



**PUTUSAN**

**Nomor 226/Pdt.G/2021/PN.Bks.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bekasi yang mengadili perkara perdata gugatan dalam tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**AHMAD SODIK**, lahir di Bekasi, tanggal 9 Januari 1972, agama Islam, pekerjaan wira swasta, alamat Bekasi Kaum No. 37, RT. 007, RW. 001, Kel. Bekasi Jaya, Kec. Bekasi Timur, Kota Bekasi, NIK 3275010901720029, selanjutnya disebut sebagai .....PENGUGAT;

**MELAWAN**

**H.KARSO**, laki-laki, lahir di Tegal tanggal 31 Desember 1959, wira swasta, agama Islam, NIK 3275013111250039, dahulu beralamat di Jl. KH Mansyur , RT. 007, RW. 001, Kel.Bekasi Jaya, Kec.Bekasi Timur, Kota Bekasi sekarang tidak diketahui domisilinya baik di dalam maupun di luar wilayah hukum Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai .....TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara;

Telah membaca Surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah memanggil kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA;**

Menimbang, bahwa Pengugat telah mengajukan gugatannya kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, tertanggal 20 April 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 22 April 2021, dengan Nomor Register 226/Pdt.G/2021/PN.Bks;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Pengugat hadir sendiri, sedang Tergugat tidak pernah hadir, dan tidak pernah menyuruh orang lain sebagai kuasanya yang sah, meskipun telah dipanggil secara patut dengan relaas panggilan umum untuk Tergugat ,dengan relaas umum tertanggal 27 April 2021 untuk persidangan hari

**Hal 1 dari Hal 12 PUT.Nomor.226/Pdt.G/2021/PN.Bks.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kamis, tanggal 6 Mei 2021,relaas panggilan umum tanggal11 Mei 2021 untuk persidangan hari Kamis, tanggal 20Mei2021,

Menimbang, bahwa karena Tergugattidak pernah hadir, maka dianggap tidak mau menggunakan kesempatan untuk membela kepentingannya, sehingga upaya mediasi tidak dapat dilaksanakan, dan pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat dan diputus secara Verstek;

Menimbang, bahwa selanjutnya dibacakan gugatan Penggugat yang selengkapya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat awalnya kenal baik dengan Tergugat, kemudian tergugat menawarkan 1 (satu) unit rumah yang berdiri diatas tanah seluas 215 M2, terletak di Jalan KH Mas Mansyur, RT.007.RW.001, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi timur, 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 Sertifikat Hak Milik No. 2102/Bekasi Timur, dengan Gambar Situasi No.26.020/95 tanggal 14 Nopember 1995, tercatat sebagai pemegang hak atas nama **H. KARSO**;
3. Bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat melanjutkan maksud untuk melakukan transaksi jual beli, dan telah terjadi kesepakatan terhadap terhadap objek jual beli tersebut dengan harga Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah)
4. Bahwa setelah harga telah di sepakati, pada tanggal 28 September 2005, Penggugat telah melakukan pembayaran lunas kepada Tergugat sejumlah Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) sebagaimana Kwitansi Pembayaran tanah milik tergugat tertanggal 28 September 2005, yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat sebagai pelaksanaan transaksi jual beli atas tanah tersebut
5. Bahwa setelah Penggugat tmlunasi kewajibannya sebagai Pembeli dengan melakukan pembayaran secara tunai dan lunas tersebut, Tergugat menyerahkan dokumen atas tanah yang menjadi objek jual beli yaitu Sertifikat Hak Milik No. 2102/Bekasi Timur, dengan Gambar Situasi No.26.020/95 tanggal 14 Nopember 1995, tercatat sebagai pemegang hak atas nama **H. KARSO**, serta tanah dan rumah yang menjadi objek jual beli tersebut langsung dalam penguasaan Penggugat, dan transaksi jual beli

**Hal 2 dari Hal 12 PUT.Nomor.226/Pdt.G/2021/PN.Bks.**



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 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 transaksi pembayaran yang di lakukan oleh penggugat kepada Tergugat berupa Kwitansi Pembayaran rumah tertanggal 28 September 2005, sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus 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 Milik No. 2102/Bekasi Timur, dengan Gambar Situasi No.26.020/95 tanggal 14 Nopember 1995, tercatat sebagai pemegang hak atas nama **H. KARSO** (Tergugat), yang merupakan bukti kepemilikan atas transaksi jual beli menjadi atas nama **ACHMAD SODIK** (Penggugat);
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 Sertifikat Hak Milik

**Hal 3 dari Hal 12 PUT.Nomor.226/Pdt.G/2021/PN.Bks.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 2102/Bekasi Timur, dengan Gambar Situasi No.26.020/95 tanggal 14 Nopember 1995, tercatat sebagai pemegang hak atas nama **H. KARSO** menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama **ACHMAD SODIK** (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 ditemukan 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 september 2005, 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 dengan **H. KARSO** (tergugat) tersebut;
15. Bahwa dalam hal ini Penggugat adalah **Pemilik Yang Sah** atas 1 (satu) unit rumah yang berdiri diatas tanah seluas 215M2, terletak di Jalan KH Mas Mansyur, RT.007.RW.001, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi timur, Kota Bekasi, Sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 2102/Bekasi Timur, dengan Gambar Situasi No.26.020/95 tanggal 14 Nopember 1995, tercatat sebagai pemegang hak atas nama **H. KARSO**
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 1 (satu) unit rumah yang berdiri diatas tanah seluas 215M2, terletak di Jalan KH Mas Mansyur, RT.007.RW.001, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi timur, Kota Bekasi,

**Hal 4 dari Hal 12 PUT.Nomor.226/Pdt.G/2021/PN.Bks.**



Sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 2102/Bekasi Timur, dengan Gambar Situasi No.26.020/95 tanggal 14 Nopember 1995, tercatat sebagai pemegang hak atas nama **H. KARSO**, 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 dengan Tergugat yang dilakukan secara bawah tangan sebagaimana Kwitansi tertanggal 28 September 2005 sebesar Rp.200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) sebagai bukti transaksi jual beli 1 (satu) unit rumah yang berdiri diatas tanah seluas 215M<sup>2</sup>, terletak di Jalan KH Mas Mansyur, RT.007.RW.001, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi timur, Kota Bekasi, Sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 2102/Bekasi Timur, dengan Gambar Situasi No.26.020/95 tanggal 14 Nopember 1995, tercatat sebagai pemegang hak atas nama **H. KARSO**, tersebut adalah **Sah Demi Hukum dan Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Mengikat**;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang syah berdasarkan hukum terhadap 1 (satu) unit rumah yang berdiri diatas tanah seluas 215M<sup>2</sup>, terletak di Jalan KH Mas Mansyur, RT.007.RW.001, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi timur, Kota Bekasi, Sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 2102/Bekasi Timur, dengan Gambar

**Hal 5 dari Hal 12 PUT.Nomor.226/Pdt.G/2021/PN.Bks.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Situasi No.26.020/95 tanggal 14 Nopember 1995, tercatat sebagai pemegang hak atas nama **H. KARSO**;

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 1 (satu) unit rumah yang berdiri diatas tanah seluas 215M2, terletak di Jalan KH Mas Mansyur, RT.007.RW.001, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi timur, Kota Bekasi, Sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 2102/Bekasi Timur, dengan Gambar Situasi No.26.020/95 tanggal 14 Nopember 1995, tercatat sebagai pemegang hak atas nama **H. KARSO**, 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 terhadap Sertifikat Hak Milik No. 2102/Bekasi Timur, dengan Gambar Situasi No.26.020/95 tanggal 14 Nopember 1995, tercatat sebagai pemegang hak atas nama **H. KARSO** menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama **ACHMAD SODIK**
7. Membebaskan biaya Perkara menurut Hukum;

## ATAU

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

Demikian gugatan ini disampaikan, mohon Majelis Hakim memberikan putusan yang seadil-adilnya. Atas perhatian Bapak/Ibu Hakim saya haturkan banyak terima kasih.

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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti tulisan dan saksi, sebagai berikut :

Bukti tulisan/surat :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Achmad Sodik, NIK 3275010901720029.....Bukti P - 1;
2. Fotocopy Kartu Keluarga dengan Kepala Keluarga Achmad Sodik.....BuktiP - 2;
3. Fotocopy Kwitansi pembayaran tanah dan bangunan .....Bukti P - 3;
4. Fotocopy SPPT PBB rumah Gg Melati I, RT.001 RW.01, Bekasi Jaya, Kota Bekasi, Tahun 2021.....Bukti P-4;
5. Fotocopy Buku Tanah HM Nomor 2102, Bekasi Jaya, Bekasi Timur, Bekasi.....Bukti P - 5;

**Hal 6 dari Hal 12 PUT.Nomor.226/Pdt.G/2021/PN.Bks.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi-saksi :

Saksi I :JEFFRI PURWANTO;

- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat karena bertetangga;
- Bahwa, saksi menyaksikan Penggugat membeli tanah dan rumah milik H Karso yang berada di Bekasi Jaya, Kota Bekasi, tahun 2005;
- Bahwa, setahu saksi Penggugat membayar Rp. 200.000.000,00 dan dibuat kwitansinya;
- Bahwa, setelah rumah dibeli Penggugat, H Karso pindah entah kemana;

Saksi II :JUMI PUTRA;

- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat, karena bertetangga;
- Bahwa, saksi tahu, Penggugat membeli tanah dan rumah milik H Karso, dengan luas tanah sekitar 200 meter persegi, dengan membayar sejumlah Rp. 200.000.000,00;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim pada hari Jum'at tanggal 18 Juni 2021 melaksanakan sidang di tempat obyek perkara (Pemeriksaan Setempat), yaitu di Jl. KH Mas Mansyur RT.007, RW 001, Bekasi Jaya, Kota Bekasi, diperoleh hasil sebagaimana dalam berita acara sidang ke-5;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Kesimpulan tanggal 1 Juli 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mohon putusan;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA;**

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diawal putusan ini;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan dikaitkan dengan bukti surat dan keterangan para saksi, dan pemeriksaan setempat, maka diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa, Penggugat adalah pembeli tanah dan rumah milik tergugat H Karso, yang terletak di Jl. KH Mas Mansyur RT.007, RW 001, Bekasi Jaya, Kota Bekasi
- Bahwa, jual beli tersebut dilakukan dibawah tangan, tidak dihadapan pejabat yang berwenang;
- Bahwa, dalam jual beli tersebut, dibuat sebagai bukti kuitansi pembayaran, dan penyerahan sertifikat tanah asli, SHM Nomor 2102 kepada Penggugat sebagai pembeli;

**Hal 7 dari Hal 12 PUT.Nomor.226/Pdt.G/2021/PN.Bks.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Penggugat saat ini berkeinginan untuk membuat akta jualbelinya guna balik nama sertifikat menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa selain fakta-fakta tersebut, terdapat hal-hal yang harus dibuktikan, yaitu apakah jual beli atas tanah dan rumah yang terletak di Jl. KH Mas Mansyur RT.007, RW 001, Bekasi Jaya, Kota Bekasi menurut hukum;

Menimbang, bahwa untuk sahnya jual beli, diatur dalam Pasal 1458 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli atas barang dan harganya, dan oleh karena obyek jual beli dalam perkara ini adalah tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, maka harus memenuhi ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa dengan adanya dua peraturan tersebut, maka dalam jual beli atas tanah, terdapat dua perbuatan hukum, yaitu jual beli, dan Pendaftaran Tanah, dikarenakan adanya perubahan data atas tanah, sebagai akibat adanya perbuatan hukum jual beli;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta persidangan, bahwa telah terjadi jual beli, dimana sebagai penjual adalah, H Karso (Tergugat), dan sebagai pembeli Achmad Sodik (Penggugat), atas tanah (beserta bangunan di atasnya), yang terletak di Jl. KH Mas Mansyur RT.007, RW 001, Bekasi Jaya, Kota Bekasi, yang ketika terjadi jual beli sertifikat tersebut telah diserahkan kepada Penggugat selaku pembeli, namun belum dilakukan di depan pejabat untuk dibuat akta jual belinya serta dibalik nama menjadi atas nama pembeli (Penggugat);

Menimbang, bahwa sebagai bukti telah adanya kesepakatan antara penjual dengan pembeli mengenai barang dan harganya, sebagaimana dimaksud dalam Kwitansi yang ditanda tangani oleh H Karso (P-3);

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata, perbuatan jual beli tersebut harus dinyatakan telah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa namun demikian, untuk lengkapnya jual beli atas tanah, harus dilanjutkan dengan pendaftaran atas tanah tersebut (Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997) dikarenakan telah ada perubahan data atas tanah tersebut, yaitu bergantinya pemilik dari H Karso menjadi Achmad Sodik, sebagai akibat adanya perbuatan hukum jual beli, agar dapat didaftar tentang adanya peralihan hak atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa agar dapat terjadi peralihan hak, maka jual beli atas tanah harus dibuatkan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

**Hal 8 dari Hal 12 PUT.Nomor.226/Pdt.G/2021/PN.Bks.**



Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini jual beli belum dibuat akta jual belinya oleh PPAT, maka peralihan hak atas tanah tersebut belum bisa terjadi, meski jual belinya telah dilaksanakan dengan sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum gugatan Penggugat, dimulai dari petitum angka 2;

Menimbang, bahwa pada petitum gugatan Penggugat, angka 2, dimana Penggugat mohon agar dinyatakan sebagai pembeli yang beriktikad baik;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, bahwa jual beli atas tanah dan rumah yang berdiri diatasnya telah dinyatakan sah menurut hukum, namun belum memenuhi proses yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan bukan karena Penggugat tidak mau, namun karena belum adanya biaya untuk itu, sehingga petitum ini patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa pada petitum angka 3 ini Penggugat mohon agar jual beli atas tanah dan rumah obyek perkara dinyatakan sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta persidangan, bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat H Karso telah memenuhi ketentuan perundang-undangan, sehingga petitum ini patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa pada petitum angka 4, Penggugat mohon agar dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah dan rumah yang terletak di Jl. KH Mas Mansyur RT.007, RW 001, Bekasi Jaya, Kota Bekasi, sebagaimana dimaksud dalam SHM nomor 2102/Bekasi Timur, Gambar Situasi No. 26.020/95, tanggal 14 November 1995 atas nama pemegang hak H Karso;

Menimbang, bahwa karena dalam pertimbangan diatas telah dinyatakan sah jual belinya, maka kepemilikannya juga harus dinyatakan sah sebagai milik Penggugat, meskipun peralihan haknya dari Tergugat kepada Penggugat belum didaftarkan/dilaksanakan;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut maka petitum ini patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa pada petitum angka 5 Penggugat mohon agar diberi ijin dan kuasa untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku pembeli sekaligus atas nama Tergugat sebagai penjual, menanda tangi akta jual beli dihadapan PPAT atas tanah dan rumah obyek perkara ini;

Menimbang, bahwa pemberian ijin dan kuasa untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku pembeli sekaligus atas nama Tergugat sebagai penjual, dalam jual beli atas tanah dan atau bangunan adalah dilarang (Pasal 37

**Hal 9 dari Hal 12 PUT.Nomor.226/Pdt.G/2021/PN.Bks.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), maka petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa didalam petitum angka 6 Penggugat mohon agar diberi ijin dan kuasa untuk mengurus proses balik nama sertifikat atas tanah SHM No. 2102/Bekasi Timur dari atas nama H Karso menjadi atas nama Achmad Sodik;

Menimbang, bahwa tentang pengurusan proses balik nama atas tanah adalah kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional, dan sepanjang telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak perlu mendapat ijin dari Pengadilan;

Menimbang, bahwakarena hal tersebut adalah bukan kewenangan Pengadilan, maka petitum ini patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa pada petitum angka 7, Penggugat mohon agar biaya perkara menurut hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam pasal 181 HIR, pihak yang kalah dalam berperkaradi pengadilan, harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Tergugatsebagai pihak yang kalah, harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut maka petitum ini patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, sehingga petitum pertama harus ditolak;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata, Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI

1. Menyatakan, Tergugat tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara patut;
2. Menyatakan, memeriksa perkara ini tanpa dihadiri Tergugat, dan akan diputus secara Verstek;
3. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
4. Menyatakan, penggugat Achmad Sodik adalah pembeli yang beritikad baik;

**Hal 10 dari Hal 12 PUT.Nomor.226/Pdt.G/2021/PN.Bks.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan, jual beli atas tanah dan rumah yang berdiri di atasnya, SHM No. 2102/Bekasi Timur, yang terletak di Jl. KH Mas Mansyur RT.007, RW 001, Bekasi Jaya, Kota Bekasi, antara H Karso dengan Achmad Sodik, sah menurut hukum;
6. Menyatakan, tanah dan rumah yang berdiri di atasnya, SHM No. 2102/Bekasi Timur yang terletak di Jl. KH Mas Mansyur RT.007, RW 001, Bekasi Jaya, Kota Bekasi, sah milik Penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.613.400,- ( satu juta enam ratus tiga belas ribu empat ratus rupiah );
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Rabu , tanggal **21 Juli 2021**, oleh kami, **INDRI MURTINI, SH M.H**, sebagai Hakim Ketua, **EKA SAHARTA W. LAKSANA, S.H.**, dan **SUWARSA HIDAYAT, S.H., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 582/Pdt.G/2020/PN Bks tanggal 22 April 2021, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Kamis tanggal 29 Juli 2021** oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim Anggota dibantu, **SARJONO, S.H.M.H.**, Panitera Pengganti dihadiri oleh Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

EKA SAHARTA W LAKSANA, S.H.,

INDRI MURTINI, S.H., M.Hum.,

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

PANITERA PENGGANTI

SARJONO, S.H.M.H.,

**Hal 11 dari Hal 12 PUT.Nomor.226/Pdt.G/2021/PN.Bks.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Rincian biaya :

- Pendaftaran : Rp. 30.000,-
- Biaya proses : Rp. 75.000,-
- Biaya penggandaan : Rp 8.400,-
- Biaya Panggilan : Rp 200.000,-
- PNBP : Rp. 20.000,-
- Pemeriksaan Setempat : Rp.1.250.000,-
- Redaksi : Rp. 10.000,-
- Materai : Rp. 1.0.000,-

Jumlah----->> : Rp Rp 1.613.400,- ( satu juta enam ratus tiga  
belas ribu empat ratus rupiah );

**Hal 12 dari Hal 12 PUT.Nomor.226/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)