



P U T U S A N
Nomor 294/Pdt.G/2024/PN Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

German Pardede, lahir di Balige, tanggal 14 Juli 1952, NIK 3174071407520004, **Agama Kristen, Pekerjaan Karyawan Swasta**, Alamat KTP : Jln Karya Utama No.16, RT.008/RW. 006, Gandaria Utama, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, alamat domisili tinggal sekarang Bumi Satria Kencana Jln. Taman Nakula Blok 33 No.1 Rt.005/022, Kelurahan Kayuringinjaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Jawa Barat , sebagai **Penggugat;**

Lawan:

PT Rama Permadi, semula berkedudukan di Jakarta, Jl. Tomang Raya No.10 E-F Jakarta akan tetapi sekarang tidak diketahui alamat yang pasti, Baik di Negara Indonesia dan diluar Negara , sebagai **Tergugat;**

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi, beralamat di Jln. Khairil Anwar No.25, Kel. Margahayu, Kec. Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat , sebagai **Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 10 Juni 2024 dalam Register Nomor 294/Pdt.G/2024/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah pemilik sebuah rumah dalam perumahan Bumi Satria Kencana yang terletak di dalam surat ukur nomor 13662/1989 berlokasi di Kelurahan Kayuringin jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779 atas nama pemegang hak PT.RAMA PERMADI dan juga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta jual Beli Nomor 85 tanggal 8 Nopember 1990 dibuat dihadapan Notaris Ny.Chairunnisa Said Selenggang, SH di bekasi.

- Bahwa Tergugat adalah developer perumahan Bumi Satria Kencana atau suatu perseroan terbatas yang mempunyai kewenangan penjualan rumah yang berlokasi Bumi Satria Kencana Jln.Taman Nakula Blok 33 No.1 Rt.005/022, Kel.Kayuringin Jaya, Kec.Bekasi Selatan, Kota.Bekasi.
- Bahwa Turut Tergugat adalah Kantor Pemerintahan yang bertugas di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku, dalam hal ini adalah Kantor Atau Badan yang berwenang untuk memproses balik nama sertifikat menjadi nama Penggugat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi setelah berkekuatan hukum tetap.

Adapun dalil dan alasan alasan Para Penggugat untuk mengajukan gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 8 Nopember 1990 membeli sebuah tanah dari Tergugat dengan di atasnya berdiri sebuah rumah dalam perumahan perum yang terletak di dalam surat ukur nomor 13662/1989 berlokasi di Kelurahan Kayuringin jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779 atas nama pemegang hak PT.RAMA PERMADI ;
2. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah menyepakati harga pembelian atas tanah di atasnya berdiri sebuah rumah dalam perumahan bumi satria kencana yang terletak di dalam surat ukur nomor 13662/1989 berlokasi di Kelurahan Kayuringin jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779 atas nama pemegang hak PT.RAMA PERMADI, dengan harga Rp.8.127.000,- yang dibayarkan sebahagian, dan sebagian melalui KPR Bank Tabungan Negara KC Bekasi untuk di angsur selama 10 Tahun.
3. Bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dengan melunasi angsuran tersebut sebagaimana yang tercatat pada slip Perincian pelunasan dipercepat tertanggal 3 september 1998 dari Bank Tabungan Negera Cab bekasi.
4. Bahwa Bank Tabungan Negara KC Bekasi telah juga mengeluarkan surat keterangan lunas tertanggal 28 Maret 2019.
5. Bahwa setelah melunasi angsuran tersebut Penggugat telah mendapatkan kepemilikan surat Sertifikat atas tanah di atasnya berdiri sebuah rumah dalam perumahan perum yang terletak di dalam surat ukur

Halaman 2 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor 13662/1989 berlokasi di Kelurahan Kayuringin jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779

6. Bahwa penggugat adalah satu satunya pemilik tanah tersebut dengan menguasai tanah dan surat tersebut sampai dengan saat ini penggugat juga membayar tiap tahunnya PBB rumah tersebut.
7. Bahwa oleh karena tanah dan surat surat berada dalam kekuasaan Penggugat maka Penggugat Berkeinginan mengurus kepemilikan tanah tersebut dengan membalik nama dari nama PT RAMA PERMADI (Tergugat) menjadi atas GERMAN PARDEDE (Penggugat) pada instansi Badan Pertanahan Kota Bekasi (Turut Tergugat)
8. Bahwa Penggugat mendatangi ke Kantor Turut Tergugat ternyata mengalami kendala tidak bisa memproses balik nama atas tanah tersebut walau pun sudah mempunyai Akta Jual Beli yang sah, oleh karena Penggunaan Hak atas tanah di atasnya berdiri sebuah rumah dalam perumahan perum yang terletak di dalam surat ukur nomor 13662/1989 berlokasi di Kelurahan Kayuringin jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779 atas nama pemegang hak PT.RAMA PERMADI, telah berakhir pada tanggal 16 Mei 2011.
9. Bahwa Turut Tergugat dalam layanannya memberikan informasi kepada penggugat untuk memperpanjang hak guna bangunannya terlebih dahulu sebelum dapat memproses balik nama tersebut dengan mencari kedudukan dan keberadaan Tergugat.
10. Bahwa Penggugat mencoba mencari Keberadaan dari Kantor Tergugat namun yang penggugat dapatkan sebuah informasi yang menyatakan bahwa PT RAMA PERMADI sudah tidak ada dan tidak diketahui lagi keberadaannya.
11. Bahwa untuk memproses perpanjangan hak atas sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779 Penggugat telah mendapatkan surat rekomendasi dari Perumnas Bekasi tertanggal 27 Mei 2019. akan tetapi menurut Turut Tergugat tidak hanya cukup surat itu saja. Harus ada juga Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sebagai syarat untuk proses perpanjangan hak guna bangunan dan proses balik nama tersebut karena pihak tergugat tidak diketahui keberadaannya.
12. Bahwa oleh karena kesibukan penggugat dan ketidaktahuan penggugat akan berakhirnya hak tersebut maka penggugat baru sekarang ini berniat mengurus atas tanah di atasnya berdiri sebuah rumah dalam perumahan

Halaman 3 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/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)



bumi satria kencana yang terletak di dalam surat ukur nomor 13662/1989 berlokasi di Kelurahan Kayuringin jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779 atas nama pemegang hak PT.RAMA PERMADI.

13. Bahwa oleh karena keberadaan Tergugat tidak diketahui lagi maka protokoler untuk perpanjangan hak ada pada Tergugat melalui perum perumnas berdasarkan pasal ke 9 ayat 2 dalam akta jual beli nomor 85 tertanggal 8 Nopember 1990, maka dibutuhkan putusan pengadilan untuk mengesahkan jual beli atas tanah di atasnya berdiri sebuah rumah dalam perumahan perum yang terletak di dalam surat ukur nomor 13662/1989 berlokasi di Kelurahan Kayuringin jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779 atas nama pemegang hak PT.RAMA PERMADI.

14. Bahwa untuk menyelesaikan alur pengurusan jual beli atas tanah tersebut turut tergugat memberikan informasi yaitu yang pertama memperpanjang hak guna bangunan tersebut, lalu kedua membalik nama sertifikat dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat dan yang terakhir untuk meningkatkan status sertifikat menjadi hak milik. Dan untuk itu semua harus melalui putusan yang telah berkekuatan hukum tetap inkraht, maka dari itu Penggugat mengajukan gugatan ini.

15. Bahwa oleh karena Tergugat tidak di ketemukan dan tidak di ketahui keberadaannya Sebagaimana dalam pasal 118 ayat 3 HIR berbunyi “***Bilamana tempat diam dari tergugat tidak dikenal, lagi pula tempat diam sebetulnya tidak diketahui, atau jika tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang dari para penggugat, atau jika gugatan itu tentang barang gelap, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa terletak barang itu***”. Berdasarkan hal tersebut, Oleh karena Objek Gugatan berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bekasi, maka Penggugat mengajukan gugatan ini kepada Kantor Pengadilan Negeri Bekasi ;

Bahwa berdasarkan dalil/alasan alasan yang diuraikan diatas, maka PENGGUGAT, memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Bekasi cq Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus sebagai berikut :

PRIMAIR :

Halaman 4 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli Rumah dan Penyerahan Penggunaan Tanah Nomor 85 tertanggal yang dibuat oleh Notaris & PPAT Ny. Chairunnisa Said Selenggang SH.
3. Menyatakan Penggugat adalah satu satunya pemilik atas tanah di atasnya berdiri sebuah rumah dalam perumahan perum yang terletak di dalam surat ukur nomor 13662/1989 berlokasi di Kelurahan Kayuringin jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779 atas nama pemegang hak PT.RAMA PERMADI.
4. Menyatakan Tergugat telah melepaskan hak Kepemilikannya kepada Penggugat atas tanah di atasnya berdiri sebuah rumah dalam perumahan perum yang tercatat dalam surat ukur nomor 13662/1989 berlokasi di Kelurahan Kayuringin jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779 atas nama pemegang hak PT.RAMA PERMADI.
5. Memberikan Hak kepada Penggugat selaku Pembeli ataupun Penjual, penjual yang telah melepaskan haknya kepada Penggugat untuk mengurus Perpanjangan Hak Guna Bangunan atas tanah di atasnya berdiri sebuah rumah dalam perumahan perum yang tercatat dalam surat ukur nomor 13662/1989 berlokasi di Kelurahan Kayuringin jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779 atas nama pemegang hak PT.RAMA PERMADI, pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi (Turut Tergugat).
6. Memberikan hak kepada Penggugat selaku Pembeli ataupun Penjual yang telah melepaskan haknya kepada Penggugat untuk mengurus proses Balik nama dan peningkatan hak atas tanah di atasnya berdiri sebuah rumah dalam perumahan perum yang tercatat dalam surat ukur nomor 13662/1989 berlokasi di Kelurahan Kayuringin jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779 atas nama pemegang hak PT.RAMA PERMADI. Dari atas nama **PT RAMA PERMADI** menjadi atas nama **GERMAN PARDEDE**
7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk memproses permohonan Penggugat dalam Perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah di atasnya berdiri sebuah rumah dalam perumahan perum yang tercatat dalam surat ukur nomor 13662/1989 berlokasi di Kelurahan Kayuringin jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat

Halaman 5 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Guna Bangunan No.3779 atas nama pemegang hak PT.RAMA PERMADI. ;

8. Memerintahkan Turut Tergugat untuk memproses permohonan Pengajuan Penggugat untuk Peningkatan Hak Menjadi Hak milik dan membalik nama sertifikat atas tanah di atasnya berdiri sebuah rumah dalam perumahan perum yang tercatat dalam surat ukur nomor 13662/1989 berlokasi di Kelurahan Kayuringin Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779 atas nama pemegang hak PT.RAMA PERMADI. ;
9. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas Putusan ini setelah berkekuatan hukum tetap Inkracht ;
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk kepentingan penggugat telah hadir sendiri dipersidangan, sedangkan untuk kepentingan Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap dan tidak pula menyuruh orang lain/kuasanya untuk menghadap di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan relaas panggilan dan berpendapat Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut ternyata tidak hadir, maka Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara ini dengan tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat.

Menimbang, bahwa selanjutnya persidangan diteruskan dengan terlebih dahulu membacakan surat gugatan Penggugat dan Penggugat tetap dengan gugatannya.

Menimbang, bahwa meskipun acara pemeriksaan perkara Gugatan ini tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat, namun Majelis Hakim memandang perlu untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini kedalam tahap pembuktian ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

Halaman 6 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/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

1. Fotokopi Surat Keterangan Domisili atas nama German Pardede No. 460/K-KLKJ/I/2021 tanggal 7 Januari 2021, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nik. 3174071407520004 atas nama German Pardede, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Akta Jual Beli No. 85 tanggal 8 Nopember 1990, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3779 atas nama PT. Rama Permadi, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Perincian Pelunasan KPR dipercepat atas nama German Pardede tanggal 3 September 1998, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Bukti Setor Pelunasan Sisa Kredit Nama Debitur German Pardede tanggal 3 September 1998, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Lunas No. 167/S/BKS.UT/MCLU/III/2019 tanggal 27 Maret 2019, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Pardede tanggal 3 Februari 2024, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Rekomendasi Perumnas No. Reg.III/01/1018/V/2019 tanggal 27 Mei 2019, diberi tanda P-9;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya Penggugat juga telah menghadirkan saksi-saksi dimuka persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi PHILIPS SANGGUL MARPAUNG.

- Bahwa saksi mengetahui masalah Penggugat mengenai Pembelian tanah dan bangunan yang sertifikatnya masih atas nama Tergugat sedang tergugat tidak diketahui keberadaannya dimana;
- Bahwa lokasi obyek sengketa adalah di Perumahan Bumi Satria Kencana Kel. Kayuringin Jaya, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi;
- Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat;
- Bahwa luas obyek sengketa ± 100 M²
- Bahwa tujuan Penggugat untuk mengurus peningkatan hak sertifikat dan balik nama sedangkan PT. Rama Permadi (Tergugat) sudah tidak ada;
- Bahwa dip perumahan tersebut masih banyak yang belum tingkatan sertifikatnya;

Halaman 7 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2024/PN Bks



- Bahwa Penggugat yang menguasai obyek sengketa dan sampai sekarang tidak ada yang keberatan;
- Bahwa harga untuk tipe 36 di bawa Rp 15.000.000,

2. Saksi EVIE RETNOWATI, S.H..

- Bahwa saksi mengetahui masalah Penggugat mengenai Pembelian tanah dan bangunan yang sertifikatnya masih atas nama Tergugat sedang tergugat tidak diketahui keberadaannya dimana;
- Bahwa lokasi obyek sengketa adalah di Perumahan Bumi Satria Kencana Kel. Kayuringin Jaya, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi;
- Bahwa Sertifikat Gak Guna Bangunan atas nama Tergugat;
- Bahwa luas obyek sengketa $\pm 100 M^2$
- Bahwa tujuan Penggugat untuk mengurus peningkatan hak sertifikat dan balik nama sedangkan PT. Rama Permadi (Tergugat) sudah tidak ada;
- Bahwa diperumahan tersebut masih banyak yang belum tingkatan sertifikatnya;
- Bahwa Penggugat yang menguasai obyek sengketa dan sampai sekarang tidak ada yang keberatan;
- Bahwa harga untuk tipe 36 di bawa Rp 15.000.000,

Atas keterangan saksi tersebut Penggugat menyatakan benar dan tidak berkeberatan.

Menimbang, bahwa sebaliknya oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat telah berulang kali dipanggil akan tetapi tidak hadir di persidangan, maka oleh Majelis Hakim dianggap tidak menggunakan haknya di persidangan.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa perkara ini sebagaimana yang tertuang dalam berita acara persidangan ini.

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat mengajukan kesimpulan dan mohon putusan atas perkaranya.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat hadir sendiri dipersidangan, sedangkan Tergugat dan Turut

Halaman 8 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tidak datang menghadap dan tidak pula menyuruh orang lain untuk menghadap.

Menimbang, bahwa tentang ketidakhadiran Tergugat dan Turut Tergugat di depan persidangan, Majelis Hakim akan pertimbangan sebagai berikut di bawah ini.

Menimbang, bahwa ketidakhadiran Tergugat dan Turut Tergugat tersebut setelah Majelis Hakim teliti sesuai relaas panggilan kepada Tergugat dan Turut Tergugat ternyata **Tergugat** telah dipanggil secara sah dan patut yaitu kesatu pada panggilan Melalui Surat Kabar Rakyat Merdeka tanggal 14 Juni 2024 untuk sidang pada hari Selasa, tanggal 09 Juli 2024, kedua relaas panggilan tanggal 22 Juli 2024 untuk sidang pada hari Selasa, tanggal 6 Agustus 2024, ketiga relaas panggilan Melalui Kantor Walikota Bekasi tanggal 8 Agustus 2024 untuk sidang pada hari Selasa, tanggal 13 Agustus 2024, dan keempat relaas panggilan Melalui Kantor Walikota Bekasi tanggal 15 Agustus 2024 untuk sidang pada hari Selasa, tanggal 20 Agustus 2024, sedangkan untuk **Turut Tergugat** telah dipanggil secara sah dan patut yaitu kesatu pada tanggal 12 Juni 2024 untuk sidang pada hari Selasa, tanggal 09 Juli 2024 dan kedua relaas panggilan tanggal 12 Juli 2024 untuk sidang pada hari Selasa, tanggal 06 Agustus 2024, dan ketiga relaas panggilan tanggal 16 Agustus 2024 untuk sidang pada hari Selasa, tanggal 20 Agustus 2024, akan tetapi baik Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap dan tidak pula menyuruh wakilnya/orang lain untuk menghadap, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah melepaskan haknya.

Menimbang, bahwa oleh karena baik Tergugat dan Turut Tergugat telah melepaskan haknya, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat dan Turut Tergugat (verstek).

Menimbang, bahwa karena gugatan diputus dengan verstek, maka yang pertama-tama harus dipertimbangkan adalah apakah gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah agar jual beli pada tanggal 8 Nopember 1990 membeli sebuah tanah dari Tergugat dengan diatasnya berdiri sebuah rumah dalam perumahan perum yang terletak di dalam surat ukur nomor 13662/1989 berlokasi di Kelurahan Kayuringin Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779 atas nama pemegang hak PT.RAMA PERMADI antara Penggugat dan Tergugat telah menyepakati

Halaman 9 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga pembelian atas tanah di atasnya berdiri sebuah rumah dalam perumahan bumi satria kencana yang terletak di dalam surat ukur nomor 13662/1989 berlokasi di Kelurahan Kayuringin jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779 atas nama pemegang hak PT.RAMA PERMADI, dengan harga Rp.8.127.000,- yang dibayarkan sebahagian, dan sebagian melalui KPR Bank Tabungan Negara KC Bekasi untuk di angsur selama 10 Tahun, Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dengan melunasi angsuran tersebut sebagaimana yang tercatat pada slip Perincian pelunasan dipercepat tertanggal 3 september 1998 dari Bank Tabungan Negara Cab bekasi, Bank Tabungan Negara KC Bekasi telah juga mengeluarkan surat keterangan lunas tertanggal 28 Maret 2019, setelah melunasi angsuran tersebut Penggugat telah mendapatkan kepemilikan surat Sertifikat atas tanah di atasnya berdiri sebuah rumah dalam perumahan perum yang terletak di dalam surat ukur nomor 13662/1989 berlokasi di Kelurahan Kayuringin jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779, penggugat adalah satu satunya pemilik tanah tersebut dengan menguasai tanah dan surat tersebut sampai dengan saat ini penggugat juga membayar tiap tahunnya PBB rumah tersebut.oleh karena tanah dan surat surat berada dalam kekuasaan Penggugat maka Penggugat Berkeinginan mengurus kepemilikan tanah tersebut dengan membalik nama dari nama PT RAMA PERMADI (Tergugat) menjadi atas GERMAN PARDEDE (Penggugat) pada instansi Badan Pertanahan Kota Bekasi (Turut Tergugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-1 sampai P-9 dan keterangan saksi Philips Sanggul Marpaung dan saksi Evie Retnowati, S.H. diperoleh fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat pada tanggal 8 Nopember 1990 membeli sebuah tanah dari Tergugat dengan di atasnya berdiri sebuah rumah dalam perumahan perum yang terletak di dalam surat ukur nomor 13662/1989 berlokasi di Kelurahan Kayuringin jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi (bukti P-3) sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779 atas nama pemegang hak PT.RAMA PERMADI (bukti P-4);
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah menyepakati harga pembelian atas tanah di atasnya berdiri sebuah rumah dalam perumahan bumi satria kencana yang terletak di dalam surat ukur nomor 13662/1989 berlokasi di Kelurahan Kayuringin jaya,

Halaman 10 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/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)



Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779 atas nama pemegang hak PT.RAMA PERMADI, dengan harga Rp.8.127.000,- yang dibayarkan sebahagian, dan sebagian melalui KPR Bank Tabungan Negara KC Bekasi untuk di angsur selama 10 Tahun (bukti P-3).

- Bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dengan melunasi angsuran tersebut sebagaimana yang tercatat pada slip Perincian pelunasan dipercepat tertanggal 3 september 1998 dari Bank Tabungan Negara Cab bekasi (bukti P-6).
- Bahwa Bank Tabungan Negara KC Bekasi telah juga mengeluarkan surat keterangan lunas tertanggal 28 Maret 2019 (P-7).
- Bahwa setelah melunasi angsuran tersebut Penggugat telah mendapatkan kepemilikan surat Sertifikat atas tanah di atasnya berdiri sebuah rumah dalam perumahan perum yang terletak di dalam surat ukur nomor 13662/1989 berlokasi di Kelurahan Kayuringin jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779
- Bahwa penggugat adalah satu satunya pemilik tanah tersebut dengan menguasai tanah dan surat tersebut sampai dengan saat ini penggugat juga membayar tiap tahunnya PBB rumah tersebut (P-8).
- Bahwa oleh karena tanah dan surat surat berada dalam kekuasaan Penggugat maka Penggugat Berkeinginan mengurus kepemilikan tanah tersebut dengan membalik nama dari nama PT RAMA PERMADI (Tergugat) menjadi atas GERMAN PARDEDE (Penggugat) pada instansi Badan Pertanahan Kota Bekasi (Turut Tergugat), (bukti P-9);
- Bahwa setelah Tergugat melakukan jual beli kepada Penggugat atas tanah tersebut, selanjutnya Tergugat tidak ada komunikasi lagi dengan Penggugat dan pergi tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sesuai relaas panggilan yang dilakukan oleh Juru Sita.

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena Tergugat adalah pemilik atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Kayuringin Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779 atas nama pemegang hak PT.RAMA PERMADI , maka Tergugat berhak untuk menjual kepada Penggugat.

Halaman 11 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat selaku pemilik atas sebidang tanah dan bangunan terletak Tergugat adalah pemilik atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Kayuringin Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779 atas nama pemegang hak PT.RAMA PERMADI telah menjual dibawah tangan kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 85 tanggal 8 Nopember 1990 untuk jual beli bangunan atas tanah di atasnya berdiri sebuah rumah dalam perumahan bumi satria kencana yang terletak di dalam surat ukur nomor 13662/1989 berlokasi di Kelurahan Kayuringin jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779 atas nama pemegang hak PT.RAMA PERMADI, dengan harga Rp.8.127.000,- yang ditanda tangani oleh Tergugat sebagai penjual (P-3 dan P-4) dan sejak saat itu pula Penggugat telah menerima dan membayar Surat pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2024 (bukti P-8) serta Penggugat telah pula menguasai rumah tersebut untuk hingga saat ini serta setelah majelis hakim melakukan pemeriksaan setempat dimana senyatanya Penggugat saat ini juga telah menguasai rumah tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan terletak di di Kelurahan Kayuringin jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779 atas nama pemegang hak PT.RAMA PERMADI adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum, sehingga petitum gugatan Penggugat pada angka 2 (dua) dan 3 (tiga) patut untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan terletak di di Kelurahan Kayuringin jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779 atas nama pemegang hak PT.RAMA PERMADI adalah sah, maka Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan sudah kewajiban Tergugat untuk membantu pihak Penggugat dalam persyaratan balik nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3779 tersebut karena karena Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut masih atas nama PT. RAMA PERMADI (Tergugat).

Menimbang, bahwa oleh karena persyaratan balik nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3779, Penggugat harus mengurus

Halaman 12 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perpanjangan Hak Guna Bangunan dan pada kenyataannya Tergugat sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, maka Tergugat tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya didalam jual beli rumah tersebut, sehingga petitum gugatan Penggugat pada angka 4 (empat), 5 (lima) patut dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan terletak di di Kelurahan Kayuringin jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779 atas nama pemegang hak PT.RAMA PERMADI yang dilaksanakan pada tanggal 8 Nopember 1990 adalah sah menurut hukum dan oleh karena PT. RAMA PERMADI (Tergugat) selaku Penjual tidak ada komunikasi lagi dengan Penggugat dan pergi tidak diketahui lagi alamatnya sesuai relaas panggilan yang dilakukan oleh Juru Sita, maka Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Guna bangunan Nomor 3379 yang semula atas nama PT. RAMA PERMADI (Tergugat), menjadi atas nama GERMAN PARDEDE dan memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3779 yang semula atas nama PT. RAMA PERMADI (Tergugat), menjadi atas nama GERMAN PARDEDE, sehingga petitum gugatan Penggugat pada angka 6 (enam), 7 (tujuh) , 8 (delapan) dan 9 (Sembilan) patut untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka sesuai pasal 181 ayat (1) HIR kepada Tergugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, sehingga petitum gugatan Penggugat angka 10 (sepuluh) patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok gugatan Penggugat pada angka 2 (dua) sampai angka 10 (sepuluh) dikabulkan, maka gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan perubahan redaksi sebagaimana amar putusan.

Mengingat, akan pasal-pasal dari HIR dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan bersangkutan.

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir dipersidangan.
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan Verstek.

Halaman 13 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli Rumah dan Penyerahan Penggunaan Tanah Nomor 85 tertanggal yang dibuat oleh Notaris & PPAT Ny. Chairunnisa Said Selenggang SH.
4. Menyatakan Penggugat adalah satu satunya pemilik atas tanah di atasnya berdiri sebuah rumah dalam perumahan perum yang terletak di dalam surat ukur nomor 13662/1989 berlokasi di Kelurahan Kayuringin jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779 atas nama pemegang hak PT.RAMA PERMADI.
5. Menyatakan Tergugat telah melepaskan hak Kepemilikannya kepada Penggugat atas tanah di atasnya berdiri sebuah rumah dalam perumahan perum yang tercatat dalam surat ukur nomor 13662/1989 berlokasi di Kelurahan Kayuringin jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779 atas nama pemegang hak PT.RAMA PERMADI.
6. Memberikan Hak kepada Penggugat selaku Pembeli ataupun Penjual, penjual yang telah melepaskan haknya kepada Penggugat untuk mengurus Perpanjangan Hak Guna Bangunan atas tanah di atasnya berdiri sebuah rumah dalam perumahan perum yang tercatat dalam surat ukur nomor 13662/1989 berlokasi di Kelurahan Kayuringin jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779 atas nama pemegang hak PT.RAMA PERMADI, pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi;
7. Memberikan hak kepada Penggugat selaku Pembeli ataupun Penjual yang telah melepaskan haknya kepada Penggugat untuk mengurus proses Balik nama dan peningkatan hak atas tanah di atasnya berdiri sebuah rumah dalam perumahan perum yang tercatat dalam surat ukur nomor 13662/1989 berlokasi di Kelurahan Kayuringin jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779 atas nama pemegang hak PT.RAMA PERMADI. Dari atas nama **PT RAMA PERMADI** menjadi atas nama **GERMAN PARDEDE**;
8. Memerintahkan Turut Tergugat untuk memproses permohonan Penggugat dalam Perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah di atasnya berdiri sebuah rumah dalam perumahan perum yang tercatat dalam surat ukur nomor 13662/1989 berlokasi di Kelurahan Kayuringin jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779 atas nama pemegang hak PT.RAMA PERMADI. ;

Halaman 14 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Memerintahkan Turut Tergugat untuk memproses permohonan Pengajuan Penggugat untuk Peningkatan Hak Menjadi Hak milik dan membalik nama sertifikat atas tanah di atasnya berdiri sebuah rumah dalam perumahan perum yang tercatat dalam surat ukur nomor 13662/1989 berlokasi di Kelurahan Kayuringin Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota. Bekasi sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3779 atas nama pemegang hak PT.RAMA PERMADI;
10. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas Putusan ini;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp4.468.000,00 (empat juta empat ratus enam puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Kamis tanggal 19 September 2024 oleh kami, Endang Makmun, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ika Lusiana Riyanti, S.H., dan Nasrulloh, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 294/Pdt.G/2024/PN Bks tanggal 10 Juni 2024, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 26 September 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, tersebut Sastrawati, S.H., M.H Panitera Pengganti dan Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

ttd

Ika Lusiana Riyanti, S.H..

ttd

Nasrulloh, S.H

Hakim Ketua,

ttd

Endang Makmun, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Sastrawati, S.H., M.H

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/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

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2. B. Proses	:	Rp	90.000,00
3. Panggilan	:	Rp	3.638.000,00
4. PNBP	:	Rp	30.000,00
5. PS	:	Rp	550.000,00
6. PNBP PS	:	Rp	10.000,00
7. B. Sumpah	:	Rp	100.000,00
8. Redaksi	:	Rp	10.000,00
9. Materai	:	Rp	10.000,00

Jumlah : Rp 4.468.000,00 (+)
enam puluh delapan ribu rupiah);