



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

PENGADILAN NEGERI CIKARANG



PUTUSAN
NOMOR 238/Pdt.G/2021/PNCKr
TANGGAL 28 desember 2021

ANTARA
SUWARDI
Penggugat
MELAWAN
DEDI SUNARYO Tergugat
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI Turut Tergugat

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)



P U T U S A N

Nomor 238/Pdt.G/2021/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:

SUWARDI, bertempat tinggal di Perum Asri Pratama Blok C-20 No.5 RT 003 RW 008, Desa Sukadami, Kec. Cikarang Selatan, Kab. Bekasi, Jawa Barat, yang selanjutnya sebagai Penggugat;

Lawan

Dedi Sunaryo, bertempat tinggal di dahulu beralamat di Perumahan Asri Pratama Blok C-20 No. 5 RT 003 RW 008, Desa Sukadami, Kec. Cikarang Selatan, Kab. Bekasi, sekarang tidak diketahui alamat dan keberadaannya baik di wilayah Negara Republik Indonesia maupun di luar negeri, yang selanjutnya sebagai Tergugat;

Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, Jl. Daha Blok B4 Komplek Lippo Cikarang, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, yang selanjutnya sebagai Turut Tergugat;

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 4 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 5 Oktober 2021 dalam Register Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pada tanggal 25 November 2014, Penggugat membeli sebidang tanah dan bangunan yang dimiliki Tergugat yaitu rumah type 29 dengan cara over kredit dari Tergugat diatas lahan seluas 60m2 yang terletak di Perumahan Asri Pratama, Jl. Meranti 9 Blok C 20 No. 5, Desa Sukadami, Kec. Cikarang Selatan, Kab. Bekasi, Sebagaimana tertera di dalam Kwitansi Pembayaran atas nama Penjual DEDI SUNARYO dan Pembeli SUWARDI, dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 1 dari 11 Halaman, Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PNCkr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa kemudian transaksi jual beli tanah dan bangunan tersebut dilakukan secara terang dan tunai sebagaimana tertera dalam Kwitansi Pembayaran yang ditandatangani oleh Tergugat (Penjual) dan Penggugat (Pembeli) pada tanggal 25 November 2014 sejumlah Rp. 22.000.000 (Duapuluh Dua Juta Rupiah) dikarenakan pada saat itu Tergugat baru melakukan pembayaran angsuran selama 4 tahun 5 bulan;
3. Bahwa setelah proses pembayaran seperti yang tertera pada Kwitansi Pembayaran di Point 2, maka pembayaran angsuran kredit atas tanah dan bangunan tersebut beralih kepada Penggugat;
4. Bahwa setelah terjadinya proses transaksi yang disebutkan dalam Point 2 di atas, maka sejak saat itu dan seterusnya Penggugat yang melakukan pembayaran angsuran atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek dalam perkara ini;
5. Bahwa pembayaran kredit atas tanah dan bangunan tersebut telah Penggugat laksanakan hingga saat ini;
6. Bahwa setelah adanya over kredit tersebut, Tergugat mengosongkan rumah tersebut dan berdalih menumpang di rumah saudaranya dan saat ini rumah tersebut telah dihuni oleh Penggugat;
7. Bahwa saat ini Penggugat hendak melunasi angsuran rumah tersebut agar dapat memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) atas tanah yang menjadi objek perkara ini. Namun diketahui bahwa Tergugat telah tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Tergugat namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaannya;
8. Bahwa dalam proses pelunasan angsuran rumah tersebut, Penggugat menginginkan agar setelah pelunasan angsuran maka Penggugat dapat menikmati hak atas rumah tersebut tanpa adanya gangguan atau tekanan dari pihak manapun;
9. Bahwa terkait dengan permasalahan yang disebutkan diatas, maka cukup alasan bagi Penggugat untuk mengajukan Gugatan Pengesahan Jual Beli ini;

Halaman 2 dari 11 Halaman, Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PNCkr

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)



10. Bahwa oleh karenanya dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah dan bangunan dalam perkara ini, maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Cikarang untuk mengesahkan Kwitansi Pembayaran yang digunakan dalam perihal jual beli antara Penggugat dengan Tergugat guna memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan pelunasan angsuran dan peralihan hak/balik nama Sertifikat di Bank Tabungan Negara (BTN) yang semula atas nama Tergugat DEDI SUNARYO menjadi nama Penggugat yaitu SUWARDI;
11. Bahwa untuk Sahnya Jual Beli atas tanah dan bangunan dalam perkara ini, maka Penggugat mengajukan Gugatan terhadap Tergugat melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang guna mendapatkan pengesahan daripada jual beli atas sebidang tanah dan bangunan dalam perkara ini;
12. Bahwa agar perkara ini dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang timbul akibat perkara ini kepada Penggugat.

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memberi putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli atas sebidang tanah dan bangunan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 25 November 2014 sebagaimana tertera pada Kwitansi Kwitansi Pembayaran yang ditandatangani oleh Tergugat (Penjual) dan Penggugat (Pembeli) pada tanggal 25 November 2014;
3. Menyatakan bahwa Kwitansi Pembayaran yang ditandatangani oleh Tergugat (Penjual) dan Penggugat (Pembeli) pada tanggal 25 November 2014 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum;
4. Menyatakan sebidang tanah seluas 60m2 yang semula atas nama DEDI SUNARYO (TERGUGAT) yang terletak di Perumahan Asri Pratama, Jl. Meranti 9 Blok C 20 No. 5, Desa Sukadami, Kec. Cikarang Selatan, Kab. Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara	:	Rumah Alm. Bapak Nana
Selatan	:	Rumah Bapak Wahyudi
Timur	:	Rumah Bapak Wahid
Barat	:	Rumah Bapak Dodi



Adalah Sah Milik Penggugat berdasarkan Kwitansi Pembayaran tertanggal 25 November 2014 bertempat di Bekasi.

5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah dan bangunan yang menjadi objek dari perkara ini yang semula atas nama Tergugat DEDI SUNARYO menjadi nama Penggugat yakni SUWARDI;
6. Menghukum Tergugat maupun ahli warisnya untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan ini;
7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan ini; dan
8. Membebaskan biaya yang timbul akibat perkara ini menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Atau.

Apabila Majelis Hakim memiliki pendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap sendiri ke muka persidangan, sedangkan Tergugat dan Turut 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 Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut sebagaimana ternyata pada Relaas Panggilan Sidang, bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut 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:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Kartu tanda penduduk atas nama Suwardi dengan nomor 3328151505840005, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan copynya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Kartu Keluarga No. 3328152202084555 dengan Kepala Keluarga Suwardi yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Tegal, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Bukti kwitansi pembayaran pelunasan pembayaran over kredit rumah sebesar Rp. 22.000.000,00 (dua puluh dua juta rupiah) antara Suwardi dan Dedi Sunaryo tertanggal 25 November 2014, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Surat Keterangan Domisili Nomor 474/140/VI/2021 atas nama Suwardi yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sukadami, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Surat Keterangan Ghoib Nomor 474/446/VII/2021 atas nama Suwardi yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sukadami, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Foto Copy Surat Peringatan Pertama yang dikeluarkan oleh Bank Tabungan Negara dengan Nomor 68/Ras/BKS.UT/VIII/2021 atas nama Dedi Sunaryo, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy Bukti setor pembayaran angsuran kepada bank Tabungan Negara, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;

Menimbang, bahwa bukti P-1 s/d P-7 telah diteliti dan dicocokkan ternyata telah sesuai dengan asli dan copynya, serta bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai bukti surat penggugat;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi dipersidangan yaitu Subarno dan Sutanto yang didengar keterangannya dibawah sumpah sesuai dengan agama yang dianutnya;

Halaman 5 dari 11 Halaman, Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PNCkr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan kesimpulan;

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 Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, ternyata telah sesuai dengan ketentuan dalam hukum acara perdata yang berlaku, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi Tergugat dan Turut 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 125 HIR gugatan akan diperiksa dan diputus dengan tanpa hadirnya pihak Tergugat dan Turut Tergugat (Verstek);

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah gugatan Penggugat tersebut sebagai gugatan yang tidak melawan hak dan juga sebagai gugatan yang beralasan, untuk gugatan perdata pada umumnya, ukurannya adalah sepanjang petitum gugatannya benar-benar sesuai dengan dalil gugatan, dan dalil gugatannya itu mempunyai landasan hukum yang kuat, baik dari segi yuridis maupun secara rasional serta bersifat objektif sebagai dasar alasan yang dapat dikabulkan maka gugatan tersebut dapat dikabulkan, begitu juga sebaliknya jika alasan gugatan tidak mendasar maka gugatannya dapat dikabulkan sebagian atau menolaknya atau menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah apakah antara Penggugat Tergugat telah melakukan proses jual beli di Perumahan Asri Pratama, Jl. Meranti 9 Blok C 20 No. 5, Desa Sukadami, Kec. Cikarang Selatan, Kab. Bekasi, Jawa Barat;

Halaman 6 dari 11 Halaman, Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PNCkr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 163 HIR 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 wajiblah untuk membuktikan kebenarannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P-7 dan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah masing-masing bernama Subarno dan Sutanto;

Menimbang, bahwa dari bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu P-2 berupa Fotocopy Bukti kwitansi pembayaran pelunasan pembayaran over kredit rumah sebesar Rp. 22.000.000,00 (dua puluh dua juta rupiah) antara Suwardi dan Dedi Sunaryo tertanggal 25 November 2014 yang membuktikan bahwa Penggugat dan Tergugat pernah mengadakan jual beli sebidang tanah dan bangunan rumah diatasnya yang terletak di Perumahan Asri Pratama, Jl. Meranti 9 Blok C 20 No. 5, Desa Sukadami, Kec. Cikarang Selatan, Kab. Bekasi, Jawa Barat;

Menimbang, bahwa berdasarkan saksi-saksi di persidangan membuktikan bahwa Penggugat telah menguasai secara fisik rumah tersebut sampai dengan sekarang ini artinya dalam penguasaan rumah tersebut oleh penggugat tidak ada yang keberatan ;

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";

Halaman 7 dari 11 Halaman, Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PNCkr

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 perjanjian over kredit rumah tersebut 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 over kredit rumah tersebut ada dua yaitu memenuhi syarat materil dan syarat formil;

Menimbang, bahwa Penggugat adalah warga Negara Indonesia yang menerima over kredit rumah. Nama Tergugat I dan Tergugat II selaku penjual dan berdasarkan keterangan saksi-saksi jika tidak pernah ada yang mengganggu penguasaan rumah tersebut semenjak Penggugat membeli rumah tersebut dari Tergugat sampai dengan sekarang sehingga dengan demikian Majelis berpendapat telah memenuhi syarat materil over kredit rumah;

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-2 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.

Menimbang, bahwa meskipun over kredit rumah 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 tetaplh harus dianggap sah perbuatan hukumnya terlebih diikuti dengan perbuatan penguasaan rumahnya 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 materil;

Halaman 8 dari 11 Halaman, Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PNCkr



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 menjadi milik Penggugat, dengan demikian maka Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum kedua dikabulkan dan bukti kepemilikan sebidang tanah dan bangunan rumah diatasnya yang terletak di Perumahan Asri Pratama, Jl. Meranti 9 Blok C 20 No. 5, Desa Sukadami, Kec. Cikarang Selatan, Kab. Bekasi, Jawa Barat demikian terhadap petitum ke 3 dan 4 patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum kedua dikabulkan dan bukti kepemilikan Perumahan Asri Pratama, Jl. Meranti 9 Blok C 20 No. 5, Desa Sukadami, Kec. Cikarang Selatan, Kab. Bekasi, Jawa Barat sehingga Penggugat sebagai pembeli kemudian selanjutnya dapat melakukan balik nama dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, dengan demikian terhadap petitum 5,6 dan 7 patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Tergugat dan Turut Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dan Turut 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 Tergugat 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* dan berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, maka gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya;

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

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan meski telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk keseluruhan dengan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat (*Verstek*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah jual beli atas sebidang tanah dan bangunan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 25 November 2014 sebagaimana tertera pada Kwitansi Pembayaran yang ditandatangani oleh Tergugat (Penjual) dan Penggugat (Pembeli) pada tanggal 25 November 2014;
4. Menyatakan bahwa Kwitansi Pembayaran yang ditandatangani oleh Tergugat (Penjual) dan Penggugat (Pembeli) pada tanggal 25 November 2014 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum;
5. Menyatakan sebidang tanah seluas 60m2 yang semula atas nama DEDI SUNARYO (TERGUGAT) yang terletak di Perumahan Asri Pratama, Jl. Meranti 9 Blok C 20 No. 5, Desa Sukadami, Kec. Cikarang Selatan, Kab. Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara	:	Rumah Alm. Bapak Nana
Selatan	:	Rumah Bapak Wahyudi
Timur	:	Rumah Bapak Wahid
Barat	:	Rumah Bapak Dodi

Halaman 10 dari 11 Halaman, Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PNCkr

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

Adalah Sah Milik Penggugat berdasarkan Kwitansi Pembayaran tertanggal 25 November 2014 bertempat di Bekasi.

6. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah dan bangunan yang menjadi objek dari perkara ini yang semula atas nama Tergugat DEDI SUNARYO menjadi nama Penggugat yakni SUWARDI;
7. Menghukum Tergugat maupun ahli warisnya untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan ini;
8. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan ini; dan
9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 995.000,- (Sembilan ratus Sembilan puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Senin, tanggal 27 Desember 2021, oleh AL FADJRI, S.H. sebagai Hakim Ketua, RADITYA YURI PURBA, S.H., M.H dan RIZKI RAMADHAN, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 29 Desember 2021 oleh Hakim Ketua Sidang dengan didampingi Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh ELI SUSILAWATI, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cikarang, serta dihadiri oleh Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat dan Turut Tergugat .

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

RADITYA YURI PURBA, S.H., M.H

AL FADJRI, S.H.

RIZKI RAMADHAN, S.H.

Panitera Pengganti,

ELI SUSILAWATI, S.H.

Daftar perincian biaya perkara :

- | | |
|----------------------|------------------|
| 1. Pendaftaran/ PNB | : Rp. 30.000,00 |
| 2. Biaya Pemberkasan | : Rp. 75.000,00 |
| 3. Biaya Panggilan | : Rp. 850.000,00 |

Halaman 11 dari 11 Halaman, Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PNCkr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

4. PNBP Panggilan	: Rp. 20.000,00
5. Materai	: Rp. 10.000,00
6. Biaya Redaksi	: Rp. 10.000,00 +
Jumlah	: Rp. 995.000,00

(Sembilan ratus sembilan puluh lima ribu rupiah)

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)