



P U T U S A N

Nomor 420/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:

ASBEN SIAGIAN, bertempat tinggal di Jalan Terusan Kopo Sayati, RT.006.RW.008, Kelurahan Margahayu Selatan, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung, Desa Margahayu Selatan, Margahayu, Kab. Bandung, Jawa Barat, sebagai **PENGUGAT** ;

Lawan:

TUNGGAH, dahulu bertempat tinggal / beralamat di Perumahan Griya Persada Elok Blok L.No.4, Kelurahan Mustika Jaya, Kecamatan Mustika Jaya (dahulu Bantar Gebang) Kota Bekasi, sekarang sudah tidak di ketahui lagi alamatnya baik di dalam maupun di luar wilayah republik Indonesia, sebagai **TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Agustus 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 2 September 2021 dalam Register Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. KEDUDUKAN HUKUM PARA PIHAK

- A.1 Bahwa Penggugat sebagai **PEMBELI** sebidang tanah seluas 70 M2, berikut bangunan rumah type 27 yang berdiri diatasnya, terletak di Perumahan Griya Persada Elok Blok L.No.4, Kelurahan Mustika Jaya, Kecamatan Mustika Jaya (dahulu Bantar Gebang) Kota Bekasi ;
- A.2 Bahwa Tergugat dahulu sebagai Pemilik sekaligus sebagai **PENJUAL** atas sebidang tanah seluas 70 M2, berikut bangunan rumah type 27 yang berdiri diatasnya, terletak di Perumahan Griya Persada Elok Blok L.No.4, Kelurahan Mustika Jaya, Kecamatan Mustika Jaya (dahulu Bantar Gebang) Kota Bekasi, Sebagaimana tercantum dalam Sertifikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Guna Bangunan No. 1342/Mustika Jaya, dengan Gambar Situasi No. 18165/1992 tanggal 22 September 1992, tercatat sebagai pemegang hak atas nama TUNGGAL (Tergugat);

B. DUDUK PERKARA

1. Bahwa Penggugat (**ASBEN SIAGIAN**) awalnya kenal baik dengan Tergugat, kemudian tergugat menawarkan sebidang tanah seluas 70 M2, berikut bangunan rumah type 27 yang berdiri diatasnya, terletak di Perumahan Griya Persada Elok Blok L.No.4, Kelurahan Mustika Jaya, Kecamatan Mustika Jaya (dahulu Bantar Gebang) Kota Bekasi, kemudian Penggugat (**ASBEN SIAGIAN**) 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, kemudian Tergugat memperlihatkan dokumen berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1342/Mustika Jaya, dengan Gambar Situasi No.18165/1992 tanggal 22 September 1992, tercatat sebagai pemegang hak atas nama TUNGGAL (Tergugat);
3. Bahwa selanjutnya Penggugat (**ASBEN SIAGIAN**) dan Tergugat melanjutkan maksud untuk melakukan transaksi jual beli, dan telah terjadi kesepakatan terhadap terhadap objek jual beli tersebut dengan harga Rp.16.000.000,- (Enam Belas Juta rupiah)
4. Bahwa setelah harga telah disepakati, pada tanggal 01 Desember 1995, Penggugat (**ASBEN SIAGIAN**) telah melakukan pembayaran lunas kepada Tergugat sejumlah Rp.16.000.000,- (Enam Belas Juta rupiah) sebagaimana Surat Pernyataan tertanggal 01 Desember 1995 sebagai pelaksanaan transaksi jual beli atas tanah tersebut
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 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1342/Mustika Jaya, dengan Gambar Situasi No.18165/1992 tanggal 22 September 1992, tercatat sebagai pemegang hak atas nama TUNGGAL (Tergugat), serta tanah dan rumah 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 terhadap transaksi jual beli tersebut, diantara Penggugat dan Tergugat belum membuat suatu akta perjanjian dihadapan notaris, akan

Halaman 2 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Bks



tetapi dengan peristiwa tersebut walaupun perjanjian tidak 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;

7. 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 Surat Pernyataan Tertanggal 01 Desember 1995 antara penggugat dengan tergugat dengan nilai transaksi sebesar Rp.16.000.000,- (Enam Belas Juta rupiah)
8. 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;
9. Bahwa pada awalnya Tergugat ada itikad baik untuk membantu dalam penyelesaian pengalihan hak baliknama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1342/Mustika Jaya, dengan Gambar Situasi No.18165/1992 tanggal 22 September 1992, tercatat sebagai pemegang hak atas nama TUNGGAL, yang merupakan bukti kepemilikan atas transaksi jual beli menjadi atas nama **ASBEN SIAGIAN**;
10. Bahwa Penggugat telah memenuhi kewajibannya selaku Pembeli, dan saat ini Penggugat sudah mempunyai biaya untuk kepengurusan pengalihan dan peningkatan hak, kemudian Penggugat meminta kepada Tergugat untuk secara bersama-sama menghadap Notaris guna menyelesaikan administrasi pengalihan nama dalam **ASBEN SIAGIAN** menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama **ASBEN SIAGIAN**, 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 rumah tersebut sudah di kuasai penggugat sejak bulan Desember 1995, 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 Penggugat **ASBEN SIAGIAN** dengan **TUNGGAL** (tergugat) tersebut;
15. Bahwa dalam hal ini Penggugat adalah Pemilik Yang Syah atas sebidang tanah seluas 70 M2, berikut bangunan rumah type 27 yang berdiri diatasnya, terletak di Perumahan Griya Persada Elok Blok L.No.4, Kelurahan Mustika Jaya, Kecamatan Mustika Jaya (dahulu Bantar Gebang) Kota Bekasi, Sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1342/Mustika Jaya, dengan Gambar Situasi No. 18165/1992 tanggal 22 September 1992, tercatat sebagai pemegang hak atas nama TUNGGAL;
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 70 M2, berikut bangunan rumah type 27 yang berdiri diatasnya, terletak di Perumahan Griya Persada Elok Blok L.No.4, Kelurahan Mustika Jaya, Kecamatan Mustika Jaya (dahulu Bantar Gebang) Kota Bekasi, Sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 1342/Mustika Jaya, dengan Gambar Situasi No. 18165/1992 tanggal 22 September 1992, tercatat sebagai pemegang hak atas nama TUNGGAL (Tergugat), apabila Tergugat tidak hadir dihadapan Notaris PPAT ;

17. Bahwa oleh karena 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
18. 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 (**ASBEN SIAGIAN**) dengan **TUNGGAL** (Tergugat) yang dilakukan secara bawah tangan sebagaimana Surat Pernyataan tertanggal 01 Desember 1995 dengan nilai jual beli sebesar Rp. 16.000.000,- (enam belas juta rupiah) sebagai bukti transaksi jual beli terhadap sebidang tanah seluas 70 M2, berikut bangunan rumah type 27 yang berdiri diatasnya, terletak di Perumahan Griya Persada Elok Blok L.No.4, Kelurahan Mustika Jaya, Kecamatan Mustika Jaya (dahulu Bantar Gebang) Kota Bekasi, Sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1342/Mustika Jaya, dengan Gambar Situasi No. 18165/1992 tanggal 22 September 1992, tercatat sebagai pemegang hak atas nama TUNGGAL, tersebut adalah **Sah Demi Hukum dan Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Mengikat;**
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang syah berdasarkan hukum terhadap sebidang tanah seluas 70 M2, berikut bangunan rumah type 27 yang berdiri diatasnya, terletak di Perumahan Griya Persada Elok Blok L.No.4, Kelurahan Mustika Jaya, Kecamatan Mustika Jaya (dahulu

Halaman 5 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Bks



- Bantar Gebang) Kota Bekasi, Sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1342/Mustika Jaya, dengan Gambar Situasi No. 18165/1992 tanggal 22 September 1992, tercatat sebagai pemegang hak atas nama TUNGGAL ;
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 terhadap sebidang tanah seluas 70 M2, berikut bangunan rumah type 27 yang berdiri diatasnya, terletak di Perumahan Griya Persada Elok Blok L.No.4, Kelurahan Mustika Jaya, Kecamatan Mustika Jaya (dahulu Bantar Gebang) Kota Bekasi, Sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1342/Mustika Jaya, dengan Gambar Situasi No. 18165/1992 tanggal 22 September 1992, tercatat sebagai pemegang hak atas nama TUNGGAL, tersebut apabila Tergugat ataupun ahliwarisnya tidak hadir dihadapan Notaris PPAT ;
6. Menetapkan untuk Memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat untuk menghadap ke semua instansi pemerintahan guna melakukan pengalihan/balik nama kepemilikan maupun peningkatan hak terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1342/Mustika Jaya, dengan Gambar Situasi No. 18165/1992 tanggal 22 September 1992, tercatat sebagai pemegang hak atas nama **TUNGGAL** menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama **ASBEN SIAGIAN**
7. Membebaskan biaya Perkara menurut Hukum;

ATAU

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir prinsipalnya sendiri, akan tetapi para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 12 Oktober 2021 dan panggilan secara media Koran tanggal 13 Desember 2021 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, dan mediasi tidak dapat dilakukan;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan terlebih dahulu membacakan Surat Gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan serta membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yaitu sebagai berikut:



1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Asben Siagian Nomor : 3204092505600001, sudah dinazegellen dan dicap pos, setelah dicocokkan dengan aslinya, kemudian diberi tanda P.1;
2. Fotocopy Kartu Keluarga atas nama Asben Siagian Nomor : 3204092204055408, sudah dinazegellen dan dicap pos, setelah dicocokkan dengan aslinya, kemudian diberi tanda P.2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan tanggal 1 Desember 1995 antara Bapak Tunggal/Ibu Tunggal dengan A. Siagian/Ibu Siagian, sudah dinazegellen dan dicap pos, setelah dicocokkan dengan aslinya, kemudian diberi tanda P.3;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1342 atas nama Tunggal, sudah dinazegellen dan dicap pos, setelah dicocokkan dengan aslinya, kemudian diberi tanda P.4;
5. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 980/JB.HGB/42.BTG/1990 tanggal 30 November 1990 atas nama Tunggal, sudah dinazegellen dan dicap pos, setelah dicocokkan dengan aslinya, kemudian diberi tanda P.5;

Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangan mereka masing-masing dipersidangan dibawah sumpah / janji yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. **SRI RAHMAWATI :**

- Bahwa benar saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi dahulu tetangga Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Tergugat sudah menjual tanah tersebut kepada Penggugat tahun 1995;
- Bahwa saksi tidak melihat saat transaksi jual beli;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut sudah dijual Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui penjualan tersebut dari tetangga;
- Bahwa dahulu Penggugat pernah mengontrak di daerah tanah tersebut;
- Bahwa sejak dahulu sampai sekarang tidak ada yang mengusik atau mnegaku-ngaku tanah tersebut dari Tergugat;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut sekitar Rp.16.000.000,00 (enam belas juta rupiah);
- Bahwa Tergugat merupakan pensiunan Pegawai Negeri Sipil;
- Bahwa Tergugat menempati tanah tersebut sejak pensiun;
- Bahwa Penggugat sudah melunasi penjualan tanah tersebut kepada Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sertifikat sekarang berada di tangan Penggugat;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat membenarkan keterangan saksi tersebut diatas;

2. **ABIDIN :**

- Bahwa benar saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi dahulu tetangga Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Tergugat sudah menjual tanah tersebut kepada Penggugat tahun 1995;
- Bahwa saksi tidak melihat saat transaksi jual beli;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut sudah dijual Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui penjualan tersebut dari tetangga;
- Bahwa dahulu Penggugat pernah mengontrak di daerah tanah tersebut;
- Bahwa sejak dahulu sampai sekarang tidak ada yang mengusik atau mnegaku-ngaku tanah tersebut dari Tergugat;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut sekitar Rp.16.000.000,00 (enam belas juta rupiah);
- Bahwa Tergugat merupakan pensiunan Pegawai Negeri Sipil;
- Bahwa Tergugat menempati tanah tersebut sejak pensiun;
- Bahwa Penggugat sudah melunasi penjualan tanah tersebut kepada Tergugat;
- Bahwa sertifikat sekarang berada di tangan Penggugat;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat membenarkan keterangan saksi tersebut diatas;

Menimbang bahwa berdasarkan SEMA RI Nomor 7 tahun 2001 tentang pemeriksaan setempat, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas tanah objek Sengketa pada hari Senin tanggal 10 Januari 2022 sebagaimana berita Acara pemeriksaan setempat yang merupakan satu kesatuan dengan berita acara pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Kesimpulan di persidangan pada tanggal 25 Januari 2022 ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Penggugat tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan selanjutnya mohon Putusan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya ditunjuk segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;



Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dengan Surat Gugatannya 31 Agustus 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 2 September 2021 dengan Register Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Bks, pada pokoknya adalah gugatan perbuatan ingkar-janji / Wanprestasi karena Tergugat tidak memenuhi janjinya kepada Penggugat untuk mengurus Akta Jual Beli dan balik nama Obyek Sengketa keatas nama Pembeli **ASBEN SIAGIAN**. Perbuatan mana telah menimbulkan kerugian yang nyata bagi Penggugat ;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 163 HIR kepada kepada Penggugat sebagai pihak yang mendalilkan terlebih dahulu harus membuktikan seluruh dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa yang harus dibuktikan oleh Penggugat dalam persengketaan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, adalah :

1. Apakah benar pada tanggal 09 Maret 2006 telah terjadi Jual Beli atas sebidang tanah seluas 70 M2, berikut bangunan rumah type 27 yang berdiri diatasnya, terletak di Perumahan Griya Persada Elok Blok L.No.4, Kelurahan Mustika Jaya, Kecamatan Mustika Jaya (dahulu Bantar Gebang) Kota Bekasi, terurai dalam :
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1342/Mustika Jaya, dengan Gambar Situasi No.18165/1992 tanggal 22 September 1992, tercatat sebagai pemegang hak atas nama TUNGGAL (Tergugat) ;
 - b. Surat Pernyataan tanggal 1 Desember 1995 antara Bapak Tunggol / Ibu Tunggol dengan A. Siagian / Ibu Siagian
 - c. Akta Jual Beli Nomor 980/JB.HGB/42.BTG/1990 tanggal 30 November 1990 atas nama Tunggol ;
2. Apakah setelah tanah dan bangunan tersebut dibeli Penggugat telah menguasai dan memanfaatkan sepenuhnya tanah dan bangunan tersebut;
3. Apakah benar terhadap jual beli tersebut Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi / ingkar janji kepada Pengugat karena tidak memenuhi janjinya kepada Penggugat untuk membantu pengurusan balik nama sertifikat tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan 5 (lima) alat bukti berupa surat yang diberi anda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P-1 sampai dengan P-5 yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata bersesuaian serta telah dibebani bea materai secukupnya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, serta dukungan 2 (dua) orang Saksi yang didengar keterangannya dibawah sumpah dipersidangan masing-masing bernama : 1. SRI RAHMAWATI, dan 2 ABIDIN :

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti : P-3 berupa Surat Pernyataan tanggal 1 Desember 1995 antara Bapak Tunggal / Ibu Tunggal dengan A. Siagian / Ibu Siagian, ternyata benar bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli dibawah tabgab terhadap sebidang tanah seluas 70 M2, berikut bangunan rumah type 27 yang berdiri diatasnya, terletak di Perumahan Griya Persada Elok Blok L.No.4, Kelurahan Mustika Jaya, Kecamatan Mustika Jaya (dahulu Bantar Gebang) Kota Bekasi terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1342/Mustika Jaya, dengan Gambar Situasi No.18165/1992 tanggal 22 September 1992, tercatat sebagai pemegang hak atas nama TUNGGAL (Tergugat), dan selanjutnya Tergugat telah menyerahkan tanah dan bangunan Obyek Sengketa berikut seluruh alas hak kepemilikannya kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi . SRI RAHMAWATI, dan 2 ABIDIN dan pemeriksaan Setempat yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim ternyata benar tanah objek Sengketa sejak ssat dibeli oleh Penggugat telah menempati tanah dan bangunann tersebut sampai sekarang tanpa adanya keberatan dari pihak lain, dengan demikian Penggugat telah berhasil untuk membuktikan seluruh dalil gugatannya ;

Menimbang bahwa Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 12 Oktober 2021 dan panggilan secara media Koran tanggal 13 Desember 2021 telah dipanggil dengan patut, maka ia dianggap tidak mempergunakan haknya dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa karena Penggugat telah berhasil membuktikan seluruh dalil gugatannya dan Tergugat tidak pernah hadir kepersidangan karenanya Gugatan Penggugat patut dikabulkan untuk seluruhnya dengan Verstek ;

Menimbang, bahwa karena Para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka kepadanya dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat Pasal 1917 ayat (2) KUH Perdata, Pasal 195 (6) dan (7) HIR Jo. Pasal 206 (6) RBg Jo. PP 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Kepala BPN No. 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 2011 serta Ketentuan dari Undang-Undang maupun Peraturan Hukum lainnya yang berkenaan dengan perkara ini;

MENGADILI :

1. Menerima gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek ;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan transaksi jual beli antara Penggugat (**ASBEN SIAGIAN**) dengan **TUNGGAL** (Tergugat) yang dilakukan secara bawah tangan sebagaimana Surat Pernyataan tertanggal 01 Desember 1995 dengan nilai jual beli sebesar Rp. 16.000.000,- (enam belas juta rupiah) sebagai bukti transaksi jual beli terhadap sebidang tanah seluas 70 M2, berikut bangunan rumah type 27 yang berdiri di atasnya, terletak di Perumahan Griya Persada Elok Blok L.No.4, Kelurahan Mustika Jaya, Kecamatan Mustika Jaya (dahulu Bantar Gebang) Kota Bekasi, Sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1342/Mustika Jaya, dengan Gambar Situasi No. 18165/1992 tanggal 22 September 1992, tercatat sebagai pemegang hak atas nama TUNGGAL, tersebut adalah Sah Demi Hukum dan Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Mengikat;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang syah berdasarkan hukum terhadap sebidang tanah seluas 70 M2, berikut bangunan rumah type 27 yang berdiri di atasnya, terletak di Perumahan Griya Persada Elok Blok L.No.4, Kelurahan Mustika Jaya, Kecamatan Mustika Jaya (dahulu Bantar Gebang) Kota Bekasi, Sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1342/Mustika Jaya, dengan Gambar Situasi No. 18165/1992 tanggal 22 September 1992, tercatat sebagai pemegang hak atas nama TUNGGAL ;
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 terhadap sebidang tanah seluas 70 M2, berikut bangunan rumah type 27 yang berdiri di atasnya, terletak di Perumahan Griya Persada Elok Blok L.No.4, Kelurahan Mustika Jaya, Kecamatan Mustika Jaya (dahulu Bantar Gebang) Kota Bekasi, Sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1342/Mustika Jaya, dengan Gambar Situasi No. 18165/1992 tanggal 22 September 1992, tercatat sebagai pemegang hak atas nama TUNGGAL, tersebut apabila Tergugat ataupun ahliwarisnya tidak hadir dihadapan Notaris PPAT ;

Halaman 11 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menetapkan untuk Memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat untuk menghadap ke semua instansi pemerintahan guna melakukan pengalihan/balik nama kepemilikan maupun peningkatan hak terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1342/Mustika Jaya, dengan Gambar Situasi No. 18165/1992 tanggal 22 September 1992, tercatat sebagai pemegang hak atas nama TUNGGAL menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama ASBEN SIAGIAN ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir sebesar Rp. 3.123.400,00 (tiga juta seratus dua puluh tiga ribu empat ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Selasa, tanggal 15 Februari 2022, oleh kami, EKA SAHARTA WINATA LAKSANA, S.H., sebagai Hakim Ketua, SUWARSA HIDAYAT, S.H., M.H.um, dan BAMBANG NURCAHYONO, S.H. M.Hum, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Bks tanggal 2 September 2021, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 22 Februari 2022, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **FEBRIANTI RASJAD, S.H.** Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat maupun kuasanya.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

SUWARSA HIDAYAT, S.H., M.Hum,

EKA SAHARTA WINATA LAKSANA, S.H.

BAMBANG NURCAHYONO, S.H. M.Hum.

Panitera Pengganti,

FEBRIANTI RASJAD, S.H.

Halaman 12 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/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

Perincian biaya :

| | |
|-------------------------|----------------------|
| 1. Pendaftaran | Rp. 30.000,00 |
| 2. Biaya Proses | Rp. 75.000,00 |
| 3. Biaya Penggandaan | Rp. 8.400,00 |
| 4. Panggilan | Rp.1.710.000,00 |
| 5. PNBP | Rp. 20.000,00 |
| 6. Pemeriksaan Setempat | Rp.1.250.000,00 |
| 7. PNBP PS | Rp. 10.000,00 |
| 8. Redaksi | Rp. 10.000,00 |
| 9. Materai | <u>Rp. 10.000,00</u> |
| Jumlah | Rp.3.123.400,00 |

(tiga juta seratus dua puluh tiga ribu empat ratus rupiah)