



PUTUSAN
Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Ckr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

IR. KUSNIYANTO, MSP, lahir di Ciamis tanggal 21 Nopember 1954, Warga Negara Indonesia, Pegawai Negeri Sipil (PNS), bertempat tinggal di Jalan Kenanga Raya Blok D.19 Nomor : 6 Pondok Tanah Mas RT.003 RW.028 Kelurahan Wanasari Kecamatan Cibitung, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3216072111540001, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

LAWAN :

1. **Drs. JOKO WAHYONO**, semula beralamat di Rawa Tengah, RT.002, RW.07, Kelurahan Galur Kecamatan Cempaka Putih Jakarta Pusat, sekarang sudah tidak diketahui lagi alamatnya baik di dalam maupun di luar wilayah hukum RI, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;
2. **Drs. BA'LAWI**, semulaberalamat di Gang Dwikora III Nomor : 17 Jembatan Lima Jakarta Barat, sekarang sudah tidak diketahui lagi alamatnya baik didalam maupun diluar wilayah hokum RI, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** ;

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Telah mendengar keterangan dari Penggugat ;

Telah memperhatikan dan meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

-----TENTANG DUDUK PERKARA-----

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Januari 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 14 Januari 2019 dalam Register Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 16
Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2

1. Bahwa Penggugat (**IR. KUSNIYANTO, MSP**), adalah Warga Negara Republik Indonesia pemegang KTP No. 3216072111540001
2. Bahwa Tergugat I sebelumnya adalah pemilik sebidang tanah seluas 60 M2 berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di perumahan Pondok Tanah Mas, blokD.19, Nomor : 07, Jalan Kenanga Raya, RT.003/RW.07, Kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, sebagaimana dalam sertifikat Hak Milik Nomor. 10359/ Wanasari, dengan Gambar Situasi Nomor : 4203/1990, tanggal 22 Mei 1990, terdaftar sebagai pemegang hak atas nama DRS JOKO WAHYONO ;
3. Bahwa pada tanggal 2 Desember 1991 tergugat I telah menjual tanah dan bangunan miliknya yang beralamat di perumahan Pondok Tanah Mas, blokD.19, Nomor : 07, Jalan Kenanga Raya, RT.003/RW.07, Kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi kepada tergugat II dengan harga Rp. 2.750.000,- (dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana tertera dalam Tanda Terima Pembayaran (Kwitansi) tertanggal 2 Desember 1991, yang dibuat oleh tergugat I dan tergugat II yang pada pokoknya adanya kesepakatan antara tergugat I dan tergugat II untuk melakukan transaksi jual beli atas tanah dan rumah tersebut;
4. Bahwa terhadap transaksi jual beli tersebut, Tergugat I menyerahkan dokumen berupa Sertifikat Hak Milik Nomor. 10359/ Wanasari, dengan Gambar Situasi Nomor : 4203/1990, tanggal 22 Mei 1990, terdaftar sebagai pemegang hak atas nama DRS JOKO WAHYONO dan objek jual beli tersebut langsung dalam penguasaan Tergugat II, dan menurut pengakuan Tergugat II, transaksi jual beli tersebut dilakukan dibawah tangan tidak dihadapan Notaris/PPAT;
5. Bahwa pada tanggal 25 Mei 2011 tergugat II telah menjual tanah beserta bangunan yang telah dibelinya dari Tergugat I kepada Penggugat dengan harga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagaimana tertera dalam Surat Pernyataan Tanda Terima tertanggal 25 Mei 2011, yang dibuat di bawah tangan oleh penggugat dan tergugat II yang pada pokoknya adanya kesepakatan antara Penggugat dan tergugat II untuk melakukan transaksi jual beli atas tanah dan rumah tersebut ;
6. Bahwa terhadap transaksi jual beli tersebut, Tergugat II menyerahkan dokumen berupa Sertifikat Hak Milik Nomor. 10359/ Wanasari, dengan

Halaman 2 dari 16
Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Ckr

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)

Halaman 2



Gambar Situasi Nomor : 4203/1990, tanggal 22 Mei 1990, terdaftar sebagai pemegang hak atas nama DRS JOKO WAHYONO dan objek jual beli tersebut langsung dalam penguasaan tergugat;

7. Bahwa transaksi tersebut saat itu belum dilakukan dihadapan Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Hal ini dilakukan karena saat itu penggugat belum memiliki biaya untuk melakukan transaksi jual beli dihadapan Notaris PPAT, dan biaya balik nama untuk pengurusan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional dan karena hubungan baik antara penggugat dengan tergugat II dan juga berdasarkan atas kepercayaan yang dimiliki oleh penggugat kepada tergugat II, Penggugat mau membeli rumah tersebut karena tergugat II akan membantu mencari keberadaan Tergugat I untuk melakukan proses Jual beli dihadapan Notaris.
8. Bahwa penggugat telah memenuhi kewajibannya selaku pembeli. Penggugat meminta kepada Tergugat II untuk secara bersama-sama mencari keberadaan Tergugat I guna menghadap Notaris PPAT guna menyelesaikan admin istrasi pengalihan nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor. 10359/ Wanasari, dengan Gambar Situasi Nomor : 4203/1990, tanggal 22 Mei 1990, terdaftar sebagai pemegang hak atas nama DRS JOKO WAHYONO (Tergugat I) menjadi atas nama **IR. KUSNIYANTO, MSP** (Penggugat), tetapi hingga saat ini pihak Tergugat II tidak bersedia memenuhi permintaan Penggugat dengan alasan Tergugat II sedang sibuk dan belum bisa memproses permintaan Penggugat tersebut ;
9. Bahwa tergugat II telah lalai dalam melaksanakan janjinya tersebut dan tindakan Tergugat II yang tidak membantu memproses pengalihan nama dalam sertifikat tersebut telah merugikan Penggugat, walaupun Penggugat secara fisik menguasai tanah dan bangunan tersebut tetapi secara yuridis penggugat belum menguasai secara sepenuhnya, dan kemudian penggugat mencari kedudukan tergugat I ternyata sudah tidak diketemukan lagi ;
10. Bahwa sejak saat itu Penggugat berusaha keras mencari Tergugat I kemana-mana, akan tetapi hingga gugatan ini diajukan akan tetapi Tergugat I hingga saat ini Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamat, kedudukan dan keberadaannya baik didalam maupun diluar wilayah RI



11. Bahwa kemudian Penggugat mendatangi Tergugat II, dan meminta bantuan kepada Tergugat II untuk mencari keberadaan Tergugat I tetapi Tergugat I tidak bias diketemukan sampai dengan Gugatan ini diajukan ;
12. Bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, maka dalam hal ini Penggugat adalah pemilik yang sah atas seluas 60 M2 berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di perumahan Pondok Tanah Mas, blok D.19, Nomor : 07, Jalan Kenanga Raya, RT.003/RW.07, Kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor. 10359/ Wanasari, dengan Gambar Situasi Nomor : 4203/1990, tanggal 22 Mei 1990, terdaftar sebagai pemegang hak atas nama DRS JOKO WAHYONO
13. Bahwa karena penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, maka penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi untuk mengesahkan Jual Beli antara Penggugat tersebut. Karena tergugat I tidak bisa hadir untuk menghadap Notaris/PPAT untuk melakukan penerbitan Akta Jual Beli dimaksud ;
14. Bahwa oleh karena Penggugat sudah membeli dan menguasai tanah tersebut, maka penggugat memohon agar penggugat diberi ijin dan kuasa untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku pembeli untuk bertindak atas nama tergugat sebagai penjual. Menandatangani akta jual beli dihadapan Notaris/PPAT atas pembelian sebidang tanah seluas 60 M2 berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Perumahan Pondok Tanah Mas, blok D.19, Nomor : 07, Jalan Kenanga Raya, RT.003/RW.07, Kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor. 10359/ Wanasari, dengan Gambar Situasi Nomor : 4203/1990, tanggal 22 Mei 1990, terdaftar sebagai pemegang hak atas nama DRS JOKO WAHYONO ;
15. Bahwa karena Penggugat sudah mendatangi alamat terakhir tergugat sebagaimana pada alamat tergugat diatas, dan alamat tergugat tidak diketahui tempat tinggal maupun tempat kediamannya sekarang, dan juga gugatan mengenai barang tetap yang lokasinya berada di wilayah hukum pengadilan Negeri bekasi maka penggugat mengajukan gugatan ini kepada ketua pengadilan negeri tempat tinggal penggugat atau diajukan di Pengadilan Negeri Bekasi;



Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Cq. Hakim Majelis yang memeriksa perkara ini dapat memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan transaksi jual beli antara penggugat dan tergugat II, begitu pula antara Tergugat II dengan tergugat I yang dilakukan secara bawah tangan pembelian atas sebidang tanah seluas 60 M2 berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di Perumahan Pondok Tanah Mas,blokD.19,Nomor : 07, Jalan Kenanga Raya, RT.003/RW.07, Kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi sebagaimana dalam Sertifikat Milik Nomor. 10359/ Wanasari, dengan Gambar Situasi Nomor : 4203/1990, tanggal 22 Mei 1990, terdaftar sebagai pemegang hak atas nama DRS JOKO WAHYONO tersebut adalah sah demi hukum;
4. Menyatakan penggugat adalah pemilik yang syah berdasarkan hukum atas sebidang tanah seluas 60 M2 berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di Perumahan Pondok Tanah Mas blok D.19, Nomor : 07, Jalan Kenanga Raya, RT.003/RW.07, Kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor. 10359/ /Wanasari, dengan Gambar Situasi Nomor : 4203/1990, tanggal 22 Mei 1990, terdaftar sebagai pemegang hak atas nama DRS. JOKO WAHYONO;
5. Memberi ijin dan kuasa, kepada penggugat untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku pembeli, untuk bertindak atas nama tergugat I dan tergugat II sebagai penjual, menandatangani akta jual beli dihadapan Notaris/PPAT atas sebidang tanah seluas 60 M2 berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di Perumahan Pondok Tanah Mas, blok D.19, Nomor : 07, Jalan Kenanga Raya, RT.003/RW.07, Kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor. 10359/ Wanasari, dengan Gambar Situasi Nomor : 4203/1990, tanggal 22 Mei 1990, terdaftar sebagai pemegang hak atas nama DRS. JOKO WAHYONO tersebut apabila tergugat I dan tergugat II tidak hadir dihadapan Notaris PPAT;
6. Membebankan biaya perkara menurut hukum;



Atau apabila Hakim Pengadilan Negeri Kabupaten Bekasi berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap sendiri ke muka persidangan, sedangkan Para Tergugat tidak datang menghadap baik pada persidangan pertama maupun pada persidangan lanjutan dan tidak pula menyuruh orang lain menghadap sebagai wakil atau kuasanya yang sah untuk hadir di persidangan meskipun Para Tergugat telah dipanggil dengan patut sebagaimana ternyata pada Relas Panggilan Sidang Nomor: 6/Pdt.G/2019/PN Ckr tertanggal 13 Februari 2019, 28 Februari 2019 dan 13 Maret 2019 sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Para Tergugat (verstek);

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat tidak pernah datang menghadap dipersidangan, maka proses mediasi tidak bisa dilalui sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat, dan atas dibacakannya Gugatan Penggugat tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada dalil-dalil Gugatannya semula dan tidak akan melakukan suatu perubahan apapun juga;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri perlu mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat cukup beralasan menurut hukum serta tidak bertentangan dengan ketertiban hukum pada umumnya, dengan uraian pertimbangan seperti tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa Penggugat guna menguatkan dan membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yaitu:

1. Fotocopy sesuai asli kuitansi jual beli rumah antara Tergugat I dengan Tergugat II, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tertanggal 10 Januari 2017, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy sesuai asli surat pernyataan jual beli rumah antara Tergugat II selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli tanggal 25 Mei 2011, diberi tanda P-3;



4. Fotocopy KTP atas nama Ir. Kusniyanto, MSP., dengan NIK 3216072111540001 tanggal 23 Februari 2013, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Kartu Keluarga No. 3216070904073889 atas nama kepala keluarga Ir. Kusniyanto, MSP tertanggal 23 Juni 2011, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy sesuai asli SHM No. 10359 tercatat atas nama Drs. Joko Wahyono (Tergugat I), diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa bukti P – 1 s/d P –6 telah diteliti dan dicocokkan ternyata telah sesuai dengan aslinya, serta bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai bukti surat Pemohon;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat telah pula mengajukan bukti saksi-saksi dipersidangan sebagai berikut:

1. FAHRUDIN, dibawah sumpah saksi menerangkan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat Karena Penggugat adalah Tetangga dan Tergugat I dan II tidak kenal hanya sebatas tahu saja karena mereka dahulu pernah tinggal di rumah yang ditinggali sekarang oleh Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui jika Penggugat telah membeli rumah dari Tergugat II, yang terletak di sebelah rumah Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat I adalah pemilik pertama rumah yang sekarang dibeli oleh Penggugat. Kemudian Tergugat I menjual rumah tersebut kepada Tergugat II yang kemudian dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa yang menempati rumah tersebut sekarang adalah keluarga Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi keluarga Penggugat telah tinggal lebih dari 3 tahun, namun tidak mengetahui kepastiannya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui lagi keberadaan para Tergugat saat ini sejak kepindahan para Tergugat;



- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada orang lain yang pernah mengklaim atau mengganggu penguasaan Penggugat atas tanah tersebut sejak Penggugat membelinya dari Tergugat;

Tanggapan Penggugat:

- Penggugat membenarkan dan tidak ada keberatan;

2. SYAMSUDIN Bin MUSTOPA, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat karena Penggugat adalah Tetangga dan Saksi adalah Ketua RT setempat sedangkan Tergugat I Saksi kenal namun Tergugat II kurang Kenal;
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara pasti, namun sepengetahuan saksi bahwa Tergugat adalah pemilik awal rumah yang sekarang ditempati oleh keluarga Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi jika jenis Surat Tanahnya adalah Sertifikat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui atas nama siapa sertipikat tersebut.
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada orang lain yang pernah mengklaim atau mengganggu penguasaan Penggugat atas tanah tersebut sejak Penggugat membelinya dari Tergugat;
- Bahwa saat ini Penggugat ingin melakukan balik nama sertifikat tanah tersebut dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat namun Penggugat sudah mencari Para Tergugat dan Para Tergugat tidak dapat diketahui lagi keberadaannya saat ini;

Tanggapan Penggugat:

- Penggugat membenarkan dan tidak ada keberatan;

Menimbang, bahwa karena Para Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dalam proses pembuktian maka Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat tidak mempergunakan haknya untuk mengajukan bukti-bukti bantahan;

Menimbang, bahwa terhadap hasil pemeriksaan di persidangan, Penggugat telah mengajukan kesimpulan tanggal 23 April 2019 dan Pihak Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi untuk selanjutnya pihak Penggugat mohon putusan dalam perkara ini;



Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan perkara ini segala sesuatu yang terjadi dimuka persidangan baik yang dicatat maupun yang dilampirkan didalam berita acara persidangan telah pula ikut dipertimbangkan dan merupakan satu kesatuan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

-----**TENTANG HUKUMNYA**-----

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

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan jangka waktu dan formalitas relaas panggilan yang ditujukan kepada Para Tergugat tersebut, ternyata telah sesuai dengan ketentuan dalam hukum acara perdata yang berlaku, maka Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi Para Tergugat tidak pernah hadir di persidangan tanpa alasan yang sah dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya untuk menghadap di persidangan, maka sebagaimana ketentuan Pasal 149 RBg gugatan akan diperiksa dan diputus dengan tanpa hadirnya pihak Tergugat I dan Tergugat II (Verstek);

Menimbang, bahwa namun demikian terhadap gugatan Penggugat tersebut haruslah dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat beralasan menurut hukum dan tuntutananya tidak bertentangan dengan hukum dengan pertimbangan seperti terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan jika Penggugat telah memiliki sebidang tanah seluas 60 M² berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di perumahan Pondok Tanah Mas, blok D.19, Nomor : 07, Jalan Kenanga Raya, RT.003/RW.07, Kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, sebagaimana dalam sertifikat Hak Milik Nomor. 10359/ Wanasari, dengan Gambar Situasi Nomor : 4203/1990, tanggal 22 Mei 1990, terdaftar sebagai pemegang hak atas nama DRS JOKO WAHYONO (Tergugat I), yang diperoleh Penggugat dari Tergugat II dengan cara membeli tanah tersebut seharga Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan sebelumnya Tergugat II memperoleh tanah tersebut melalui proses jual beli dengan Tergugat I dimana kedua proses jual beli tersebut dilakukan tidak dihadapan pejabat pembuat akta tanah namun dilakukan



dibawah tangan, namun saat ini Penggugat tidak dapat mengurus proses balik nama sertifikat yang masih atas nama Tergugat I karena terkendala Para Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga Penggugat tidak dapat melakukan tindakan hukum atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah apakah antara Penggugat dengan Tergugat II dan antara Tergugat II dengan Tergugat I telah melakukan proses jual beli tanah yang terletak di perumahan Pondok Tanah Mas, blok D.19, Nomor : 07, Jalan Kenanga Raya, RT.003/RW.07, Kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, sebagaimana dalam sertifikat Hak Milik Nomor. 10359/ Wanasari?

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 283 RBG yang menyatakan "Barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan, untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak orang lain haruslah membuktikan hak atau keadaan itu "ketentuan ini adalah sesuai dengan adagium hukum acara yang menyatakan barang siapa mendalilkan sesuatu wajilah untuk membuktikan kebenarannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P-6 dan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah masing-masing bernama FAHRUDIN dan SYAMSUDIN Bin MUSTOPA;

Menimbang, bahwa dari bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu dari P-3 berupa surat pernyataan jual beli ternyata bahwa Penggugat telah melakukan pembelian atas sebuah rumah type 21 dan tanah seluas 60 meter persegi atas nama Joko Wahyono (Tergugat I) yang terletak di Jl. Kenanga Raya Blok D 19 No. 7 Pondok Tanah Mas dari Tergugat II dengan harga sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 25 Mei 2011. Selanjutnya berdasarkan bukti P-1 berupa kwitansi jual beli ternyata bahwa Tergugat II telah pula melakukan pelunasan pembayaran rumah atas nama Joko Wahyono (Tergugat I) yang terletak di Jl. Kenanga Raya Blok D19 Nomor 7 Pondok Tanah Mas pada tanggal 2 Desember 1991. Kemudian dari rangkaian proses jual beli tersebut maka Penggugat telah pula mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah tersebut yaitu SHM Nomor 10359 sebagaimana bukti P-6;



Menimbang, bahwa saksi FAHRUDIN selaku tetangga batas dan SYAMSUDIN Bin MUSTOPA selaku ketua RT setempat telah pula menerangkan jika yang menempati rumah Penggugat sebelumnya adalah Tergugat I kemudian beralih ditempati oleh Tergugat II dan saat ini ditempati keluarga Penggugat dimana sejak Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat II maka Penggugat yang menguasai tanah tersebut dan sepengetahuan kedua saksi tidak ada orang lain yang pernah mengklaim atau mengganggu penguasaan Penggugat atas tanah tersebut sejak Penggugat membelinya dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Majelis berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya mengenai adanya perikatan jual beli tanah yang terletak di perumahan Pondok Tanah Mas, blok D.19, Nomor : 07, Jalan Kenanga Raya, RT.003/RW.07, Kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, sebagaimana dalam sertifikat Hak Milik Nomor. 10359/Wanasari antara Penggugat dengan Tergugat II dan sebelumnya antara Tergugat II dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa tentang Petitum kesatu akan dipertimbangkan setelah Petitum lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum kedua akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi, "Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama";



Menimbang, bahwa perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sedangkan sifat terang sejak berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) maka jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya;

Menimbang, bahwa syarat jual beli tanah ada dua yaitu memenuhi syarat materil dan syarat formil;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam buku Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya, karangan Adrian Sutedi, S.H, M.H pada halaman-90 disebutkan syarat-syarat materiil yaitu:

1. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, artinya pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia Tunggal dan Badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (pasal 21 UUPA). Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing disamping kewarganegaraan Indonesianya atau suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada Negara (pasal 26 ayat (2) UUPA);
2. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, artinya yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik;
3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa;

Menimbang, berdasarkan bukti P-4 bahwa Penggugat adalah warga Negara Indonesia yang membeli tanah dan bangunan berdasarkan SHM No. 10359 dari Tergugat II dan Tergugat I telah pula menunjukkan bukti P-1 yang membuktikan jika Tergugat II sebagai pemegang SHM No 10359 telah pula membeli tanah tersebut dari Tergugat I sebagai orang yang mempunyai hak atas tanah tersebut dimana berdasarkan bukti P – 6 berupa SHM No. 10359 adalah betul tanah dan bangunan atas nama Tergugat I selaku penjual dan



berdasarkan keterangan saksi-saksi jika tidak pernah ada yang mengganggu penguasaan tanah tersebut semenjak Penggugat membeli tanah dan rumah tersebut dari Tergugat II sampai dengan sekarang, sehingga dengan demikian Majelis berpendapat bahwa jual beli tersebut telah memenuhi syarat materil jual beli tanah;

Menimbang, bahwa syarat formil jual beli tanah berkenaan dengan sifat tunai dan terang dimana dalam perkara ini yang menjadi pokok permasalahan adalah proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak dilakukan dihadapan PPAT (syarat terang);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dimana Penggugat telah melakukan pembayaran atas tanah a quo kepada Tergugat sebagaimana bukti P – 3 yang dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi dan tergugat telah pula menyerahkan secara fisik tanah tersebut kepada Penggugat dimana berdasarkan fakta di persidangan jika Penggugat yang menguasai tanah semenjak pembelian sampai dengan sekarang sehingga syarat tunai dalam jual beli tanah telah pula terpenuhi, dengan demikian terhadap Petitum kedua gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa meskipun jual beli tanah tidak dilakukan dihadapan PPAT namun pemberian hak atas tanah pada dasarnya tergantung pada kesepakatan antara penjual dan pembeli. Proses jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat II dengan Tergugat I tetaplah harus dianggap sah perbuatan hukumnya terlebih diikuti dengan perbuatan penguasaan tanahnya oleh pembeli (Penggugat). Selanjutnya dalam buku Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya, karangan Adrian Sutedi, S.H, M.H pada halaman-90, disebutkan adapun jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT adalah sah sepanjang memenuhi syarat-syarat materiil;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas Majelis berpendapat jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di perumahan Pondok Tanah Mas, blok D.19, Nomor : 07, Jalan Kenanga Raya, RT.003/RW.07, Kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, sebagaimana dalam sertifikat Hak Milik Nomor. 10359/Wanasari antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat II dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum sehingga petitum ketiga patut untuk dikabulkan;



Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah tersebut telah dinyatakan sah menurut hukum maka telah beralih pula hak kepemilikan tanah tersebut yang semula dari Tergugat I ke Tergugat II dan selanjutnya saat ini menjadi milik Penggugat, dengan demikian terhadap petitum keempat gugatan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ketiga dan keempat dikabulkan dan bukti kepemilikan atas tanah objek sengketa tersebut berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 10359/Wanasari masih tercatat atas nama Tergugat I maka adalah hak Penggugat untuk mengurus balik nama atas tanah dimaksud atas nama Penggugat, dengan demikian terhadap petitum kelima patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Para Tergugat ada di pihak yang kalah maka Para Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Para 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* dan berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, maka gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya;

Memperhatikan, Pasal 125 HIR, Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 1234 KUHPdata, Pasal 38 (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan pasal-pasal dari peraturan perundangan yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan meski telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk keseluruhan dengan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II (*Verstek*);
3. Menyatakan penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan transaksi jual beli antara penggugat dan tergugat II, begitu pula antara Tergugat II dengan tergugat I yang dilakukan secara bawah tangan pembelian atas sebidang tanah seluas 60 M2 berikut



bangunan rumah di atasnya yang terletak di Perumahan Pondok Tanah Mas, blok D.19, Nomor : 07, Jalan Kenanga Raya, RT.003/RW.07, Kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi sebagaimana dalam Sertifikat Milik Nomor. 10359/ Wanasari, dengan Gambar Situasi Nomor : 4203/1990, tanggal 22 Mei 1990, terdaftar sebagai pemegang hak atas nama DRS JOKO WAHYONO tersebut adalah sah demi hukum;

5. Menyatakan penggugat adalah pemilik yang syah berdasarkan hukum atas sebidang tanah seluas 60 M2 berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Perumahan Pondok Tanah Mas blok D.19, Nomor : 07, Jalan Kenanga Raya, RT.003/RW.07, Kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor. 10359/ /Wanasari, dengan Gambar Situasi Nomor : 4203/1990, tanggal 22 Mei 1990, terdaftar sebagai pemegang hak atas nama DRS. JOKO WAHYONO;
6. Memberi ijin dan kuasa, kepada penggugat untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku pembeli, untuk bertindak atas nama tergugat I dan tergugat II sebagai penjual, menandatangani akta jual beli dihadapan Notaris/PPAT atas sebidang tanah seluas 60 M2 berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Perumahan Pondok Tanah Mas, blok D.19, Nomor : 07, Jalan Kenanga Raya, RT.003/RW.07, Kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor. 10359/ Wanasari, dengan Gambar Situasi Nomor : 4203/1990, tanggal 22 Mei 1990, terdaftar sebagai pemegang hak atas nama DRS. JOKO WAHYONO tersebut apabila tergugat I dan tergugat II tidak hadir dihadapan Notaris PPAT;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.021.000,- (satu juta dua puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Jumat tanggal 3 Mei 2019, oleh kami, Decky Christian S., S.H., sebagai Hakim Ketua, Al Fadjri, S.H., dan Rechtika Dianita, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16

6/Pdt.G/2019/PN Ckr tanggal 14 Januari 2019 putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 7 Mei 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Iman Supriatman, S. Mn., S.H., Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. Al Fadjri, S.H.

Decky Christian S., S.H.

2. Rechtika Dianita, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Iman Supriatman, S.Mn., S.H.

Perincian Biaya :

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| 1. Pendaftaran/PNBP | : Rp. 30.000,- |
| 2. Pemberkasan/ATK | : Rp. 75.000,- |
| 3. Panggilan | : Rp. 900.000,- |
| 4. Materai Putusan | : Rp. 6.000,- |
| 5. Redaksi Putusan | : <u>Rp. 10.000,-</u> |

Jumlah

Rp. 1.021.000,-

(Satu Juta Dua Puluh Satu Ribu Rupiah)

Halaman 16 dari 16
Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Ckr