



**P U T U S A N**  
**Nomor 565/Pdt.G/2023/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:

**Ferdy Piet Laluyan**, bertempat tinggal di Jalan Mayang IV A Blok AJ.2/4-5, RT 006 RW 007, Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada DEVI FIRMANSYAH SH dan BAHARUDIN RITONGA, S.H. Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum DEVI FIRMANSYAH SH & PARTNERS, beralamat di Gedung KIUE Jalan H. Khaiman No. 3, Rawa Bunga Jatinegara Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Nopember 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 1601/SK/2023/PN Bks, tanggal 22 November 2023, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Nicolaas Lefrand Palandeng**, bertempat tinggal di Lingkungan II, RT.007. RW.002, Danowudu, Ranowulu, Kota Bitung, Sulawesi Utara, sebagai **Tergugat I**;
2. **Rismadjaya Lubis**, bertempat tinggal di Dahulu beralamat di Asrama Daksinapati RT.002 RW.015, Jati Rawamangun, Jakarta Timur sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah Repblik I, sebagai **Tergugat II**;
3. **Pemerintah Republik Indonesia, cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat Di Jakarta, cq.Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat, cq Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi**, bertempat tinggal di Jalan Chairil Anwar No.25 Kota Bekasi, Margahayu, 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;

*Halaman 1 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 565/Pdt.G/2023/PN Bks*



## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 21 November 2023 dalam Register Nomor 565/Pdt.G/2023/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### **A. KEDUDUKAN HUKUM PARA PIHAK**

#### **A.1 Hubungan Hukum Antara Penggugat Dengan Tergugat I**

Bahwa Penggugat sebagai **PEMBELI** Sebidang tanah seluas 255 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya terletak di Kaveling Blok B. No. 115, Kelurahan Pekayon Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, kota Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 189/Pekayon Jaya, dengan Gambar Situasi No. 320i/1983 tertanggal 22 Juni 1983 atas nama **RISMADJAYA LUBIS** dari **Nicolaas Lefrand Palandeng (Tergugat I)**, sebagaimana Bukti Pembayaran lunas Kwitansi tertanggal 17 Nopember 1988

#### **A.2 Hubungan Hukum Antara Penggugat Dengan Tergugat II**

Adapun dimasukannya Tergugat II dalam perkara a-quo karena Tergugat II tersebut dahulunya sebagai pemilik yang syah Sebidang tanah seluas 255 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya terletak di Kaveling Blok B. No. 115, Kelurahan Pekayon Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, kota Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 189/Pekayon Jaya, dengan Gambar Situasi No. 320i/1983 tertanggal 22 Juni 1983, yang di jual oleh Tergugat II kepada Tergugat I,

kemudian dijual Kembali oleh Tergugat I kepada Penggugat, dan nama Tergugat II (**RISMADJAYA LUBIS**) tersebut tercatat dalam sertipikat tanah yang di beli oleh Penggugat dan juga agar memenuhi kelengkapan para pihak dalam perkara a-quo dan dapat mematuhi dan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

#### **3 Hubungan Hukum Antara Penggugat Dengan Turut Tergugat**

Adapun dimasukannya Turut Tergugat dalam perkara a-quo karena sebagai instansi yang berwenang untuk melakukan pencatatan perubahan status buku tanah dan Pencatatan Peralihan dan Perubahan Hak terhadap objek tanah milik Tergugat yang telah di jual kepada Penggugat, sehingga Penggugat merasa perlu memasukkan Turut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dalam perkara a-quo agar dapat mematuhi dan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

## B. DUDUK PERKARA

1. Bahwa **RISMADJAYA LUBIS** (Tergugat II) dahulunya sebagai pemilik awal Sebidang tanah seluas 255 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya yang terletak di Kaveling Blok B. No. 115, Kelurahan Pekayon Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, kota Bekasi, melalui Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah Bank Tabungan Negara
2. Bahwa sebelum Tergugat II melunasi rumah tersebut, kemudian pada tanggal 10 Januari 1984 Tergugat II Menjual kepada Tergugat I dengan harga Rp. 4.572.000 (Empat Juta Lima Ratus Tujuh Puluh Dua Ribu Rupiah) berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 10 Januari 1984 antara Tergugat I dengan Tergugat II, dalam jual beli tersebut, Tergugat I mempunyai kewajiban untuk meneruskan cicilan sampai lunas
3. Bahwa Tergugat I telah melunasi cicilan tersebut sehingga hak kepemilikan atas rumah tersebut berupa Sertipikat Hak Milik No. 189/ Pekayon Jaya, dengan Gambar Situasi No. 320i/1983 tertanggal 22 Juni 1983, atas nama **RISMADJAYA LUBIS**, dan berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 10 Januari 1984, Tergugat I di beri kuasa sepenuhnya untuk mengurus segala kepentingan terhadap objek jual beli tersebut termasuk untuk mengambil dan mengurus Sertipikat Hak Milik No. 189/ Pekayon Jaya, dengan Gambar Situasi No. 320i/1983 tertanggal 22 Juni 1983, atas nama **RISMADJAYA LUBIS**, sehingga secara Hukum Tergugat I sebagai pemilik yang syah atas jual beli objek tanah dan bangunan tesebut.
4. Bahwa Transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II di lakukan di bawah tangan berupa surat Perjanjian jual beli tertanggal 10 Januari 1984 dan belum menjadi akta jual beli, oleh sebab ada beberapa persyaratan yang belum terpenuhi, akan tetapi dengan adanya peristiwa antara Tergugat I dengan Tergugat II maka telah menjadi perikatan antara Tergugat I dengan Tergugat II, 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

Halaman 3 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 565/Pdt.G/2023/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)



oleh undang-undang. Disamping itu persetujuan dilaksanakan dengan itikad baik;

5. Bahwa sejak Tergugat I membeli tanah dan bangunan tersebut, Tergugat I menguasai dan menempati sebagai tempat tinggal, dan selama Tergugat I menguasai dan menempati tanah dan bangunan tidak ada pihak manapun yang keberatan
6. Bahwa selang beberapa tahun, oleh karena Tergugat I akan berpindah rumah karena pindah tempat kerja, Tergugat I menawarkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat, kemudian Penggugat tertarik untuk membeli tanah dan bangunan tersebut yang di miliki oleh Tergugat I, Kemudian Penggugat mendatangi Tergugat I untuk mengecek tanah dan bangunan serta surat-surat tanah tersebut dan kemudian penggugat berminat untuk membelinya;
7. Bahwa Penggugat berminat untuk membeli tanah dan bangunan yang di tawarkan oleh Tergugat I yaitu berupa Sebidang tanah seluas 255 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya terletak di Kaveling Blok B. No. 115, Kelurahan Pekayon Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, kota Bekasi, dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 189/Pekayon Jaya, dengan Gambar Situasi No. 320i/1983 tertanggal 22 Juni 1983, atas nama **RISMADJAYA LUBIS**
8. Bahwa Tergugat I menjelaskan Sertipikat tercatat masih atas nama pemilik awal yaitu atas nama **RISMADJAYA LUBIS**, karena dari transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II belum ganti nama kepada atas nama Tergugat I akan tetapi Tergugat I berjanji akan membantu mengurus peralihan dan perubahan hak menjadi atas Hak Milik Penggugat, apabila Penggugat membeli tanah kaveling tersebut;
9. Bahwa oleh karena Penggugat menerima tawaran dari Tergugat I tersebut, kemudian pada tanggal 17 Nopember 1988 Penggugat melanjutkan maksud untuk melakukan transaksi jual beli, dan telah terjadi kesepakatan terhadap harga jual beli tersebut dengan harga Rp. 21.000.000,-(dua puluh satu juta rupiah)
10. Bahwa setelah adanya kesepakatan jual beli, antara Penggugat dengan Tergugat I maka Penggugat membayar lunas tanah dan bangunan tersebut sebagaimana Kwitansi Pembayaran tertanggal 17 Nopember 1988, sebagai pelaksanaan transaksi jual beli atas tanah tersebut.
11. Bahwa setelah Penggugat memenuhi kewajibannya sebagai Pembeli dengan melakukan pembayaran secara lunas tersebut, kemudian

*Halaman 4 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 565/Pdt.G/2023/PN Bks*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I menyerahkan menyerahkan Bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan tersebut berupa Sertipikat Hak Milik No. 189/Pekayon Jaya, dengan Gambar Situasi No. 320i/1983 tertanggal 22 Juni 1983, atas nama **RISMADJAYA LUBIS**

12. Bahwa Transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dilaksanakan di bawah tangan berupa bukti Kuitansi pembayaran lunas tertanggal 17 Nopember 1988 dan belum menjadi akta jual beli, oleh sebab ada beberapa persyaratan yang belum terpenuhi, akan tetapi dengan adanya peristiwa antara Penggugat dengan Tergugat I, maka telah menjadi perikatan antara Penggugat dengan Tergugat I, berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPdata 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 dilaksanakan dengan itikad baik;
13. Bahwa jual beli terhadap tanah dan bangunan tersebut dilaksanakan di bawah tangan baik dari Tergugat I dengan Tergugat II maupun transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I begitu juga terhadap bukti kepemilikan masih atas nama Tergugat II, dan sekarang Penggugat bermaksud untuk melakukan Peralihan hak dan perubahan hak menjadi Sertipikat hak milik atas nama **FERDY PIET LALUYAN** (Penggugat)
14. Bahwa pada saat terjadinya transaksi jual beli, Tergugat I berjanji akan membantu Penggugat untuk kepengurusan Peralihan hak / Ganti nama sertipikat tersebut menjadi hak milik atas nama penggugat, akan tetapi Tergugat I tidak dapat memenuhi persyaratan tersebut;
15. Bahwa sejak transaksi ual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan sampai saat ini secara fisik tanah dan bangunan dikuasai oleh Penggugat akan tetapi dari segi hukum Penggugat belum menguasai sepenuhnya dan sangat merugikan Penggugat karena tanah dan bangunan tersebut belum dapat diproses Peralihan hak / ganti nama menjadi atas nama **FERDY PIET LALUYAN** (in casu Penggugat).
16. Bahwa Penggugat telah memenuhi kewajibannya selaku Pembeli, Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk secara bersama-sama menghadap Notaris guna menyelesaikan administrasi Peralihan hak / Ganti Nama dalam sertipikat tersebut menjadi atas hak milik Penggugat akan tetapi hingga saat ini pihak Tergugat I tidak memproses

Halaman 5 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 565/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





permintaan Penggugat tersebut karena baik Pihak Penggugat dan pihak Tergugat I mengalami kesulitan untuk mencari Pemilik sebelumnya yang tercatat dalam sertifikat tersebut yaitu **RISMADJAYA LUBIS**

17. Bahwa Tergugat I telah lalai dalam melaksanakan janjinya tersebut dan tindakan Tergugat I yang tidak memproses Peralihan hak / Ganti Nama dalam sertifikat tersebut telah merugikan Penggugat, Walaupun Penggugat secara Fisik menguasai tanah tersebut tetapi secara Yuridis Penggugat belum menguasai secara sepenuhnya.
18. Bahwa selanjutnya Pengugat mendatangi Turut Tergugat untuk memohon dilakukan Peralihan hak / Ganti Nama Sertipikat Hak Milik No. 189/Pekayon Jaya, dengan Gambar Situasi No. 320i/1983 tertanggal 22 Juni 1983, atas nama **RISMADJAYA LUBIS**, menjadi sertifikat hak milik atas nama **FERDY PIET LALUYAN** (in casu PENGUGAT) Akan tetapi pihak Turut Tergugat belum bisa menindaklanjuti permohonan Penggugat, di karenakan atas nama dalam Sertipikat masih atas nama **RISMADJAYA LUBIS** dan belum memiliki Akta Jual beli yang syah untuk melakukan proses balik nama tersebut;
19. Bahwa Pengugat pernah mendatangi Alamat Tergugat II yang tercantum dalam surat perjanjian jual beli tertanggal 10 Januari 1984 yang merupakan dasar peralihan antara Tergugat I dengan Tergugat II, akan tetapi setelah mendatangi Alamat tersebut, keberadaan Tergugat II sudah tidak ada dan sampai sekarang tidak di ketahui alamatnya ;
20. Bahwa untuk melakukan Peralihan hak / ganti Nama menjadi atas nama **FERDY PIET LALUYAN** (Penggugat) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT, Sehubungan dengan hal tersebut, maka Penggugat mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi dengan maksud agar Penggugat dapat memperoleh kuasa yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat I dan/atau Tergugat II, selaku **Penjual** yang melepaskan haknya dan **Penggugat** selaku **Pembeli** yang menerima pelepasan hak tersebut untuk melakukan segala perbuatan hukum baik peralihan / Ganti Nama Sertipikat Hak Milik No. 189/Pekayon Jaya, dengan Gambar Situasi No. 320i/1983 tertanggal 22 Juni 1983, atas nama **RISMADJAYA LUBIS** dihadapan pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (in casu Turut Tergugat)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa oleh karena Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik, terhadap tanah tersebut tidak ada yang merasa keberatan terhadap penguasaan fisik tanah dan bangunan tersebut yang di kuasai oleh Penggugat;;
22. Bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, dalam hal ini Penggugat adalah dinyatakan sebagai **Pemilik Yang Syah** atas Sebidang tanah seluas 255 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya terletak di Kaveling Blok B. No. 115, Kelurahan Pekayon Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, kota Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 189/Pekayon Jaya, dengan Gambar Situasi No. 320i/1983 tertanggal 22 Juni 1983 atas nama **RISMADJAYA LUBIS**
23. Bahwa oleh karena Penggugat sudah membeli dan menguasai tanah tersebut, maka Penggugat memohon agar Penggugat Demi Hukum diberi ijin dan kuasa, kepada Penggugat yang bertindak sebagai diri sendiri selaku Pembeli, sekaligus bertindak atas nama Para Tergugat sebagai Penjual, menandatangani akte jual beli dihadapan Notaris / PPAT atas Sebidang tanah seluas 255 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya terletak di Kaveling Blok B. No. 115, Kelurahan Pekayon Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, kota Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 189/Pekayon Jaya, dengan Gambar Situasi No. 320i/1983 tertanggal 22 Juni 1983 atas nama **RISMADJAYA LUBIS** tersebut apabila Para Tergugat tidak hadir dihadapan Notaris PPAT ;
24. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa diatas Sertipikat Hak Milik No. 189/Pekayon Jaya, dengan Gambar Situasi No. 320i/1983 tertanggal 22 Juni 1983 atas nama **RISMADJAYA LUBIS** yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan **Tergugat I** maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Bekasi untuk **mensahkan** jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I dan jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat, sebagai pelaksanaan transaksi jual beli atas tanah tersebut agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan Peralihan hak / Ganti Nama sertipikat menjadi Hak milik Penggugat di kantor Turut Tergugat yang semula atas nama **RISMADJAYA LUBIS** menjadi atas nama **FERDY PIET LALUYAN**

Halaman 7 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 565/Pdt.G/2023/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

25. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertipikat Hak Milik No. 189/Pekayon Jaya, dengan Gambar Situasi No. 320i/1983 tertanggal 22 Juni 1983 atas nama **RISMADJAYA LUBIS** sudah tidak dapat di hadirkan di PPAT/Notaris untuk pelaksanaan jual beli serta kedua bidang tanah tersebut sudah menjadi milik Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara aquo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Bekasi dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan Peralihan hak / Ganti Nama Sertipikat Hak Milik No. 189/Pekayon Jaya, dengan Gambar Situasi No. 320i/1983 tertanggal 22 Juni 1983 atas nama **RISMADJAYA LUBIS** menjadi hak milik atas nama **FERDY PIET LALUYAN**
26. Bahwa oleh karena Tergugat II (**RISMADJAYA LUBIS** ) sebagai Pihak yang Namanya masih tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 189/Pekayon Jaya, dengan Gambar Situasi No. 320i/1983 tertanggal 22 Juni 1983, sudah tidak di ketahui alamatnya baik di dalam maupun diluar wilayah republik Indonesia sehingga Penggugat memilih mengajukan gugatan dalam perkara ini ke **Pengadilan Negeri Bekasi** berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa (Forum Rei Sitae ) yaitu berada di Kaveling Blok B. No. 115, Kelurahan Pekayon Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, kota Bekasi
27. 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 **Ferdy Piet Laluyan** (Penggugat) dengan **Nicolaas Lefrand Palandeng** (Tergugat I) sebagaimana Bukti Kwitansi Pembayaran tertanggal 17 Nopember 1988 Maupun terhadap

Halaman 8 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 565/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

transaksi jual beli antara **Nicolaas Lefrand Palandeng** (Tergugat I) dengan **Rismadjaya Lubis** (Tergugat II) sebagaimana surat Perjanjian jual beli tertanggal 10 Januari 1984 tersebut adalah **Sah Demi Hukum** dan **Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Mengikat**;

4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang syah berdasarkan hukum terhadap Sebidang tanah seluas 255 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya terletak di Kaveling Blok B. No. 115, Kelurahan Pekayon Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, kota Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 189/Pekayon Jaya, dengan Gambar Situasi No. 320i/1983 tertanggal 22 Juni 1983 atas nama **RISMADJAYA LUBIS**
5. Memberi ijin dan kuasa, kepada Penggugat untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku Pembeli, sekaligus bertindak atas nama Tergugat I maupun Tergugat II sebagai Penjual, menandatangani akte jual beli dihadapan Notaris / PPAT atas Sebidang tanah seluas 255 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya terletak di Kaveling Blok B. No. 115, Kelurahan Pekayon Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, kota Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 189/Pekayon Jaya, dengan Gambar Situasi No. 320i/1983 tertanggal 22 Juni 1983 atas nama **RISMADJAYA LUBIS** tersebut apabila Para Tergugat tidak hadir dihadapan Notaris PPAT ;
6. Memberikan izin dan kuasa yang bertindak untuk dan atas Para Tergugat selaku Penjual yang melepaskan haknya dan Penggugat selaku Pembeli yang menerima pelepasan hak tersebut untuk melakukan Peralihan hak dan Perubahan hak terhadap Sebidang tanah seluas 255 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya terletak di Kaveling Blok B. No. 115, Kelurahan Pekayon Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, kota Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 189/Pekayon Jaya, dengan Gambar Situasi No. 320i/1983 tertanggal 22 Juni 1983 atas nama **RISMADJAYA LUBIS** dihadapan pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (in casu TURUT TERGUGAT)
7. Memerintahkan kepada Para Tergugat dan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan ini.
8. Membebaskan biaya Perkara menurut Hukum;

## ATAU

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

Halaman 9 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 565/Pdt.G/2023/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)



Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap Kuasanya tersebut , akan tetapi Tergugat I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan Relaas Panggilan Sidang Nomor: 565/Pdt.G/2023/PN Bks tanggal 23 Nopember 2023 untuk persidangan tanggal 21 Desember 2023, Relaas Panggilan Sidang melalui Delegasi Pengadilan Negeri Bitung Nomor : 5694/PAN.W11.U5/HJK.2.4/XII/2023 tanggal 29 Desember 2023 untuk persidangan tanggal 11 Januari 2024 dan Relaas Panggilan Sidang Nomor: 565/Pdt.G/2023/PN Bks tanggal 23 Januari 2024 untuk persidangan tanggal 15 Pebruari 2024. Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan Relaas Panggilan Sidang Nomor: 565/Pdt.G/2023/PN Bks tanggal 23 Nopember 2023 untuk persidangan tanggal 21 Desember 2023, Relaas Panggilan Sidang melalui Pemda Nomor: 565/Pdt.G/2023/PN Bks tanggal 27 Desember 2023 untuk persidangan tanggal 11 Januari 2024 dan Panggilan Umum melalui Surat Kabar (koran) Rakyat Merdeka tanggal 15 Januari 2024 untuk persidangan tanggal 15 Pebruari 2024 Dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan Relaas Panggilan Sidang Nomor: 565/Pdt.G/2023/PN Bks tanggal 23 Nopember 2023 untuk persidangan tanggal 21 Desember 2023 ,Relaas Panggilan Sidang Nomor: 565/Pdt.G/2023/PN Bks tanggal 28 Desember 2023 untuk persidangan tanggal 11 Januari 2024 dan Relaas Panggilan Sidang Nomor: 565/Pdt.G/2023/PN Bks tanggal 15 Januari 2024 untuk persidangan tanggal 15 Pebruari 2024,Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak datang atau mengirimkan seseorang wakilnya sebagai kuasa yang sah, sehingga proses mediasi tidak dapat dilaksanakan, dan setelah Surat Gugatan dibacakan Penggugat menyatakan tetap terhadap gugatannya;

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

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

*Halaman 10 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 565/Pdt.G/2023/PN Bks*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Asli dan foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Ferdy Piet Laluyan NIK 3175072907470003, lalu diberi tanda P-1 ;
2. Asli dan foto copy Kwitansi pembayaran tanggal 17 Nopember 1988, lalu diberi tanda P-2 ;
3. Asli dan foto copy Sertifikat Hak Milik No. 189/Pekayon Jaya atas nama Rismadjaya Lubis, lalu diberi tanda P-3;
4. Asli dan foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Nicolaas Lefrand Palandeng NIK 3175060403740016, lalu diberi tanda P-4 ;
5. Foto copy dari foto copy Kartu Keluarga Nomor : 7172031101080001, atas naka Kepala Keluarga Nicolaas Lefrand Palandeng, lalu diberi tanda P-5 ;
6. Asli dan foto copy surat perjanjian jual beli tertanggal 10 januari 1984, lalu diberi tanda P-6 ;
7. Asli dan foto copy Surat Kuasa teranggal 10 Januari 1984, lalu diberi tanda P-7 ;
8. Foto copy dari foto copy SPPT PBB Tahun 2023 NOP.32.75.050.003.025-0166.0, lalu diberi tanda P-8 ;

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 MUZAINI SALEH, dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena rumah saksi bertetangga dengan rumah Penggugat, posisinya yaitu di sebelah rumah Penggugat, sedangkan dengan Tergugat I (Pak palandeng) saksi tahu kalau Tergugat I telah menjual tanah dan bangunan rumah diatasnya kepada Penggugat, yang saat ini sudah dikuasai oleh Penggugat.
  - Bahwa setahu saksi bahwa Penggugat ingin mengajukan pengesahan jual beli terhadap rumah yang dimiliki Penggugat yang beralamat di Kaveling Blok B No.115 Kelurahan Pekayon jaya Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi, yang dibeli oleh Penggugat sekitar tahun 1988.
  - Bahwa setahu saksi rumah yang dikuasai oleh Penggugat sekarang ini asalnya dibeli oleh Penggugat dari pak Palandeng ( Tergugat I).
  - Bahwa Pak Palandeng lebih dulu tinggal diperumahan tersebut baru kemudian saya tinggal di sana.
  - Bahwa Saksi tahu mengenai hal tersebut, cerita dari Penggugat sendiri kepada saksi, bahwa rumah milik pak Palandeng tersebut telah dibeli oleh Penggugat.

Halaman 11 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 565/Pdt.G/2023/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 Saksi tidak tahu dengan harga berapa Penggugat membeli rumah milik pak Palandeng tersebut.
  - Bahwa seingat saksi Penggugat sudah menguasai rumah tersebut dari tahun 1988, tapi rumah tersebut tidak ditempati oleh penggugat, yang saksi lihat rumah tersebut sempat ditempati oleh keponakannya, akan tetapi sekarang rumah tersebut dalam keadaan kosong.
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sudah sekitar 5 tahun lamanya.
2. Saksi AMIR JUNAEDI,SE, dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa yang Saksi ketahui yaitu bahwa saksi tinggal bertetangga dengan Penggugat di Kaveling Blok B 122 Pekayon Jaya 2 Jalan Kemang VII, yang mana saat ini Penggugat ingin mengajukan pengesahan jual beli terhadap rumah yang dikuasainya sekarang ini ke Pengadilan Negeri.
  - Bahwa yang saksi tahu bahwa rumah tersebut dibeli oleh Penggugat dari pak Palandeng sekitar tahun 1988.
  - Bahwa Saksi tidak tahu dengan harga berapa Penggugat membeli rumah tersebut dari pak Palandeng dan transaksinya dimana saksi juga tidak tahu.
  - Bahwa Saksi tinggal di Perumahan tersebut sekitar tahun 2007, pak Palandeng lebih dahulu tinggal di perumahan tersebut, baru saksi, kebetulan rumah yang saksi tempati sekarang ini merupakan rumah mertua saksi.
  - Bahwa setahu saksi pak Palandeng hanya menjual rumah tersebut kepada Penggugat saja, tidak pernah jual kepada orang lain.
  - Bahwa yang saksi tahu sampai saat ini tidak ada yang mempermasalahkan rumah Penggugat yang dibeli dari pak Palandeng tersebut.

Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran yang nyata atas objek sengketa yang sebenarnya, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan atas obyek sengketa pada tanggal 27 Pebruari 2024, di Kaveling Blok B No. 115 Kelurahan Pekayon Jaya Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi, yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat, dimana saat ini objek sengketa dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 14 Maret 2024;



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 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 bahwa Penggugat berminat untuk membeli tanah dan bangunan yang di tawarkan oleh Tergugat I yaitu berupa Sebidang tanah seluas 255 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya terletak di Kaveling Blok B. No. 115, Kelurahan Pekayon Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, kota Bekasi, dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 189/Pekayon Jaya, dengan Gambar Situasi No. 320i/1983 tertanggal 22 Juni 1983, atas nama **RISMADJAYA LUBIS**, Tergugat I menjelaskan Sertipikat tercatat masih atas nama pemilik awal yaitu atas nama **RISMADJAYA LUBIS**, karena dari transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II belum ganti nama kepada atas nama Tergugat I akan tetapi Tergugat I berjanji akan membantu mengurus peralihan dan perubahan hak menjadi atas Hak Milik Penggugat, apabila Penggugat membeli tanah kaveling tersebut, oleh karena Penggugat menerima tawaran dari Tergugat I tersebut, kemudian pada tanggal 17 Nopember 1988 Penggugat melanjutkan maksud untuk melakukan transaksi jual beli, dan telah terjadi kesepakatan terhadap harga jual beli tersebut dengan harga Rp. 21.000.000,-(dua puluh satu juta rupiah) setelah adanya kesepakatan jual beli, antara Penggugat dengan Tergugat I maka Penggugat membayar lunas tanah dan bangunan tersebut sebagaimana Kwitansi Pembayaran tertanggal 17 Nopember 1988, sebagai pelaksanaan transaksi jual beli atas tanah tersebut, setelah Penggugat memenuhi kewajibannya sebagai Pembeli dengan melakukan pembayaran secara lunas tersebut, kemudian Tergugat I menyerahkan menyerahkan Bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan tersebut berupa Sertipikat Hak Milik No. 189/Pekayon Jaya, dengan Gambar Situasi No. 320i/1983 tertanggal 22 Juni 1983, atas nama **RISMADJAYA LUBIS**, Transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dilaksanakan di bawah tangan berupa bukti Kuitansi pembayaran lunas tertanggal 17 Nopember 1988 dan belum menjadi akta jual beli, oleh sebab ada beberapa persyaratan yang belum terpenuhi, akan tetapi dengan adanya peristiwa antara Penggugat dengan Tergugat I, maka telah





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi perikatan antara Penggugat dengan Tergugat I, 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 dilaksanakan dengan itikad baik, jual beli terhadap tanah dan bangunan tersebut dilaksanakan di bawah tangan baik dari Tergugat I dengan Tergugat II maupun transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I begitu juga terhadap bukti kepemilikan masih atas nama Tergugat II, dan sekarang Penggugat bermaksud untuk melakukan Peralihan hak dan perubahan hak menjadi Sertipikat hak milik atas nama **FERDY PIET LALUYAN** (Penggugat)

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

Menimbang, bahwa ternyata selama persidangan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat 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 I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut disebabkan suatu halangan yang sah, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini maka pemeriksaan perkara tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti tertanda P-1 sampai dengan P-8 dan 2 (dua) orang saksi yaitu, Saksi Muzaini Saleh dan Saksi Amir Junaedi, S.E. sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak hadir di persidangan, namun apakah gugatan Penggugat tersebut dapat dikabulkan atau tidak, Majelis akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukannya, apakah mendukung dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut atau tidak;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan tentang bukti-bukti yang diajukan Penggugat tersebut dalam hubungannya dengan petitum gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

Halaman 14 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 565/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



1. Apakah benar pemilik awal yaitu atas nama **RISMADJAYA LUBIS**, karena dari transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II belum ganti nama kepada atas nama Tergugat I akan tetapi Tergugat I berjanji akan membantu mengurus peralihan dan perubahan hak menjadi atas Hak Milik Penggugat, apabila Penggugat membeli tanah kaveling tersebut;
2. Apakah benar telah terjadi proses jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat II ?

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

Ad.1. Apakah benar pemilik awal yaitu atas nama **RISMADJAYA LUBIS**, karena dari transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II belum ganti nama kepada atas nama Tergugat I akan tetapi Tergugat I berjanji akan membantu mengurus peralihan dan perubahan hak menjadi atas Hak Milik Penggugat, apabila Penggugat membeli tanah kaveling tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan **Bukti P-3** berupa Sertifikat Hak Milik No.189 atas nama RISMADJAYA LUBIS dan berdasarkan **bukti P-6** Surat Perjanjian Surat Perjanjian Jual Beli menerangkan telah terjadi proses jual beli antara dari Rismadjaya Lubis (Tergugat II) kepada Palendang Nicolas L (Tergugat I) atas sebidang tanah dan bangunan KPR-BTN Kaveling No.115 Blok B Desa Pekayon Jaya/Jaka sampurna II Bekasi Jawa Barat type rumah T 70, luas tanah 256,5 M2/termasuk tanah lebih 81,5 M2, dengan alas hak kepemilikan Sertifikat Hak Milik No.189 atas nama RISMADJAYA LUBIS (Tergugat II);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat diatas yang bersesuaian dengan keterangan Saksi Muzaini Saleh dan Saksi Amir Junaedi, SE yang pada pokoknya menyatakan bahwa semula tanah dan bangunan tersebut adalah milik Rismadjaya Lubis (Tergugat II), yang sudah dilakukan proses Jual Beli kepada Nicolaas Leerand Palendang (Tergugat I) sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa benar objek sengketa semula adalah milik Tergugat I namun belum dilakukan proses balik nama dari Rismadjaya Lubis (Tergugat II);

Ad.2. Apakah benar telah terjadi proses jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I?

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti berdasarkan **bukti P-6** Surat Perjanjian Surat Perjanjian Jual Beli menerangkan telah terjadi proses jual beli antara dari Rismadjaya Lubis (Tergugat II) kepada Palendang Nicolas L (Tergugat I) atas sebidang tanah dan bangunan KPR-BTN Kaveling No.115



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok B Desa Pekayon Jaya/Jaka sempurna II Bekasi Jawa Barat type rumah T 70, luas tanah 256,5 M2/termasuk tanah lebih 81,5 M2, dengan alas hak kepemilikan Sertifikat Hak Milik No.189 atas nama RISMADJAYA LUBIS (Tergugat II), **bukti P-2** Kwitansi pembayaran Tanah 255 M2 dan bangunan T70 Kaveling No.115 Blok B Pekayon Jaya/Jaka Sempurna II Bekasi Jawa Barat sebesar Rp.21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah) tertanggal 17 Nopember 1988, antara Nocolaas Lefrand Palandeng dengan Penggugat menerangkan telah terjadi proses jual beli antara dari Noicolaas Lefrand Palandeng (Tergugat I) kepada Ferdy Piet Laluyan (Penggugat ) atas sebidang tanah dan bangunan KPR-BTN Kaveling No.115 Blok B Desa Pekayon Jaya/Jaka sempurna II Bekasi Jawa Barat type rumah T 70, luas tanah 256,5 M2/termasuk tanah lebih 81,5 M2, dengan alas hak kepemilikan Sertifikat Hak Milik No.189 atas nama RISMADJAYA LUBIS (Tergugat II)

Menimbang, bahwa jual beli adalah termasuk perjanjian/perikatan, dan berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, disebutkan bahwa:

Supaya terjadi perjanjian/perikatan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Penggugat dan Tergugat I telah bersepakat untuk melakukan transaksi jual beli, terhadap objek jual beli berupa sebidang tanah dan bangunan KPR-BTN Kaveling No.115 Blok B Desa Pekayon Jaya/Jaka sempurna II Bekasi Jawa Barat type rumah T 70, luas tanah 256,5 M2/termasuk tanah lebih 81,5 M2, dengan alas hak kepemilikan Sertifikat Hak Milik No.189 atas nama RISMADJAYA LUBIS (Tergugat II) dengan harga Rp. 21.000.000 (dua puluh satu juta rupiah) dimana semua biaya peralihan dan biaya untuk pembuatan akta jual beli menjadi tanggung jawab Penggugat, oleh karena itu tentang syarat 1 Pasal 1320 KUHPdata telah dipenuhi;

Menimbang, bahwa Penggugat pada tanggal 17 Nopember 1988 ketika transaksi dilakukan sudah dewasa, semasa hidupnya tidak mempunyai kelainan jiwa, keterbelakangan mental atau di bawah pengampuan, oleh karena itu Penggugat dinilai cakap bertindak dalam hukum pada saat melakukan proses jual beli tersebut;

Halaman 16 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 565/Pdt.G/2023/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

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah adanya dalam transaksi jual beli tanah objek sengketa, oleh karena itu masalah yang diatur dalam hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I sudah jelas yaitu masalah jual beli objek sengketa, oleh karena itu syarat angka 3 dalam pasal 1320 KUHPdata telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan di atas telah di pertimbangkan bahwa Tergugat I telah terbukti mempunyai Hak Milik atas tanah objek sengketa, dan menurut Pasal 20 ayat (2) Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria menyebutkan Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut di atas maka Tergugat I berhak untuk menjual tanah objek sengketa, dan jual beli tersebut tidak melanggar peraturan, oleh karena itu jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat in casu 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 Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik, sebagaimana pada pertimbangan di atas bahwa Penggugat yang telah melaksanakan pembayaran terhadap pembelian sebidang tanah dan bangunan tersebut. Dengan telah dipenuhinya pembayaran tersebut Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik. Sehingga petitum nomor 2 selayaknya dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 3 yang pada pokoknya menyatakan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I sah demi hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Penggugat dan Tergugat I telah bersepakat untuk melakukan transaksi jual beli, terhadap objek jual beli berupa sebidang tanah dan bangunan KPR-BTN Kaveling No.115 Blok B Desa Pekayon Jaya/Jaka sempurna II Bekasi Jawa Barat type rumah T 70, luas tanah 255 M2 dengan alas hak kepemilikan Sertifikat Hak Milik No.189 atas nama RISMADJAYA LUBIS (Tergugat II) dengan harga Rp. 21.000.000 (dua puluh satu juta rupiah) dimana semua biaya peralihan dan biaya untuk pembuatan akta jual beli menjadi tanggung jawab Penggugat, dengan demikian

Halaman 17 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 565/Pdt.G/2023/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)



petitum nomor 3 selayaknya dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 yang pada pokoknya menyatakan Penggugat adalah pemilik yang syah berdasarkan hukum terhadap Sebidang tanah seluas 255 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya terletak di Kaveling Blok B. No. 115, Kelurahan Pekayon Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, kota Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 189/Pekayon Jaya, dengan Gambar Situasi No. 320i/1983 tertanggal 22 Juni 1983 atas nama **RISMADJAYA LUBIS (Tergugat II)**, yang telah terbukti sebagaimana dalam pertimbangan di atas, maka terhadap petitum nomor 4 sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 5 dan 6 untuk memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku Pembeli, sekaligus bertindak atas nama Para Tergugat sebagai Penjual, menandatangani akte jual beli dihadapan Notaris / PPAT atas Sebidang tanah seluas 255 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya terletak di Kaveling Blok B. No. 115, Kelurahan Pekayon Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, kota Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 189/Pekayon Jaya, dengan Gambar Situasi No. 320i/1983 tertanggal 22 Juni 1983 atas nama **RISMADJAYA LUBIS (Tergugat II)** tersebut apabila Para Tergugat tidak hadir dihadapan Notaris PPAT dan dihadapan pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (in casu Turut Tergugat), maka hal tersebut 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 melakukan Akta Jual Beli dan atau Balik Nama dengan menunjukkan putusan ini kepada Perjabat terkait) setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap, sehingga petitum angka 5 dan 6 dikabulkan dengan perbaikan mengenai amarnya;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5 dan 6 dikabulkan maka petitum angka 7 sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 8, oleh karena gugatan dikabulkan dan Tergugat I berada di pihak yang kalah, maka Tergugat I 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 2 sampai dengan angka 8 dikabulkan, maka petitum angka 1 juga dapat dikabulkan;

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 I, Tergugat II dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek untuk seluruhnya;

Memperhatikan Pasal 125 HIR, Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 20 ayat (2) UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria dan peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah dipanggil secara sah dan patut, tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek ;
3. Menyatakan transaksi jual beli antara **Ferdy Piet Laluyan** (Penggugat) dengan **Nicolaas Lefrand Palandeng** (Tergugat I) sebagaimana Bukti Kwitansi Pembayaran tertanggal 17 Nopember 1988 Maupun terhadap transaksi jual beli antara **Nicolaas Lefrand Palandeng** (Tergugat I) dengan **Rismadjaya Lubis** (Tergugat II) sebagaimana surat Perjanjian jual beli tertanggal 10 januari 1984 tersebut adalah **Sah Demi Hukum** dan **Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Mengikat**;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang syah berdasarkan hukum terhadap Sebidang tanah seluas 255 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya terletak di Kaveling Blok B. No. 115, Kelurahan Pekayon Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, kota Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 189/Pekayon Jaya, dengan Gambar Situasi No. 320i/1983 tertanggal 22 Juni 1983 atas nama **RISMADJAYA LUBIS**
5. Memberikan hak kepada Penggugat untuk mengurus Akta Jual Beli dan maupun Balik Nama dari nama Tergugat I maupun Tergugat II kepada Penggugat atas kuasa putusan ini (Tergugat I dan Tergugat II apabila tetap tidak hadir maka ketidakhadirannya, Penggugat dalam melakukan Akta Jual Beli dan atau Balik Nama dengan menunjukkan putusan ini kepada Perjabat terkait) setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap) ;
6. Memerintahkan kepada Para Tergugat dan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan ini.

Halaman 19 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 565/Pdt.G/2023/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

7. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.3.563.000,00 (tiga juta lima ratus enam puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Kamis tanggal 14 Maret 2024 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 565/Pdt.G/2023/PN Bks tanggal 21 November 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 21 Maret 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Wahyu Ekawati Widiarsini, S.H.. Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Basuki Wiyono, S.H., M.H.

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

Joko Saptono, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Wahyu Ekawati Widiarsini, S.H.

## Princian Biaya :

1. Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp	90.000,00
3. PNBP Surat Kuasa	: Rp	10.000,00
4. Panggilan	: Rp	2.589.000,00
5. PNBP	: Rp	40.000,00
6. Biaya pos	: Rp.	124.000,00
7. PS	: Rp	550.000,00
8. PNBP PS	: Rp	10.000,00
9. Biaya Sumpah	: Rp	100.000,00
10. Redaksi	: Rp	10.000,00
11. Materai	: Rp	10.000,00
Jumlah	: Rp	3.563.000,00

(tiga juta lima ratus enam puluh tiga ribu rupiah)

Halaman 20 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 565/Pdt.G/2023/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)