Rt 001. Rw 013 Kelurahan Kayuringin Jaya Perumnas II Bekasi Selatan Kota Bekasi;
- Bahwa setahu saksi Luas tanahnya 93 m2 (Sembilan puluh tiga meter persegi) sedangkan luas bangunan rumahnya saksi tidak tahu ;
- Bahwa bangunan Rumah adalah bangunan permanen;
- Bahwa tanah dan bangunan rumah tersebut ada mempunyai surat yaitu berupa sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Wiwid Widodo Lokito (Tergugat) ;
- Bahwa adapun batas-batas dari tanah dan bangunan rumah tersebut, yaitu sebelah Utara berbatasan dengan rumah Hariadi, sebelah Timur berbatasan dengan rumah Lusia Siti Rukana, sebelah Selatan berbatasan dengan rumah Sugeng Santoso dan sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Gunung Gede IV Kayuringin Jaya;
- Bahwa Pemilik asal dari tanah dan bangunan rumah tersebut adalah Wiwid Widodo Lukito (Tergugat) ;
- Bahwa tanah dan bangunan rumah tersebut menjadi sengketa Karena penggugat pada Februari tahun 1992 sebagai pelayan oleh Gereja menjabat sebagai ketua majelis perbendaharaan mengatasmakan HKGP Perumnas II untuk pengadaan rumah mengadakan jual beli tanah dan bangunan rumah dengan Tergugat (Wiwied Widodo Lokito) ;

Halaman 9 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 313/Pdt.G/2024/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

- Bahwa Jual beli tersebut atas nama Pribadi Penggugat ;
- Bahwa Jual beli dilakukan di hadapan Notaris Ny Hj Nazli Ailidia Lubis;
- Bahwa saksi tahu jual beli tersebut Karena saksi sebagai pengurus atau pengganti Penggugat Periode berikutnya;
- Bahwa Jual belinya dengan harga Rp 12.000.000 (dua belas Juta rupiah) dan sudah dibayar lunas oleh Penggugat;
- Bahwa adapun kaitannya dengan Turut Tergugat I (PT Bank Tabungan Negara Persero Cabang Bekasi) Pada saat di beli masih KPR jadi keterkaitannya di over kredit pada waktu itu;
- Bahwa dengan Turut tergugat I (PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bekasi) Sudah lunas dan ada bukti pelunasannya ;
- Bahwa Penggugat menggugat Tergugat karena untuk pengalihan nama namun Tergugat sudah tidak diketahui berada dimana;
- Bahwa Dokumen terakhir yang saksi lihat Cessie berupa akta dari Penggugat untuk mengambil sertifikat dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bekasi dan saksi sudah ambil sertifikat itu dengan Penggugat, tapi belum bisa balik nama karena tergugat sudah tidak berada ditempat itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan Tergugat tidak ada ditempat itu ;
- Bahwa Tergugat Pernah dicari tetapi tidak ketemu;
- Bahwa yang tempati tanah dan bangunan rumah tersebut adalah diperuntukan untuk rumah dinas Pendeta ;
- Bahwa setahu saksi Badan hukumnya gereja adalah badan hukum keagamaan;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah gereja bisa memiliki sertifikat ;
- Bahwa nanti rencananya mau Balik nama dari Penggugat menjadi nama Gereja;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran yang nyata atas objek sengketa yang sebenarnya, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan atas obyek sengeta di Jalan Gunung Gede IV/153 C RT.001 RW. 013 Kelurahan Kayuringin Jaya Perumnas II Bekasi Selatan Kota Bekasi Kelurahan Harapan Jaya, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, yang dihadiri oleh Penggugat, dan Turut Tergugat II yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Dicky Rizal Samsir Alam, Santi Clara Silaen, SH, Mohamad Yusuf, Djadjat Sudradjat, Eldira Puspa Juwita, SH, Meena Zahwa Larassati, SH Margareth Intan Novarani Siagian, Rio Darman Dwi Putro SH, Muhammad Adzan Hafizul Bayan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 4473/SKU-32.75.MP.01.01/VII/2024 tanggal 29 Juli 2024, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi dengan Register Nomor 1132/SK/2024/PN Bks, tanggal 13 Agustus 2024. Obyek sengketa tersebut seluas 93 m² (Sembilan puluh tiga meter persegi) dan didalam objek sengketa ada bangunan rumah permanen yang ditempati oleh Pendeta Sonta P Siahaan, dengan batas-batas objek sengketa sebagai berikut:

Sebelah Utara : Rumah Hariadi
Sebelah Selatan : Rumah Sugeng Santoso



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat : Jl.Gunung Gede IV
Sebelah Timur : Rumah Lusia Siti Rukmana

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 31 Oktober 2024 sedangkan Turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan ;

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 Penggugat dan Turut Tergugat II menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Tergugat telah memperoleh fasilitas Kredit KPR-BTN dari Turut Tergugat I dengan debitur / Rekening Nomor : 100050.K.05926-I ,Yaitu atas sebidang seluas 93 M2 tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jl. Gunung Gede IV/153 C Rt.001.Rw.013 Kel.Kayuringin Jaya Perumnas II Bekasi Selatan, Kota Bekasi dengan batas batas :

Sebelah Timur : dengan rumah : Lusia Siti Rukana

Sebelah Utara : dengan rumah : Hariadi

Sebelah Selatan : dengan rumah : Sugeng Santoso

Sebelah Barat : dengan Jalan Gunung Gede IV Kayuringin Jaya

Menimbang, bahwa sebelum Kredit Pemilikan Rumah (KPR-BTN) tersebut dilunasi, pada tanggal 14 Pebruari 1992 Tergugat telah mengover kredit / menjual Rumah tersebut kepada **Tahan Penjaitan** sebesar Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 14 Pebruari 1992 dibuat Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak (CESSIE) Nomor 303 dihadapan Notaris Ny.Hj.NAZLI AILIDA LUBIS;

Menimbang, bahwa pada tanggal 14 Pebruari 1992 Penggugat telah melunasi angsuran KPR-BTN atas nama Tergugat kepada Turut Tergugat I, debitur / Rekening Nomor : 100050.K.05926-I;

Menimbang, bahwa Penggugat pada tanggal 10 Agustus 2022, telah mengambil Dokumen sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Tanda Terima Dokumen KPR-BTN, yakni ; Sertifikat Hak Guna Bangunan No.4762/Kayuringin Jaya dari Kantor Bank Tabungan Negara Cabang Bekasi; dan Izin Mendirikan Bangunan ;



Menimbang, bahwa “objek” tanah tersebut telah dibayar lunas, akan tetapi karena ketidak tahuan **Penggugat** yang seharusnya pada saat itu dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dan Tergugat, sehingga surat-surat kepemilikan atas tanah dan bangunan rumah tersebut masih tercatat atas nama **Tergugat** yang sekarang tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya yang pasti, baik didalam maupun diluar wilayah Negara Republik Indonesia, maka **Penggugat** tidak dapat melakukan pengurusan lebih lanjut untuk membalik nama Sertifikat bekas Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 4762/Kayuringin Jaya, seluas 93 M2 dengan Surat Ukur Nomor : 23666/1989 tanggal 26 Desember 1989 tersebut dari nama **Tergugat** ke atas nama **Penggugat**;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat menuntut sebagaimana dalam Petitum gugatannya ;

Menimbang, bahwa ternyata selama persidangan Tergugat, Turut Tergugat I tidak pernah datang menghadap ataupun menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya yang sah, walaupun telah dipanggil secara patut, sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadiran Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut disebabkan suatu halangan yang sah, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini maka pemeriksaan perkara tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat I ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti tertanda P-1 sampai dengan P-6 dan 2 (dua) orang saksi yaitu, Saksi Bastian Silaban dan Saksi Rahman Susanto Pangaribuan sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa Pasal 1888 KUHPerdara menyebutkan bahwa kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada akta aslinya. Bila akta yang asli ada, maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Apakah benar Tergugat awalnya adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Gunung Gede IV/153 C Rt.001.Rw.013 Kel.Kayuringin Jaya Perumnas II Bekasi Selatan, Kota Bekasi ?



2. Apakah benar telah terjadi proses jual beli / over kredit tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Gunung Gede IV/153 C Rt.001.Rw.013 Kel.Kayuringin Jaya Perumnas II Bekasi Selatan, Kota Bekasi antara Penggugat dengan Tergugat ?
3. Apakah benar Penggugat telah melunasi angsuran KPR-BTN atas nama Tergugat kepada Turut Tergugat I, debitur / Rekening Nomor : 100050.K.05926-I ?
4. Apakah benar Penggugat telah menerima Dokumen Sertifikat Hak Guna Bangunan No.4762/Kayuringin Jaya dari Kantor Bank Tabungan Negara Cabang Bekasi dan Izin Mendirikan Bangunan ?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan hal-hal tersebut di atas sebagai berikut:

Ad.1. Apakah benar Tergugat awalnya adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Gunung Gede IV/153 C Rt.001.Rw.013 Kel.Kayuringin Jaya Perumnas II Bekasi Selatan, Kota Bekasi ?

Menimbang, bahwa berdasarkan **Bukti P-5** berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4762/Kayuringin Jaya. Gambar Situasi Nomor 23666/1989 benar bahwa pemegang hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Gunung Gede IV/153 C Rt.001.Rw.013 Kel.Kayuringin Jaya Perumnas II Bekasi Selatan, Kota Bekasi tercatat atas nama Wiwid Widodo Lukito, bukti surat P-5 bersesuaian dengan bukti surat **TT.II-01** berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4762/Kayuringin Jaya. Gambar Situasi Nomor 23666/1989 benar bahwa pemegang hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Gunung Gede IV/153 C Rt.001.Rw.013 Kel.Kayuringin Jaya Perumnas II Bekasi Selatan, Kota Bekasi tercatat atas nama Wiwid Widodo Lukito ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Bastian Silaban dan Saksi Rahman Susanto Pangaribuan tersebut diatas diterangkan oleh saksi-saksi bahwa pemilik asal dari tanah dan rumah tersebut di Jl Gunung Gede IV/153 C Rt 001. Rw 013 Kelurahan Kayuringin Jaya Perumnas II Bekasi Selatan Kota Bekasi adalah Wiwid Widodo Lukito ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat diatas (vide P-5 dan TT.II-01) yang bersesuaian dengan keterangan Saksi Bastian Silaban dan Saksi Rahman Susanto Pangaribuan, Majelis Hakim berpendapat bahwa benar tanah dan rumah tersebut di Jl Gunung Gede IV/153 C Rt 001. Rw 013 Kelurahan Kayuringin Jaya Perumnas II Bekasi Selatan Kota Bekasi adalah milik dari Wiwid Widodo Lukito (Tergugat) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ad.2. Apakah benar telah terjadi proses jual beli / over kredit tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Gunung Gede IV/153 C Rt.001.Rw.013 Kel.Kayuringin Jaya Perumnas II Bekasi Selatan, Kota Bekasi antara Penggugat dengan Tergugat ?

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat **P-1** berupa Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 14 Februari 1992 benar bahwa Wiwid Widodo Lukito menjual tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Gunung Gede IV/153 C Rt.001.Rw.013 Kel.Kayuringin Jaya Perumnas II Bekasi Selatan, Kota Bekasi kepada St. T. Panjaitan dengan harga sebesar Rp 12.000.000,00 (dua belas juta rupiah). Berdasarkan bukti surat **P-2** berupa Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak (Cessie) Nomor 303 tanggal 14 Februari 1992 benar bahwa Wiwid Widodo Lukito telah memindahkan dan menyerahkan hak kepada Tahan Panjaitan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Gunung Gede IV/153 C Rt.001.Rw.013 Kel.Kayuringin Jaya Perumnas II Bekasi Selatan, Kota Bekasi dengan ganti rugi sebesar Rp 12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) dan ganti rugi tersebut telah diterima seluruhnya oleh Wiwid Widodo Lukito (Tergugat) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Bastian Silaban dan Saksi Rahman Susanto Pangaribuan yang saling bersesuaian diterangkan bahwa benar penggugat pada Februari tahun 1992 sebagai pelayan oleh Gereja menjabat sebagai ketua majelis perbendaharaan mengatasmakan HKGP Perumnas II untuk pengadaan rumah mengadakan jual beli tanah dan bangunan rumah dengan Tergugat (Wiwid Widodo Lukito), Jual beli tersebut atas nama Pribadi Penggugat dilakukan di hadapan Notaris Ny Hj Nazli Ailidia Lubis Jual belinya dengan harga Rp 12.000.000 (dua belas juta rupiah) dan sudah dibayar lunas oleh Penggugat. Adapun kaitannya dengan Turut Tergugat I (PT Bank Tabungan Negara Persero Cabang Bekasi) Pada saat di beli masih KPR jadi keterkaitannya di over kredit pada waktu itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Bastian Silaban dan Saksi Rahman Susanto Pangaribuan yang bersesuaian dengan bukti-bukti surat P-1 dan P-2 tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat benar bahwa telah terjadi jual beli / over kredit tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Gunung Gede IV/153 C Rt.001.Rw.013 Kel.Kayuringin Jaya Perumnas II Bekasi Selatan, Kota Bekasi antara Penggugat dengan Tergugat dengan harga Rp 12.000.000 (dua belas juta rupiah) dan sudah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat ;

3. Apakah benar Penggugat telah melunasi angsuran KPR-BTN atas nama Tergugat kepada Turut Tergugat I, debitur / Rekening Nomor : 100050.K.05926-I ?



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat **P-3** berupa surat Nomor 213/P/Bksi/SPSPK/1991 perihal pelunasan KPR-BTN rekening koran Nomor 10050.K.05926 atas nama Wiwid Widodo Lukito benar bahwa Wiwid Widodo Lukito untuk perincian pelunasan KPR-BTN adalah sebesar Rp 923.890,00 (Sembilan ratus dua puluh tiga ribu delapan ratus Sembilan puluh rupiah) dan berdasarkan bukti surat **P-4** berupa berita acara tanda terima dokumen KPR-BTN tertanggal 14 Februari 1992 benar bahwa Wiwid Widodo Lukito pada tanggal 3 Februari 1992 telah melunasi kewajiban kepada PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Bekasi (Turut Tergugat I) dengan Nomor surat pelunasan 213/P/Bksi/SPSPK/1991 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Bastian Silaban dan Saksi Rahman Susanto Pangaribuan yang bersesuaian benar bahwa dengan Turut tergugat I (PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bekasi) Sudah lunas dan ada bukti pelunasannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Bastian Silaban dan Saksi Rahman Susanto Pangaribuan yang bersesuaian dengan bukti-bukti surat P-3 dan P-4 tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat benar bahwa Penggugat telah melunasi angsuran KPR-BTN atas nama Tergugat kepada Turut Tergugat I ;

4. Apakah benar Penggugat telah menerima Dokumen Sertifikat Hak Guna Bangunan No.4762/Kayuringin Jaya dari Kantor Bank Tabungan Negara Cabang Bekasi dan Izin Mendirikan Bangunan ?

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat **P-4** berupa berita acara bukti penerimaan dokumen Nomor 10 08 22/160 10202208 10000001 tanggal 10 Agustus 2022 benar bahwa Tahan Panjaitan (Penggugat) telah menerima dokumen Izin Mendirikan Bangunan dan Sertifikat dari PT Bank Tabungan Negara (pesero) Tbk Cabang Bekasi ; (lihat bukti surat P-5 dan P-6)

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat P-5 dan P-6 tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat benar bahwa Penggugat telah menerima Dokumen Sertifikat Hak Guna Bangunan No.4762/Kayuringin Jaya dari Kantor Bank Tabungan Negara Cabang Bekasi dan Izin Mendirikan Bangunan ;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa surat-surat kepemilikan atas tanah dan bangunan rumah tersebut masih tercatat atas nama **Tergugat** yang sekarang tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya yang pasti, baik didalam maupun diluar wilayah Negara Republik Indonesia, maka **Penggugat** tidak dapat melakukan pengurusan lebih lanjut untuk membalik nama Sertifikat bekas Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 4762/Kayuringin Jaya, seluas 93 M2 dengan Surat Ukur Nomor : 23666/1989 tanggal 26 Desember 1989 tersebut dari nama **Tergugat** ke atas nama **Penggugat**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan apakah benar Tergugat tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya yang pasti, baik didalam maupun diluar wilayah Negara Republik Indonesia ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Bastian Silaban dan Saksi Rahman Susanto Pangaribuan yang bersesuaian benar bahwa saksi - saksi tidak tahu sejak kapan Tergugat tidak ada ditempat itu dan saksi-saksi menerangkan bahwa Tergugat Pernah dicari tetapi tidak ketemu;

Menimbang, bahwa ternyata dipersidanganpun Tergugat tidak datang menghadap dan tidak juga mengirimkan wakil dan/atau kuasanya yang sah untuk hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum berdasarkan relaas panggilan sidang melalui surat kabar harian Rakyat Merdeka tanggal 16 Agustus 2024 untuk sidang tanggal 27 Agustus 2024 dan tanggal 29 Agustus 2024 untuk sidang tanggal 1 Oktober 2024 sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan di atas telah di pertimbangkan bahwa Tergugat telah terbukti mempunyai Hak Guna Bangunan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Gunung Gede IV/153 C Rt.001.Rw.013 Kel.Kayuringin Jaya Perumnas II Bekasi Selatan, Kota Bekasi, dan menurut Pasal 35 ayat (3) Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria dinyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa, "Pemindahan 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."

Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan apakah pemindahan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Gunung Gede IV/153 C Rt.001.Rw.013 Kel.Kayuringin Jaya Perumnas II Bekasi Selatan, Kota Bekasi antara Tergugat dengan Penggugat telah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT ;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa "objek" tanah tersebut telah dibayar lunas , akan tetapi karena ketidak tahuan **Penggugat** yang seharusnya pada saat itu dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dan Tergugat, sehingga surat-surat kepemilikan atas tanah dan bangunan rumah tersebut masih tercatat atas nama **Tergugat**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sekarang tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya yang pasti, baik didalam maupun diluar wilayah Negara Republik Indonesia, maka **Penggugat** tidak dapat melakukan pengurusan lebih lanjut untuk membalik nama Sertifikat bekas Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 4762/Kayuringin Jaya, seluas 93 M2 dengan Surat Ukur Nomor : 23666/1989 tanggal 26 Desember 1989 tersebut dari nama **Tergugat** ke atas nama **Penggugat**;

Menimbang, bahwa dari dalil Penggugat tersebut di atas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa terhadap pemindahan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Gunung Gede IV/153 C Rt.001.Rw.013 Kel.Kayuringin Jaya Perumnas II Bekasi Selatan, Kota Bekasi antara Penggugat dengan Tergugat tidak dibuat Akta oleh PPAT dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB), meskipun Penggugat mengajukan bukti surat P-2 namun menurut Majelis Hakim bukti surat P-2 hanya berupa akta Notaril biasa bukan akta PPAT ;

Menimbang, bahwa menjadi pertanyaan apakah pemindahan hak atas tanah dengan cara jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat tersebut di atas yang tidak dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sebagaimana Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa memperhatikan bunyi Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana tersebut di atas Pasal tersebut pada pokoknya hanya mengatur mengenai pendaftaran pemindahan hak atas tanah (mis : jual beli) hanya dapat dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT. Jadi tidak mengatur mengenai sahnya pemindahan hak atas tanah ;

Menimbang, bahwa jual beli tanah pada dasarnya tetap sah meskipun tidak dituangkan dalam akta jual beli dan tidak dihadapan PPAT, karena jual beli tanah sama saja dengan perjanjian jual beli pada umumnya Dimana suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, memenuhi kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek yang disepakati dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum. dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa pemindahan hak atas tanah dengan cara jual beli (bukti surat P-1 dan P-2) yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat tersebut di atas yang tidak dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sebagaimana Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah sah menurut hukum ;



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang petitum mana saja dari gugatan Penggugat yang dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 1 yang pada pokoknya memohon supaya Majelis Hakim mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, dalam hal ini Hakim berpendapat bahwa untuk dapat dikabulkannya petitum nomor 1 ini tentunya haruslah dipertimbangkan terlebih dahulu keseluruhan petitum dalam Gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 2 yang pada pokoknya menyatakan **Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 14 Pebruari 1992 dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat dan Bukti Setor Pelunasan Sisa Kredit dari Bank Tabungan Negara, Pemindahan Dan Penyerahan Hak (CESSIE) Nomor; 303 tanggal 14 Pebruari 1992, yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Hajjah Nazli Alida Lubis, S.H. antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan berharga menurut hukum sebagai bukti jual beli terhadap petitum nomor 2 ini Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut ;**

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan diatas, terkait dengan pertimbangan mengenai Apakah benar telah terjadi proses jual beli / over kredit tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Gunung Gede IV/153 C Rt.001.Rw.013 Kel.Kayuringin Jaya Perumnas II Bekasi Selatan, Kota Bekasi antara Penggugat dengan Tergugat dan Apakah benar Penggugat telah melunasi angsuran KPR-BTN atas nama Tergugat kepada Turut Tergugat I, debitur / Rekening Nomor : 100050.K.05926-I, Dimana untuk menjawab kedua hal tersebut Majelis Hakim telah mempertimbangkan bukti-bukti surat P-1, P-2, dan P-3 yang diajukan oleh Penggugat sehingga menurut Majelis Hakim Petitum nomor 2 ini terlalu berlebihan karena apabila bukti- bukti surat P-1, P-2, dan P-3 tidak sah menurut hukum tentunya akan Majelis Hakim kesampingkan dan tidak akan dipergunakan untuk mempertimbangkan kedua hal tersebut di atas. Dengan demikian cukup beralasan terhadap petitum nomor 2 ini tidak dapat Majelis Hakim kabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 3 yang pada pokoknya menyatakan Penggugat (**Drs. Tahan Panjaitan**) sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak Jl. Gunung Gede IV/153 C Rt.001.Rw.013 Kel.Kayuringin Jaya Perumnas II B Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Sertifikat bekas Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 4762/Kayuringin Jaya, seluas 93 M2 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 23666/1989 tanggal 26 Desember 1989, Oleh karena jual beli



terhadap sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak Jl. Gunung Gede IV/153 C Rt.001.Rw.013 Kel.Kayuringin Jaya Perumnas II B Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Sertifikat bekas Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 4762/Kayuringin Jaya, seluas 93 M2 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 23666/1989 tanggal 26 Desember 1989 tersebut telah terbukti sah menurut hukum sebagaimana dalam pertimbangan diatas. Dengan demikian terhadap petitum nomor 3 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 4 yang pada pokoknya Memerintahkan kepada **Turut Tergugat II** (Kantor Pertanahan Nasional Kota Bekasi) untuk menerima pendaftaran balik nama dan/atau memproses pengalihan hak kepemilikan serta pembaharuan/perpanjangan dan peningkatkan Hak atas Sertifikat bekas Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 4762/Kayuringin Jaya, seluas 93 M2 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 23666/1989 tanggal 26 Desember 1989 dari nama **Tergugat (Wiwied Widodo Lukita)** menjadi nama **Penggugat (Drs. Tahan Panjaitan)**. Dalam hal ini Majelis Hakim tidak memiliki kewenangan dalam hal memerintahkan instansi lain dengan demikian terhadap petitum nomor 4 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 5 yang pada pokoknya Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat untuk menghadap Notaris/PPAT bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual dan untuk diri sendiri sebagai pembeli untuk melaksanakan Pembuatan akta Penyerahan sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak Jl. Gunung Gede IV/153 C Rt.001.Rw.013 Kel.Kayuringin Jaya Perumnas II B Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Sertifikat bekas Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 4762/Kayuringin Jaya, seluas 93 M2 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 23666/1989 tanggal 26 Desember 1989. Oleh karena Tergugat telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah dan Penggugat telah terbukti sebagai pembeli yang sah atas tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak Jl. Gunung Gede IV/153 C Rt.001.Rw.013 Kel.Kayuringin Jaya Perumnas II B Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Sertifikat bekas Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 4762/Kayuringin Jaya, seluas 93 M2 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 23666/1989 tanggal 26 Desember 1989. Namun, didalam hukum tidak diperkenankan satu orang sebagai pihak yang berlawanan (Penjual dan Pembeli), maka petitum ini akan diperbaiki menjadi : Penggugat berhak mendapatkan atau mengurus Akta Jual Beli dan maupun Balik Nama dari nama Tergugat kepada Penggugat atas kuasa putusan ini (Tergugat apabila tetap tidak hadir maka ketidakhadirannya, Penggugat dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan Akta Jual Beli dan atau Balik Nama dengan menunjukkan putusan ini kepada Pejabat terkait) setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap, sehingga petitum angka 5 dikabulkan dengan perbaikan mengenai amarnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 6 yang pada pokoknya Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk membalik nama sebidang tanah berikut bangunannya dan melakukan Pembaharuan/ Perpanjangan sertifikat bekas Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 4762/Kayuringin Jaya, seluas 93 M2 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 23666/1989 tanggal 26 Desember 1989, yang terletak di Jl. Gunung Gede IV/153 C Rt.001.Rw.013 Kel.Kayuringin Jaya Perumnas II B Bekasi Selatan, Kota Bekasi, dari atas nama tergugat menjadi atas nama Penggugat, sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan pada pertimbangan petitum nomor 4 maka terhadap petitum nomor 6 juga tidak dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 7 yang pada pokoknya Menghukum Tergugat , Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini, terhadap petitum nomor 7 ini Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Tergugat adalah orang atau pihak yang dianggap telah merugikan hak orang atau pihak lain (Penggugat), sedangkan Turut Tergugat adalah orang atau pihak yang tidak berkepentingan langsung dalam perkara tersebut, tetapi ada sangkutpautnya dengan pihak atau objek perkara yang bersangkutan. Retno Wulan Sutantio dan Iskandar Oerip Kartasasmita menyatakan bahwa "Dalam Praktik perkataan turut tergugat dipergunakan bagi orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikut sertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim".

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo yang ditarik oleh Penggugat sebagai Turut Tergugat I adalah PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bekasi dan Turut Tergugat II adalah Kantor Pertanahan Nasional Kota Bekasi, oleh karena petitum nomor 7 ini dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksi ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor 8, oleh karena gugatan dikabulkan dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat angka 3, angka 5, angka 7 dan angka 8 dikabulkan, maka petitum angka 1 dinyatakan dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat dan Turut Tergugat I yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir. Namun Gugatan tidak dapat dikabulkan dengan Verstek karena Turut Tergugat II hadir dalam persidangan;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPdata, Pasal 35 ayat (3) Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat (**Drs. Tahan Panjaitan**) sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak Jl. Gunung Gede IV/153 C Rt.001.Rw.013 Kel.Kayuringin Jaya Perumnas II B Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Sertifikat bekas Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 4762/Kayuringin Jaya, seluas 93 M2 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 23666/1989 tanggal 26 Desember 1989 ;
3. Memberikan hak kepada Penggugat (Drs. Tahan Panjaitan) untuk menandatangani Akta Jual Beli dan maupun Balik Nama dari nama Tergugat kepada Penggugat atas kuasa putusan ini (Tergugat apabila tetap tidak hadir maka ketidakhadirannya, Penggugat dalam melakukan Akta Jual Beli dan atau Balik Nama dengan menunjukkan putusan ini kepada Pejabat terkait) setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap ;
4. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II agar tunduk dan patuh pada putusan ini ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.4.410.000 (empat juta empat ratus sepuluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari KAMIS, tanggal 14 November 2024, oleh kami, Noor Iswandi, S.H. sebagai Hakim Ketua, Purnama, S.H., M.H. dan Joedi Prayitno, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari KAMIS, tanggal 21 November 2024 diucapkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Awal Son Wellem Sasube, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Penggugat, dan Turut Tergugat II akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat I dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Purnama, S.H., M.H.

Noor Iswandi, S.H.

Joedi Prajitno, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Awal Son Wellem Sasube., S.H.

Perincian Biaya

Pendaftaran	Rp. 30.000
B.Proses	Rp. 90.000
Panggilan	Rp. 3.570.000
PNBP	Rp. 40.000

Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 313/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemeriksaan setempat	Rp. 550.000
PNBP Pemeriksaan setempat	Rp. 10.000
Biaya Sumpah	Rp.100.000
Redaksi	Rp. 10.000
<u>Meterai</u>	<u>Rp. 10.000</u>

Rp. 4.410.000 (empat juta empat ratus sepuluh ribu rupiah)