



**PUTUSAN**

**Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Bks**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Hikmah**, bertempat tinggal di Perum Koperindag II Blok E No. 12 RT 005 RW 016, Desa Sumber Jaya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, Sumberjaya, Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, merupakan Ahli waris dari Almarhum Hermansyah dan Almarhumah Zaenab sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**Raden Nenneng Herlina**, bertempat tinggal di Dahulu beralamat di Jl. Enggan I No.79, Rt.004 RW.003, Kelurahan Kayuringin Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat sekarang tidak diketahui keberadaannya baik didalam maupun diluar eilayah Republik Indonesia, sebagai **Tergugat** ;

**Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi**, berkedudukan di Jl. Chairil 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 1 Februari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 16 Februari 2024 dalam Register Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Warga Negara Republik Indonesia Pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 3216067009820007 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kab. Bekasi;
2. Bahwa Penggugat adalah anak dari pasangan suami istri Hermansyah dan Zaenab sebagaimana tercantum dalam Kutipan Akta Nikah No. 1337/37/1982 tertanggal 13 Januari 1982 yang dikeluarkan oleh KUA Kec. Ciomas, Kab. Bogor, Prov. Jawa Barat;
3. Bahwa dari perkawinan tersebut dikaruniai 2 (dua) orang anak yaitu :

Halaman 1 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Hikmah, Perempuan lahir di Jakarta pada tanggal 30 September 1982;

b. Raza Hisyam, Laki-laki lahir di Bekasi pada tanggal 28 Oktober 1991;

4. Bahwa kedua orang tua Penggugat sudah meninggal dunia, Ayah Penggugat yang bernama Hermansyah meninggal dunia di Bekasi pada tanggal 11 Januari 2018 sesuai Kutipan Akta Kematian No. 3275-KM-02102020-0010 tertanggal 02 Oktober 2020 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Bekasi dan Ibu Penggugat yang bernama Zaenab meninggal dunia di Bekasi pada tanggal 29 Juli 2021 sesuai Kutipan Akta Kematian No. 3275-KM-09082021-0175 tertanggal 09 Agustus 2021 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Bekasi ;

5. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 23 Agustus 2021 yang telah dicatat/dibukukan oleh Lurah Kayuringin Jaya No. 478/311/KI.Kg/VIII/2021 tertanggal 24 Agustus 2021 dan telah dicatat/dibukukan oleh Camat Bekasi Selatan No. 593/779-KCBS/VIII/2021 tertanggal 31 Agustus 2021, menerangkan bahwa yang menjadi ahli waris dari Almarhum Hermansyah dan Almarhumah Zaenab yang saat ini masih hidup adalah :

- **HIKMAH**
- **RAZA HISYAM**

Sehingga Penggugat dan saudara Penggugat merupakan ahli waris yang sah dari Almarhum Hermansyah dan Almarhumah Zaenab, serta selain nama tersebut diatas, tidak ada ahli waris lain yang berhak mewarisi harta peninggalan dari Almarhum Hermansyah dan Almarhumah Zaenab;

6. Bahwa ibu Penggugat semasa hidupnya pernah membeli sebidang tanah beserta bangunan diatasnya dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2695 dengan Gambar Situasi No. 20270/1989 tanggal 30 Agustus 1989 seluas 90 m2 tercatat sebagai pemegang hak a.n **Raden Nenneng Herlina** yang berlokasi di Jl. Enggang I No. 79, RT 004 RW 003, Kelurahan Kayuringin Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Jawa Barat;

7. Bahwa almarhum ibu Penggugat membeli rumah tersebut dengan harga Rp. 2.200.000,- (dua juta dua ratus ribu rupiah) sesuai kwitansi tanggal 01 Januari 1984;

8. Bahwa setelah Almarhum ibu Penggugat memenuhi kewajibannya sebagai Pembeli dengan melakukan pembayaran secara lunas tersebut, Tergugat menyerahkan dokumen berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2695 dengan Gambar Situasi No. 20270/1989 tanggal 30 Agustus 1989

Halaman 2 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 90 m2 tercatat sebagai pemegang hak a.n **Raden Nenneng Herlina** yang berlokasi di Jl. Enggang I No. 79, RT 004 RW 003, Kelurahan Kayuringin Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Jawa Barat yang merupakan sertipikat dari tanah beserta bangunan yang dibeli Almarhum ibu Penggugat, selanjutnya objek jual beli tersebut langsung dalam penguasaan Penggugat;

**9.** Bahwa pada saat itu antara Almarhum Ibu Penggugat dan Tergugat belum membuat suatu akta perjanjian dihadapan Notaris, akan tetapi dengan peristiwa tersebut walaupun perjanjian tidak dinyatakan dalam suatu akta otentik, maka telah menjadi perikatan antara Penggugat dengan Tergugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan Persetujuan tersebut tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang ditentukan oleh Undang-undang. Disamping itu persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;

**10.** Bahwa transaksi jual beli saat itu belum dilakukan dihadapan Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Hal ini dilakukan karena saat itu baik Penggugat maupun Tergugat belum siap untuk menghadap ke Notaris, dimana Penggugat belum memiliki biaya untuk melakukan transaksi jual beli di hadapan Notaris PPAT dan biaya balik untuk pengurusan sertipikat kepada Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat);

**11.** Bahwa pada saat terjadinya transaksi jual beli, Tergugat berjanji akan membantu Penggugat untuk melakukan pengurusan pengalihan/baliknama sertipikat tersebut menjadi atas nama Almahum Ibu Penggugat;

**12.** Bahwa sampai saat ini fisik tanah dan bangunan telah dikuasai oleh Penggugat akan tetapi dari segi hukum Penggugat belum menguasai sepenuhnya dan sangat dirugikan karena tanah dan bangunan tersebut belum dapat diproses Peningkatan Hak dan balik nama ke atas nama Penggugat;

**13.** Bahwa Penggugat telah memenuhi kewajibannya selaku Pembeli, saat ini Penggugat meminta kepada Tergugat untuk secara bersama-sama guna menyelesaikan administrasi pengalihan nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2695 dengan Gambar Situasi No. 20270/1989 tanggal 30 Agustus 1989 seluas 90 m2 tercatat sebagai pemegang hak a.n **Raden Nenneng Herlina** (Tergugat) menjadi atas nama Ahli waris dari Almarhumah **Zaenab** (Penggugat), akan tetapi hingga saat ini pihak **Raden Nenneng Herlina** (Tergugat) tidak memproses permintaan Penggugat

Halaman 3 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Bks



tersebut karena Penggugat mengalami kesulitan untuk mencari pihak yang tercatat dalam sertipikat;

**14.** Bahwa Tergugat telah lalai dalam melaksanakan janjinya tersebut dan tindakan Tergugat yang tidak memproses ganti nama dalam sertipikat tersebut telah merugikan Penggugat, walaupun Penggugat secara fisik menguasai tanah tersebut tetapi secara Yuridis Penggugat belum menguasai secara sepenuhnya, dan kemudian Penggugat mencari kedudukan Tergugat namun ternyata tidak diketemukan lagi;

**15.** Bahwa Penggugat sudah berusaha keras mencari Tergugat kemana-mana, akan tetapi hingga gugatan ini diajukan Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamat, kedudukan dan keberadaannya baik didalam maupun diluar wilayah R.I;

**16.** Bahwa selanjutnya Pengugat mendatangi Turut Tergugat untuk memohon diterbitkannya sertipikat atas nama Ahli waris dari Almarhumah **Zaenab** (Penggugat), kemudian pihak Turut Tergugat belum bisa menindak lanjuti permohonan Penggugat;

**17.** Bahwa untuk penerbitan Sertipikat Hak Milik atas nama Ahli waris dari Almarhumah **Zaenab** (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 selaku Penjual yang melepaskan haknya dan Penggugat sebagai Pembeli yang menerima pelepasan hak tersebut untuk melakukan segala perbuatan hukum balik nama kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2695 dengan Gambar Situasi No. 20270/1989 tanggal 30 Agustus 1989 seluas 90 m2 tercatat sebagai pemegang hak a.n **Raden Nenneng Herlina** (Tergugat) menjadi atas nama Ahli waris dari Almarhumah **Zaenab** (Penggugat) dihadapan Pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (in casu Turut Tergugat);

**18.** Bahwa oleh karena Almarhumah Ibu 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;

**19.** Bahwa Almarhumah Ibu Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik, dalam hal ini Penggugat adalah dinyatakan sebagai **Pemilik Yang Sah** atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.

*Halaman 4 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Bks*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2695 dengan Gambar Situasi No. 20270/1989 tanggal 30 Agustus 1989 seluas 90 m2 tercatat sebagai pemegang hak a.n **Raden Nenneng Herlina** (Tergugat);

20. Bahwa oleh karena Almarhumah Ibu Penggugat yang sudah membeli dan menguasai tanah tersebut, maka Penggugat memohon agar Penggugat demi hukum diberi ijin dan kuasa, kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual yang melepaskan hak nya dan Penggugat selaku Pembeli yang menerima pelepasan hak tersebut untuk melakukan segala perbuatan hukum melakukan balik nama kepemilikan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2695 dengan Gambar Situasi No. 20270/1989 tanggal 30 Agustus 1989 seluas 90 m2 tercatat sebagai pemegang hak a.n **Raden Nenneng Herlina** (Tergugat) menjadi atas nama Ahli waris dari Almarhumah **Zaenab** (Penggugat) dihadapan pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (in casu Turut Tergugat);

21. Bahwa Almarhumah Ibu Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik, dalam hal ini Penggugat adalah pemilik yang sah atas terhadap tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2695 dengan Gambar Situasi No. 20270/1989 tanggal 30 Agustus 1989 seluas 90 m2 tercatat sebagai pemegang hak a.n **Raden Nenneng Herlina** (Tergugat) menjadi atas nama Ahli waris dari Almarhumah **Zaenab** (Penggugat) dihadapan pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (in casu Turut Tergugat);

22. Bahwa oleh karena Penggugat sudah mendatangi alamat terakhir Tergugat, sebagaimana pada alamat Tergugat diatas, dan alamat Tergugat tidak diketahui tempat tinggal maupun tempat kediamannya sekarang, dan juga gugatan mengenai barang tetap yang lokasinya berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bekasi maka Penggugat mengajukan gugatan ini kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi;

23. Bahwa karena Almarhumah Ibu Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik maka dalam putusan ini dimohonkan kepada majelis hakim agar menyatakan kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk patuh dan taat terhadap isi putusan ini;

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili Perkara aquo berkenan memberi amar putusan sebagai berikut

Halaman 5 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara :

2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dengan tidak memproses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2695 dengan Gambar Situasi No. 20270/1989 tanggal 30 Agustus 1989 seluas 90 m2 tercatat sebagai pemegang hak a.n **Raden Nenneng Herlina** yang berlokasi di Jl. Enggang I No. 79, RT 004 RW 003, Kelurahan Kayuringin Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Jawa Barat menjadi atas nama Ahli waris dari Almarhum **Zaenab** (Penggugat);
4. Menyatakan Penggugat sebagai Ahli waris dari Almarhum **Zaenab** adalah Pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan **Sah Demi Hukum** dan **Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Mengikat** terhadap terhadap kuitansi pembayaran Rp. 2.200.000 (dua juta dua ratus ribu rupiah) tertanggal 01 Januari 1984;
6. Menyatakan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat untuk menghadap Notaris/PPAT bertindak untuk dan atas dirinya selaku Penjual sekaligus sebagai pembeli untuk melaksanakan transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya, yang terletak di Jl. Enggang I No. 79, RT 004 RW 003, Kelurahan Kayuringin Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2695 dengan Gambar Situasi No. 20270/1989 tanggal 30 Agustus 1989 seluas 90 m2 tercatat sebagai pemegang hak a.n **Raden Nenneng Herlina** (Tergugat) menjadi atas nama Ahli waris dari Almarhum **Zaenab** (Penggugat);
7. Menyatakan untuk memberikan izin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual yang melepaskan haknya dan Penggugat selaku Pembeli yang menerima pelepasan hak tersebut untuk melakukan segala perbuatan hukum melakukan balik nama kepemilikan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2695 dengan Gambar Situasi No. 20270/1989 tanggal 30 Agustus 1989 seluas 90 m2 tercatat sebagai pemegang hak a.n **Raden Nenneng Herlina** (Tergugat) menjadi atas nama Ahli waris dari Almarhum **Zaenab** (Penggugat) dihadapan pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (in casu Turut Tergugat);
8. Memerintahkan kepada Para Tergugat dan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan ini;
9. Membebaskan biaya Perkara menurut Hukum.

**Atau**

Halaman 6 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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 :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 3216067009820007, atas nama HIKMAH, diberitanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3275042810910013, atas nama Reza Hisyam, diberitanda P-2;
3. Fotokopi Kartu Keluarga No.3216062011100553, atas nama Kepala Keluarga Hence Manis, diberitanda P-3;
4. Fotokopi Kartu Keluarga No.3275040210200017, atas nama Kepala keluarga Zaenab, diberitanda P-4;
5. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor : 3275-KM-09082021-0175, atas nama Zaennab, yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kota Bekasi, diberitanda P-5;
6. Fotokopi Kutipan Aka Kematian Nomor : 3275-KM-02102020-0010, atas nama Hermansyah, yang dikeluarkan oelh Kantor catatan Sipil Kota Bekasi, diberitanda P-6;
7. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 32750467075500017, atas nama Zaenab Binti Saleh Bajri, diberitanda P-7;
8. Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris, tertanggal 23 Agustus 2021, diberitanda P-8;

Halaman 7 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Bks



9. Fotokopi Kwitansi pembayaran rumah, diberitanda P-9;
10. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : 460/1541/KL.KJ/X/2020, tertanggal 21 Oktober 2020, diberitanda P-10;
11. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : 460//1408/KL.KJ/X//2020, tentang kebenaran nama, tertanggal 13 Oktober 2020, diberitanda P-11;
12. Fotokopi Surat Keterangan NJOP Nomor: 973.7/2024. 0010. 059.22/Bapenda.Penda tertanggal 13 Pebruari 2024, diberitanda P-12;
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan tahun 2021, diberitanda P-13;
14. Fotokopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa No.979/1542-KL.KJ/X/2020, tanggal 21 Oktober 2020, diberitanda P-14;
15. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 15 Oktober 2020, diberitanda P-15;
16. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : 29/004.III/K.J/2020, diberitanda P-16;
17. Fotokopi Kutipan Akta Nikah No.1337/37/1982 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Ciomas Bogor, diberitanda P-17;
18. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2625, diberitanda P-18;

Bukti-bukti tersebut telah diberimaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti P-2,P-17, berupa fotokopi dari fotokopi;

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

**1. Saksi EVA YULICAYANI.**

- Bahwa benar saksi kenal dengan Penggugat karena saksi bertetangga dengan Ibu Penggugat ;
- Bahwa ibu Penggugat bertempat tinggal di Jl. Enggang I No.79 Rt.004, Rw. 003, Kel. Kayuringin Jaya, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi;
- Bahwa Penggugat ke Pengadilan ada masalah Ibu Penggugat beli rumah mau dibalik nama ;
- Bahwa orang tua Penggugat adalah Ibunya bernama Zaenab dan bapaknya bernama Hermansyah ;
- Bahwa Penggugat 2 (dua) bersaudara, adeknya bernama Raza Hisyam ;
- Bahwa ibu dan bapak Penggugat sudah meninggal dunia;
- Bahwa setahu saksi rumah yang di Jl. Enggang I dulu yang beli bu Zaenab;
- Bahwa tahun 1984 ibu Zaenab beli dari Raden Neneng Herlina;



- Bahwa rumah ditempati oleh Ibu Zaenab , sejak kapan ibu Zaenab menempati rumah tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa tidak ada yang memperlakukan rumah tersebut;
- Bahwa rumah tersebut sekarang dikontrakan Penggugat;
- Bahwa bukti kepemilikannya ada Sertifikat dan Sertifikatnya masih atas nama Raden Neneng Herlina;

## 2. Saksi INDRAWATY.

- Bahwa benar saksi kenal dengan Penggugat karena saksi teman Penggugat ;
- Bahwa tempat tinggal ibu Penggugat tempat tinggal di Jl. Enggang I No.79 Rt.004, Rw. 003, Kel. Kayuringin Jaya, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi;
- Bahwa Penggugat datang ke Pengadilan ada masalah Ibu Penggugat beli rumah mau dibalik nama ;
- Bahwa Penggugat ke Pengadilan ada masalah Ibu Penggugat beli rumah mau dibalik nama ;
- Bahwa orang tua Penggugat adalah Ibunya bernama Zaenab dan ayahnya bernama Hermansyah ;
- Bahwa Penggugat 2 (dua) bersaudara, adeknya bernama Raza Hisyam ;
- Bahwa ibu dan bapak Penggugat sudah meninggal dunia;
- Bahwa setahu saksi rumah yang di Jl. Enggang I dulu yang beli bu Zaenab;
- Bahwa tahun 1984 ibu Zaenab beli dari Raden Neneng Herlina;
- Bahwa rumah ditempati oleh Ibu Zaenab , sejak kapan ibu Zaenab menempati rumah tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa rumah tersebut sekarang dikontrakan Penggugat;
- Bahwa bukti kepemilikannya ada Sertifikat dan Sertifikatnya masih atas nama Raden Neneng Herlina;
- Bahwa tidak ada yang keberatan atas rumah tersebut;

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.

Halaman 9 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 relaas panggilan tanggal 20 Pebruari 2024 untuk sidang pada hari Selasa, tanggal 27 Pebruari 2024, kedua relaas panggilan tanggal 5 Maret 2024 untuk sidang pada hari Selasa, tanggal 26 Maret 2024 dan ketiga relaas panggilan Melalui Surat Kabar Rakyat Merdeka tanggal 3 April 2024 untuk sidang pada hari Selasa, tanggal 23 April 2024, sedangkan untuk **Turut Tergugat** telah dipanggil secara sah dan patut yaitu kesatu pada tanggal 20 Pebruari 2024 untuk sidang pada hari Selasa, tanggal 27 Pebruari 2024 dan kedua relaas panggilan tanggal 5 Maret 2024 untuk sidang pada hari Selasa, tanggal 26 Maret 2024, dan ketiga relaas panggilan tanggal 18 April 2024 untuk sidang pada hari Selasa, tanggal 23 April 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.

Halaman 10 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Bks



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 tanggal 1 Januari 1984 antara ibu Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Enggang I No.79 RT.004.Rw.003, Kelurahan Kayuringin Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2695, dengan Gambar Situasi No.20270/1989 tanggal 30 Agustus 1989 seluas 90 M2 tercatat pemegang hak a.n. Raden Neneng Herlina adalah sah milik Penggugat selaku Ahli Waris Zaenab, sehingga Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2695, dengan Gambar Situasi No.20270/1989 tanggal 30 Agustus 1989 seluas 90 M2 yang semula atas nama Raden Neneng Herlina (Tergugat) menjadi atas nama Ahli waris dari Almarhum Zaenab (penggugat) serta memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2695, dengan Gambar Situasi No.20270/1989 tanggal 30 Agustus 1989 seluas 90 M2 yang semula atas nama Raden Neneng Herlina (Tergugat) menjadi atas nama Ahli waris dari Almarhum Zaenab (penggugat) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2695, dengan Gambar Situasi No.20270/1989 tanggal 30 Agustus 1989 seluas 90 M2 yang semula atas nama Raden Neneng Herlina (Tergugat) menjadi atas nama Ahli waris dari Almarhum Zaenab (penggugat);

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat dipersidangan telah mengajukan 18 (delapan belas) surat bukti bertanda (P-1 sampai P-18) dan 2 (dua) orang saksi.

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-1 sampai P-6 dan keterangan saksi Eva Yuli Cayani dan saksi Indrawaty diperoleh fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa benar dahulu Raden Neneng Herlina (Tergugat) memiliki sebidang tanah dan bangunan terletak di Jl. Enggang I No.79 RT.004.Rw.003, Kelurahan Kayuringin Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2695, dengan Gambar Situasi No.20270/1989 tanggal 30 Agustus 1989 seluas 90

*Halaman 11 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Bks*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M2 (bukti P-18);

- Bahwa pada tanggal 1 Januari 1984 sebidang tanah dan bangunan milik Raden Neneng Herlina (Tergugat) yang terletak di Jl. Enggang I No.79 RT.004.Rw.003, Kelurahan Kayuringin Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2695, dengan Gambar Situasi No.20270/1989 tanggal 30 Agustus 1989 seluas 90 M2 tersebut oleh Raden Neneng Herlina (Tergugat) telah dijual bawah tangan kepada Zainab (ibu Penggugat) dengan harga sebesar Rp. 2.200.000,- (dua juta dua ratus ribu rupiah) dan untuk pembayaran atas jual beli tersebut telah dibuatkan Kwitansi atas nama Zaenab (ibu Penggugat) tanggal 1 Januari 1984 yang ditandatangani oleh Raden Neneng Herlina (Bukti P-9).

- Bahwa setelah Raden Neneng Herlina (Tergugat) menjual rumah tersebut kepada Zaenab (ibu Penggugat) pada tanggal 1 Januari 1984, lalu ibu Penggugat menguasai rumah tersebut dan membayar Surat pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2021i (Bukti P-13) dan saat ini rumah tersebut dikontrakan;

- Bahwa ibu Penggugat Zaenab telah meninggal dunia pada tanggal 29 Juli 2021 (Bukti P-5);

- Bahwa Penggugat Hikmah dan Raza Hisyam selaku Ahli waris dari Almarhumah Zaenab dengan Almurhum Hedrmansyah (bukti P-8);

- Bahwa setelah Raden Neneng Herlina (Tergugat) melakukan jual beli kepada ibu Penggugat atas tanah tersebut, selanjutnya Raden Neneng Herlina (Tergugat) tidak ada komunikasi lagi dengan ibu 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 terletak di Jl. Enggang I No.79 RT.004.Rw.003, Kelurahan Kayuringin Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2695, dengan Gambar Situasi No.20270/1989 tanggal 30 Agustus 1989 seluas 90 M2 tersebut oleh Raden Neneng Herlina (Tergugat), maka Tergugat berhak untuk menjual kepada ibu Penggugat.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat selaku pemilik atas sebidang tanah dan bangunan terletak di Jl. Enggang I No.79 RT.004.Rw.003, Kelurahan Kayuringin Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi seluas 90 M2, kemudian pada tanggal 1 Januari 1984 telah menjual dibawah tangan kepada

*Halaman 12 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Bks*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ibu Penggugat sebagaimana tertuang dalam kwitansi pembayarannya atas nama Zaenab tanggal 1 Januari 1984 untuk jual beli sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2695 seluas 90 m2 sebesar Rp. 2.200.000,- (dua juta dua ratus ribu rupiah) yang ditanda tangani oleh Raden Neneng Herlina (Tergugat) sebagai penjual. (Bukti P-9) dan sejak saat itu pula Penggugat telah menerima dan membayar Surat pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2021 (bukti P-13) serta Penggugat telah pula menguasai rumah tersebut untuk dikotrakkan hingga saat ini serta setelah majelis hakim melakukan pemeriksaan setempat dimana senyatanya Penggugat saat ini juga telah menguasai rumah tersebut dan mengkontrakkannya.

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan terletak di Jl. Enggang I No.79 RT.004.Rw.003, Kelurahan Kayuringin Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2695, dengan Gambar Situasi No.20270/1989 tanggal 30 Agustus 1989 seluas 90 M2 tersebut oleh Raden Neneng Herlina (Tergugat) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum, sehingga petitum gugatan Penggugat pada angka 4 (empat) patut untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2695, dengan Gambar Situasi No.20270/1989 tanggal 30 Agustus 1989 seluas 90 M2 terletak di Jl. Enggang I No.79 RT.004.Rw.003, Kelurahan Kayuringin Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi adalah sah, maka ibu 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 2695 tersebut karena karena Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut masih atas nama Neneng herlina (Tergugat).

Menimbang, bahwa oleh karena persyaratan balik nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2695 tersebut terlebih dahulu harus dilakukan jual beli atas tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pada kenyataannya Tergugat sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, maka Tergugat tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya didalam jual beli rumah tersebut, maka harus dinyatakan telah melakukan Perbuatan ingkar janji/wanprestasi, sehingga petitum gugatan Penggugat pada angka 2 (dua), 3 (tiga), 4 (empat) dan 5 (lima) patut dikabulkan.

Halaman 13 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan terletak di Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2695, dengan Gambar Situasi No.20270/1989 tanggal 30 Agustus 1989 seluas 90 M2 terletak di Jl. Enggang I No.79 RT.004.Rw.003, Kelurahan Kayuringin Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi atas nama Raden neneng Herlina yang dilaksanakan pada tanggal 1 Januari 1984 adalah sah menurut hukum dan oleh karena Raden Neneng Herlina (Tergugat) selaku Penjual tidak ada komunikasi lagi dengan Penggugat dan pergi tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sesuai relaas panggilan yang dilakukan oleh Juru Sita, maka Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Guna bangunan Nomor 2695 yang semula atas nama Raden Neneng herlina (Tergugat), sehingga cukup beralasan hukum memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat untuk menghadap Notaris/PPAT bertindak untuk dan atas dirinya selaku Penjual sekaligus sebagai pembeli untuk melaksanakan transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Enggang I No.79 RT.004.Rw.003, Kelurahan Kayuringin Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2695, dengan Gambar Situasi No.20270/1989 tanggal 30 Agustus 1989 seluas 90 M2 dan memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2695, dengan Gambar Situasi No.20270/1989 tanggal 30 Agustus 1989 yang semula atas nama Raden Neneng Herlina (Tergugat) menjadi atas nama Ahli Waris Almarhum Zaenab (Penggugat), sehingga petitum gugatan Penggugat pada angka 6 (enam), 7 (tujuh) dan 8 (delapan) patut untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka sesuai pasal 181 ayat (1) HIR kepada pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara, namun Penggugat dalam petitumnya tidak menuntut Tergugat untuk membayar akan hal itu maka Penggugat dibebani untuk membayar biaya perkara, sehingga petitum gugatan penggugat pada angka 9 (Sembilan) dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok gugatan Penggugat pada angka 2 (dua) sampai angka 9 (sembilan) dikabulkan, maka gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan perubahan 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.

Halaman 14 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan Verstek.
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi.
4. Menyatakan Penggugat sebagai Ahli waris dari Almarhumah Zaenab adalah Pembeli yang beritikad baik.
5. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap kwitansi pem-bayaran sebesar Rp. 2.200.000 (dua juta dua ratus ribu rupiah) tertanggal 1 Januari 1984.
6. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat untuk menghadap Notaris/PPAT bertindak untuk dan atas dirinya selaku Penjual sekaligus sebagai pembeli untuk melaksanakan transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan terletak yang terletak di Jl. Enggang I No. 79, RT 004 RW 003, Kelurahan Kayuringin Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2695 dengan Gambar Situasi No. 20270/1989 tanggal 30 Agustus 1989 seluas 90 m2 tercatat sebagai pemegang hak **Raden Neneng Herlina** (Tergugat) menjadi atas nama Ahli waris dari Almarhum **Zaenab** (Penggugat) Hikmah dan Raza Hisyam;
7. Menyatakan memberikan izin dan kuasa kepada Penggugat bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual dan Penggugat selaku Pembeli untuk melakukan segala perbuatan hukum melakukan balik nama kepemilikan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2695 dengan Gambar Situasi No. 20270/1989 tanggal 30 Agustus 1989, tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Raden Neneng Herlina** (Tergugat) menjadi atas nama Ahli waris dari Almarhum **Zaenab** (Penggugat) Hikmah dan Raza Hisyam, di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi.
8. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.978.000,- (dua juta sembilan ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Selasa tanggal 28 Mei 2024 oleh kami, Basuki Wiyono, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sorta Ria Neva, S.H., M.Hum. dan Joko Saptono, S.H., M.H.. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Bks tanggal 16 Februari 2024, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 4 Juni 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nuning Anggraini, K., S.H., Panitera Pengganti dan

*Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Bks*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, dalam Sistem Informasi Pengadilan akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

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

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

Panitera Pengganti,

Nuning Anggraini, K., S.H..

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Pendaftaran : Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses : Rp. 90.000,-
3. Biaya sumpah : Rp. 100.000,-
4. Panggilan : Rp. 2.148.000,-
5. PS : Rp. 550.000,-
6. PNBP : Rp. 10.000,-
7. PNBP PS : Rp. 10.000,-
8. Redaksi : Rp. 10.000,-
9. Meterai : Rp. 10.000,- +

Jumlah : Rp.2.978.000.-

(dua juta sembilan ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah).