



**PUTUSAN**

**Nomor 223/Pdt.G/2023/PN Ckr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**EMMELZA** ; Tempat/Tanggal Lahir : Bogor, 10 September 1975; Pekerjaan : Karyawan swasta, bertempat tinggal di Perum Villa Mutiara Gading 1 Jl. Piano 3 No.21, Blok F12 Rt.02 Rw.18, Setia Asih, Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **Didik Harijadi, SH.**, Advokat pada kantor Hukum MHD & PARTNERS, yang beralamat kantor di Curug Mas No. 35-27 Rt.04/Rw.12, Bojonggede, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Agustus 2023. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**Lawan:**

**NUNING AMILIA NINGRUM**, Tempat/Tgl Lahir, Subang, 09 Desember 1971, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, dahulu beralamat di Vila Mutiara Gading Blok F12 No.21 RT.02 RW.18, Kel/Desa. Setia Asih, Kec. Tarumajaya, Kabupaten Bekasi yang mana saat ini tidak diketahui alamatnya namun setidaknya masih di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara;  
Setelah mendengar Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 30 Agustus 2023 dalam Register Nomor 223/Pdt.G/2023/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- A. PENGADILAN NEGERI CIKARANG SECARA KOMPETENSI RELATIF BERWENANG UNTUK MEMERIKSA, MENGADILI DAN MEMUTUS PERKARA A QUO

Halaman 1 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2023/PN Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat dahulu beralamat di Vila Mutiara Gading Blok F12 No.21 RT.02 RW.18, Kel/Desa. Setia Asih, Kec. Tarumajaya, Kabupaten Bekasi yang mana saat ini tidak diketahui alamatnya;
2. Bahwa Objek atau benda tidak bergerak sebagai dasar gugatan terletak di wilayah Kabupaten Bekasi yang mana merupakan masuk dalam Kewenangan Pengadilan Negeri Cikarang;
3. Bahwa Penggugat dalam mengajukan Gugatan a quo telah sesuai dengan Pasal 118 ayat (3) HIR dan telah sesuai dengan asas hukum "*Forum Rei Sitae*" sebagaimana bunyi Pasal 118 ayat (3) HIR yakni : "*Bilamana tempat diam dari tergugat tidak dikenal, lagi pula tempat tinggal sebetulnya tidak diketahui, atau jika tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dim asukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang dari pada penggugat, atau jika surat gugat itu tentang barang gelap, maka surat gugat itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa terletak barang itu*";
4. Maka berdasarkan uraian di atas, Pengadilan Negeri Cikarang berhak dan berwenang secara hukum memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku.

## **B. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGUGAT DAN TERGUGAT**

5. Bahwa Penggugat dalam hal ini merupakan pembeli tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Vila Mutiara Gading Blok F12 No.21 RT.02 RW.18, Kel/Desa. Setia Asih, Kec. Tarumajaya, Kabupaten Bekasi;
6. Bahwa pada tahun 2009 antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli sebidang tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Vila Mutiara Gading Blok F12 No.21 RT.02 RW.18, Kel/Desa. Setia Asih, Kec. Tarumajaya, Kabupaten Bekasi dengan luas 60M<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) dengan alas hak berupa Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1765 NIB 10.05.20.07.01726, Surat Ukur Tanggal 30-01-2001 No.285 Luas 60M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Nuning Amilia Ningrum, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan belakang kavling 18 dan 20
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan
  - Sebelah Barat berbatasan dengan kavling 19
  - Sebelah Timur berbatasan dengan kavling 23

Halaman 2 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Penggugat dan Tergugat sepakat melakukan jual beli dengan kesepakatan harga seluruhnya Rp 62.000.000,- (enam puluh dua juta rupiah) untuk sebidang tanah beserta bangunan rumah dengan luas 60M<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) dengan alas hak berupa Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1765 NIB 10.05.20.07.01726, Surat Ukur Tanggal 30-01-2001 No.285 Luas 60M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Nuning Amilia Ningrum, dengan pembayaran tunai oleh Penggugat berdasarkan bukti kuitansi;
8. Bahwa pada tanggal 28 Mei 2009 antara Penggugat dan Tergugat melakukan transaksi jual beli tersebut sebesar Rp 62,000,000,- (enam puluh dua juta rupiah) yang dituangkan dalam kuitansi jual beli untuk Pelunasan Rumah di Villa Mutiara Gading Blok F 12 No.21, Kel/Desa Setia Asih, Kec. Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Prov. Jawa Barat, sesuai dengan HGB Nomor 1765, dengan luas 60 M<sup>2</sup> yang mana kuitansi tersebut ditanda tangani oleh penjual yakni Suwantoro sebagai suami Tergugat dan Nuning Amilia Ningrum sebagai Tergugat, untuk selanjutnya setelah pelunasan Tergugat membuat Surat Kuasa No.47 Tanggal 28 Mei 2009 yang dibuat dihadapan notaris Marce Krisna Moerni, S.H.,M.Kn. untuk Pengambilan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1765 pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Harmoni oleh Penggugat untuk kemudian Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1765 aslinya beserta bukti-bukti lainnya beralih kepemilikan yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan rumah tersebut dengan jual beli antara Tergugat dengan Penggugat;
9. Bahwa Penggugat telah menerima dan menguasai serta menempati sebidang tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Vila Mutiara Gading Blok F12 No.21 RT.02 RW.18, Kel/Desa. Setia Asih, Kec. Tarumajaya, Kabupaten Bekasi dengan luas 60M<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) dengan alas hak berupa Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1765 NIB 10.05.20.07.01726, Surat Ukur Tanggal 30-01-2001 No.285 Luas 60M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Nuning Amilia Ningrum (Tergugat) sampai dengan gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Cikarang;
10. Bahwa setelah jual beli antara Penggugat dan Tergugat selesai, dan beralihnya hak kepemilikan atas sebidang tanah beserta bangunan rumah tersebut dengan alas hak berupa Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1765 NIB 10.05.20.07.01726, Surat Ukur Tanggal 30-01-2001

Halaman 3 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2023/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.285 Luas 60M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Nuning Amilia Ningrum dari Tergugat kepada Penggugat dengan jual beli, namun Penggugat tidak langsung melakukan Akta Jual Beli (AJB) di Notaris serta pindah namakan atau balik namakan dari semula atas nama Tergugat sebagaimana tersebut dalam Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1765 NIB 10.05.20.07.01726, Surat Ukur Tanggal 30-01-2001 No.285 Luas 60M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Nuning Amilia Ningrum ke nama Penggugat di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi, karena ketidak tahuan dan kelalaian oleh Penggugat dalam hal jual beli dengan Tergugat yang terjadi pada tahun 2009 secara dibawah tangan;

11. Bahwa pada tahun 2023 ini Penggugat bermaksud mengurus ke Kantor Notaris dan bertanya perihal membaliknamakan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1765 atas nama Tergugat ke atas nama Penggugat, namun Notaris menyarankan untuk melakukan gugatan pengesahan jual beli di Pengadilan Negeri Cikarang karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamat dan tempat tinggalnya sebagai dasar untuk balik nama/peralihan hak;
12. Bahwa Penggugat telah berusaha dan berupaya mencari keberadaan Tergugat akan tetapi selalu menemui jalan buntu namun Penggugat yakin Tergugat masih berada di dalam wilayah Republik Indonesia;
13. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang untuk diberikan hak/izin kepada Penggugat untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1765 NIB 10.05.20.07.01726, Surat Ukur Tanggal 30-01-2001 No.285 Luas 60M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Nuning Amilia Ningrum tersebut menjadi atas nama Penggugat serta menaikkan status dari Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi.

Bahwa berdasarkan dalil – dalil tersebut diatas, Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Cikarang c.q. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

## PRIMAIR

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;

Halaman 4 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2023/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli tanah beserta bangunan yang terletak di Vila Mutiara Gading Blok F12 No.21 RT.02 RW.18, Kel/Desa. Setia Asih, Kec. Tarumajaya, Kabupaten Bekasi dengan luas 60M<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) dengan alas hak berupa Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1765 NIB 10.05.20.07.01726, Surat Ukur Tanggal 30-01-2001 No.285 Luas 60M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Nuning Amilia Ningrum, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan belakang kavling 18 dan 20
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan
  - Sebelah Barat berbatasan dengan kavling 19
  - Sebelah Timur berbatasan dengan kavling 23
4. Menyatakan menurut hukum Penggugat diberikan hak atau izin untuk membalik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1765 NIB 10.05.20.07.01726, Surat Ukur Tanggal 30-01-2001 No.285 Luas 60M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Nuning Amilia Ningrum tersebut menjadi atas nama Penggugat serta menaikkan status dari Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi;
5. Menetapkan biaya perkara ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

## SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil - adilnya ( ex aequo et bono ).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat telah menghadap ke persidangan, sedangkan Tergugat tidak pernah hadir ke persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 125 HIR/149 RBg ayat (1) yang berbunyi "Jika tergugat, walaupun sudah dipanggil dengan resmi dan patut, tidak menghadap pada hari sidang yang ditentukan dan juga tidak menyuruh orang lain menghadap selaku wakilnya, gugatan itu diterima dengan keputusan tidak hadir, kecuali jika nyata kepada pengadilan bahwa gugatan itu melawan hak atau tidak beralasan";

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya, sementara Tergugat tidak pernah hadir dan tidak pernah pula menyuruh wakilnya yang sah menghadap persidangan walaupun telah dipanggil berdasarkan relaas panggilan sidang untuk Tergugat tanggal 04 Oktober 2023, tanggal 08 November 2023 dan tanggal 14 Desember 2023;

Halaman 5 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2023/PN Ckr





Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir di persidangan, maka upaya mediasi sebagaimana ditentukan dalam Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan tidak dapat dilaksanakan.

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak pernah hadir ke persidangan, maka majelis berpendapat sudah terpenuhi semua syarat ketentuan pasal 125 HIR/149 RBg ayat (1) sehingga perkara ini akan diperiksa secara verstek atau tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Kuasa Penggugat membacakan surat gugatannya, selanjutnya Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dalam surat gugatannya dan tetap mempertahankan isi gugatannya tersebut.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat mengajukan bukti-bukti surat bertanda **P-1** sampai dengan **P-7** di persidangan, yang telah bermaterai secukupnya, sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK. 3175075009750002, atas nama EMMELZA yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kotamadya Jakarta Timur Provinsi DKI Jakarta, tanggal 25-01-2012, diberi tanda bukti (P-1);
2. Fotokopi Surat Keterangan Domisili Tempat Tinggal, Nomor : PM.06.02/465/SA/IX/2023 yang menerangkan bahwa EMMELZA adalah warga Kelurahan Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, yang dikeluarkan oleh Lurah Setia Asih, pada tanggal 19 September 2023, diberi tanda bukti (P-2);
3. Fotokopi Kwitansi pembayaran pelunasan rumah di Villa Mutiara Gading Blok F 12 No.21 HGB No. 1765 dengan luas 60 M2 terletak di Desa Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, dari EMMELZA sejumlah Rp62.000.000,00 (enam puluh dua juta rupiah) kepada SUWANTORO dan NUNING AMELIA NINGRUM pada tanggal 28 Mei 2009, diberi tanda bukti (P-3);
4. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor. 310.1202/01/72424 atas nama Kepala Keluarga SUWANTORO, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi Kecamatan Tarumajaya, tanggal 10-10-2001, diberi tanda bukti (P-4);
5. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1765, Desa Setiaasih Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, luas tanah 60 M2 atas nama pemegang Hak Nuning Amelia Ningrum, diberi tanda bukti (P-5);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Surat Ijin Mendirikan Bangunan No. 503/3950/C/DB untuk Rumah Tinggal Sederhana yang beralamat di Blok F 12 No.21 tipe 36/60 Desa/ Kelurahan Setia Asih, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Bangunan Pemerintah Kabupaten Bekasi, tanggal 28 September 2000, diberi tanda bukti (P-6);
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2009, atas nama Wajib Pajak Nuning Amalia Ningrum dan alamat Wajib Pajak di Villa Mutiara Gading F 12 – 21, Setiaasih, Bekasi, diberi tanda bukti (P-7);

Menimbang, bahwa seluruh fotocopy surat-surat bukti tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya, telah dinazegelen dan dilegalisir serta telah dicocokkan dan disesuaikan dengan asliny, sehingga seluruh bukti surat tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai bukti Penggugat yang sah.

Menimbang, bahwa selain terhadap bukti-bukti surat tersebut diatas, Penggugat telah pula mengajukan alat bukti saksi sebanyak 2 (dua) orang dipersidangan, yang masing-masing bernama : saksi R.Adi Kurnia dan saksi Tendyanto, masing-masing dibawah sumpah dan selanjutnya saksi-saksi memberi keterangan secara mandiri, sebagai berikut :

1. **Saksi R. Adi Kurnia**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena tetangga Penggugat;
- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan hari ini sehubungan dengan adanya gugatan pengesahan jual beli yang diajukan oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat dalam hal ini merupakan pembeli tanah beserta bangunan rumah dari Tergugat secara dibawah tangan. Penggugat tidak langsung melakukan Akta Jual Beli (AJB) di Notaris serta pindah namakan atau balik namakan dari semula atas nama Tergugat;
- Bahwa Penggugat membeli tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Vila Mutiara Gading Blok F12 No.21 RT.02 RW.18, Kel/Desa. Setia Asih, Kec. Tarumajaya, Kabupaten Bekasi tersebut dari Tergugat pada tahun 2009;
- Bahwa Tanah beserta bangunan rumah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat terletak di Vila Mutiara Gading Blok F12 No.21 RT.02 RW.18, Kel/Desa. Setia Asih, Kec. Tarumajaya, Kabupaten Bekasi;
- Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut dengan harga Rp62.000.000,00 (enam puluh dua juta rupiah);

Halaman 7 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2023/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada bukti pembayaran dengan kwitansi yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat di atas materai;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi tanah yang dibeli Penggugat;
- Bahwa Rumah tersebut tipe 36 dengan luas tanah 60M<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi), sedangkan batas-batasnya : Sebelah utara berbatasan dengan belakang Kavling 18 dan 20, Sebelah selatan berbatasan dengan jalan, Sebelah barat berbatasan dengan Kavling 19, Sebelah timur berbatasan dengan Kavling 23;
- Bahwa setahu Saksi rumah tersebut telah bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1765;
- Bahwa saksi pernah liha sertifikat tanah yang dibeli Penggugat dan selama transaksi tidak ada permasalahan antara penggugat dan tergugat;
- Bahwa Penggugat harus mengajukan permasalahan ini ke Pengadilan karena pada tahun 2023 ini Penggugat bermaksud mengurus ke Kantor Notaris dan bertanya perihal membaliknamakan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1765 atas nama Tergugat ke atas nama Penggugat, namun Notaris menyarankan untuk melakukan gugatan pengesahan jual beli di Pengadilan Negeri Cikarang karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamat dan tempat tinggalnya sebagai dasar untuk balik nama/ peralihan hak;
- Bahwa Penggugat telah menempati sebidang tanah beserta bangunan rumah tersebut sejak membeli sampai sampai dengan gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Cikarang;
- Bahwa bentuk rumah dahulu dan sekarang sudah beda karena sudah pernah pernah direnovasu oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat saat itu tidak langsung melakukan Akta Jual Beli (AJB) di Notaris serta pindah namakan atau balik namakan karena ketidak tahuan dan kelalaian oleh Penggugat dalam hal jual beli dengan Tergugat;
- Bahwa Tergugat tidak diketahui lagi keberadaan nya;

## 2. **Saksi Tendyanto**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena tetangga Penggugat;
- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan hari ini sehubungan dengan adanya gugatan pengesahan jual beli yang diajukan oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat dalam hal ini merupakan pembeli tanah beserta bangunan rumah dari Tergugat secara dibawah tangan. Penggugat tidak

Halaman 8 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2023/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)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- langsung melakukan Akta Jual Beli (AJB) di Notaris serta pindah namakan atau balik namakan dari semula atas nama Tergugat;
- Bahwa Penggugat membeli tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Vila Mutiara Gading Blok F12 No.21 RT.02 RW.18, Kel/Desa. Setia Asih, Kec. Tarumajaya, Kabupaten Bekasi tersebut dari Tergugat pada tahun 2009;
  - Bahwa Tanah beserta bangunan rumah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat terletak di Vila Mutiara Gading Blok F12 No.21 RT.02 RW.18, Kel/Desa. Setia Asih, Kec. Tarumajaya, Kabupaten Bekasi;
  - Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut dengan harga Rp 62.000.000,00 (enam puluh dua juta rupiah);
  - Bahwa ada bukti pembayaran dengan kwitansi yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat di atas materai;
  - Bahwa saksi pernah ke lokasi tanah yang dibeli Penggugat;
  - Bahwa Rumah tersebut tipe 36 dengan luas tanah 60M<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi), sedangkan batas-batasnya : Sebelah utara berbatasan dengan belakang Kavling 18 dan 20, Sebelah selatan berbatasan dengan jalan, Sebelah barat berbatasan dengan Kavling 19, Sebelah timur berbatasan dengan Kavling 23;
  - Bahwa setahu Saksi rumah tersebut telah bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1765;
  - Bahwa saksi pernah liha sertifikat tanah yang dibeli Penggugat dan selama transaksi tidak ada permasalahan antara penggugat dan tergugat;
  - Bahwa Penggugat harus mengajukan permasalahan ini ke Pengadilan karena pada tahun 2023 ini Penggugat bermaksud mengurus ke Kantor Notaris dan bertanya perihal membaliknamakan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1765 atas nama Tergugat ke atas nama Penggugat, namun Notaris menyarankan untuk melakukan gugatan pengesahan jual beli di Pengadilan Negeri Cikarang karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamat dan tempat tinggalnya sebagai dasar untuk balik nama/ peralihan hak;
  - Bahwa Penggugat telah menempati sebidang tanah beserta bangunan rumah tersebut sejak membeli sampai dengan gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Cikarang;
  - Bahwa bentuk rumah dahulu dan sekarang sudah beda karena sudah pernah pernah direnovasu oleh Penggugat;

Halaman 9 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2023/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat saat itu tidak langsung melakukan Akta Jual Beli (AJB) di Notaris serta pindah namakan atau balik namakan karena ketidak tahuan dan kelalaian oleh Penggugat dalam hal jual beli dengan Tergugat;
- Bahwa Tergugat tidak diketahui lagi keberadaan nya;

Menimbang, bahwa telah dilaksanakan sidang pemeriksaan setempat pada hari Jum'at, tanggal 22 Desember 2023 terhadap obyek sengketa yang lengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat Nomor 223/Pdt.G/2023/PN Ckr tanggal 22 Desember 2023 dengan hasil: Bahwa benar objek tanah dan bangunan yang dimaksud dalam perkara ini ialah terletak di Vila Mutiara Gading Blok F12 No.21 RT.02 RW.18, Kelurahan/ Desa Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi. Benar saat ini obyek dalam Penguasaan Penggugat dengan batas-batas tanah sebagai berikut: Sebelah utara berbatasan dengan belakang Kavling 18 dan 20, Sebelah selatan berbatasan dengan jalan, Sebelah barat berbatasan dengan Kavling 19, Sebelah timur berbatasan dengan Kavling 23;

Menimbang Penggugat telah mengajukan Kesimpulan melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 10 Januari 2023, yang selengkapnya tercantum dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah agar pengadilan menyatakan jual beli sebidang tanah diatasnya berdiri bangunan dengan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1765 NIB 10.05.20.07.01726, Surat Ukur Tanggal 30-01-2001 No.285 Luas 60M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Nuning Amilia Ningrum yang terletak di Vila Mutiara Gading Blok F12 No.21 RT.02 RW.18, Kel/Desa. Setia Asih, Kec. Tarumajaya, Kabupaten Bekasi dengan luas 60M<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Utara berbatasan dengan belakang kavling 18 dan 20, Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan, Sebelah Barat berbatasan dengan kavling 19, Sebelah Timur berbatasan dengan kavling 23, antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan memiliki kekuatan hukum.

Halaman 10 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2023/PN Ckr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agar Pengadilan juga memberi ijin untuk membalik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1765 NIB 10.05.20.07.01726, Surat Ukur Tanggal 30-01-2001 No.285 Luas 60M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Nuning Amilia Ningrum tersebut menjadi atas nama Penggugat serta menaikkan status dari Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi;

Menimbang, bahwa Penggugat menjelaskan dalam gugatannya, Tergugat adalah Pemilik sebidang tanah diatasnya berdiri bangunan dengan alas hak berupa Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1765 NIB 10.05.20.07.01726, Surat Ukur Tanggal 30-01-2001 No.285 Luas 60M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Nuning Amilia Ningrum, dimana Penggugat dan Tergugat sepakat melakukan jual beli dengan kesepakatan harga seluruhnya Rp 62.000.000,- (enam puluh dua juta rupiah). Pada tanggal 28 Mei 2009 antara Penggugat dan Tergugat melakukan transaksi jual beli tersebut sebesar Rp 62.000.000,- (enam puluh dua juta rupiah) yang dituangkan dalam kuitansi jual beli untuk Pelunasan Rumah di Villa Mutiara Gading Blok F 12 No.21, Kelurahan/Desa Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, sesuai dengan HGB Nomor 1765, dengan luas 60 M<sup>2</sup> yang mana kuitansi tersebut ditandatangani oleh penjual yakni Suwantoro sebagai suami Tergugat dan Nuning Amilia Ningrum sebagai Tergugat, untuk selanjutnya setelah pelunasan Tergugat membuat Surat Kuasa Nomor 47 Tanggal 28 Mei 2009 yang dibuat dihadapan notaris Marce Krisna Moerni, S.H.,M.Kn. untuk Pengambilan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1765 pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Harmoni oleh Penggugat untuk kemudian Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1765 aslinya beserta bukti-bukti lainnya beralih kepemilikan yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan rumah tersebut dengan jual beli antara Tergugat dengan Penggugat. Dengan bukti pembayaran berupa "pelunasan rumah di Villa Mutiara Gading Blok F 12 No.21, Kelurahan/Desa Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat" sejumlah Rp 62.000.000,- (enam puluh dua juta rupiah) tertanggal Tambun, 28 Mei 2009 dibayarkan secara tunai. Setelah melakukan jual beli bersamaan dengan itu telah dilakukan penyerahan secara nyata (*levering*) atas sebidang tanah diatasnya berdiri bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1765 di Villa Mutiara Gading Blok F 12 No.21, Kelurahan/Desa Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat dengan Kwitansi Pembayaran dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1765 dari Tergugat kepada Penggugat dan

Halaman 11 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2023/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya sebidang tanah tersebut dalam kekuasaan Penggugat sampai dengan saat ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan, dengan adanya bukti "Tanda Terima Penjualan Rumah" dan surat-surat lainnya tersebut diatas yang telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat yang akan ditunjukkan lebih lanjut kepada Pengadilan Negeri Cikarang maka hal itu cukup menunjukkan Penggugat adalah Pembeli yang Beriktikad Baik. Setiap tahun setelah dalam kekuasaannya, Penggugat membayar/ menunaikan kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan. Akhir awal tahun 2022 Penggugat pernah mengajukan balik nama sebidang tanah diatasnya berdiri bangunan dengan Sertipikat Hak Milik No. 1915 atas nama MAHPUDIN yang terletak di Kp. Rawa Kalong RT.002 RW.003 Kelurahan Karangsatria Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi menjadi ke atas nama Penggugat Penggugat (MARTIANA LUBIS), dengan membawa persyaratan surat-surat yang ditentukan akan tetapi petugas dari BPN meminta untuk menghadirkan Tergugat sebagai pihak Penjual. Setelah mendapatkan penjelasan dari Petugas kantor BPN tersebut Penggugat berusaha menghubungi Tergugat dan mencari kedudukan Tergugat tetapi tidak bisa diketemukan dan tidak diketahui keberadaanya. Dengan tidak bisa dilaksanakannya balik nama sertifikat menjadi atas nama Penggugat maka cukup beralasan hukum bagi Penggugat untuk meminta perlindungan dan kepastian hukum atas keabsahan Penggugat sebagai Pembeli yang Beriktikad Baik, atas sebidang tanah diatasnya berdiri bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1915 atas nama MAHPUDIN yang terletak di Kp. Rawa Kalong RT.002 RW.003 Kelurahan Karangsatria Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir dan tidak pernah pula menyuruh wakilnya yang sah menghadap persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan sidang untuk Tergugat tanggal tanggal 04 Oktober 2023, tanggal; 08 November 2023 dan tanggal 14 Desember 2023, maka Majelis Hakim menganggap Tergugat telah melepaskan hak-haknya dalam perkara ini sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk melanjutkan pemeriksaan gugatan Penggugat tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa walaupun gugatan dalam perkara aquo diputus secara verstek, tetapi tidak serta merta gugatan Penggugat tersebut dikabulkan begitu saja karena sesuai dengan asas *audi et alteram partem* (mendengar kedua belah pihak) dimana dalam perkara ini yaitu kepentingan Penggugat,

Halaman 12 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2023/PN Ckr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepentingan Tergugat serta berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg menyatakan, "Barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut", maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tersebut harus dipertimbangkan berdasarkan bukti-bukti yang sah dan gugatan tersebut haruslah mempunyai alasan hukum yang kuat;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat, berupa P-1 sampai dengan P-7 dan di persidangan Penggugat juga menghadirkan saksi-saksi yaitu saksi R.Adi Kurnia dan saksi Tendyanto;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang dihadirkan oleh pihak Penggugat tersebut, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan yang perkara *a quo* dan terhadap bukti-bukti dari Penggugat yang mempunyai kesamaan materi pembuktian akan dibuktikan secara bersama-sama;

Menimbang, bahwa mengenai alat bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat yang kesemuanya dalam bentuk fotokopi, maka sesuai ketentuan pasal 1889 BW bahwa nilai alat bukti surat salinan pertama (*grosse pertama*) adalah sama dengan nilai alat bukti surat aslinya, sepanjang fotokopi tersebut telah disesuaikan sama dengan aslinya;

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat diatas, diketahui yang menjadi permasalahan antara para pihak adalah "Apakah jual beli terhadap bidang tanah dan bangunan yang terletak di Villa Mutiara Gading Blok F 12 No.21, Kelurahan/Desa Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat (objek sengketa) sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1765 NIB 10.05.20.07.01726, Surat Ukur Tanggal 30-01-2001 No.285 Luas 60M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Nuning Amilia Ningrum, antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual adalah sah menurut hukum?";

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan tersebut diatas akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan "semua perikatan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perikatan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-

Halaman 13 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2023/PN Ckr





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Perikatan harus dilaksanakan dengan itikad baik”;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1874 KUHPerdara menyatakan “akta-akta di bawah tangan adalah akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, daftar-daftar, surat-surat mengenai rumah tangga dan surat-surat lain yang dibuat tanpa campur tangan pejabat pemerintah” dan dalam Pasal 1875 KUHPerdara menegaskan “akta-akta di bawah tangan yang berasal dari orang Indonesia atau orang Timur Asing yang diakui oleh mereka yang berhubungan dengan pembuatan akta itu atau yang secara hukum diakui sah, menimbulkan bukti yang lengkap terhadap mereka yang menandatangani serta para ahli waris dan mereka yang mendapat hak yang sama seperti suatu akta otentik”;

Menimbang, bahwa mengacu sebagaimana dengan ketentuan tersebut di atas dihubungkan dengan Bukti P-3, Majelis Hakim menilai untuk peralihan hak atas tanah dalam hal ini jual beli bidang tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat sebagai penjual yang dilakukan secara di bawah tangan, sepanjang disepakati dan bisa dibuktikan oleh Penggugat serta tidak pula disangkal oleh Tergugat, maka bukti kwitansi jual beli/over kredit ataupun bukti jual beli lainnya yang dilakukan secara di bawah tangan tersebut mempunyai nilai yang kuat dan sempurna bahwa terdapat peralihan hak secara nyata dan sadar dari penjual kepada pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4, serta keterangan saksi-saksi, dapat diketahui bahwa Tergugat adalah subjek hukum yang memiliki sebidang tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Villa Mutiara Gading Blok F 12 No.21, Kelurahan/Desa Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1765 NIB 10.05.20.07.01726, Surat Ukur Tanggal 30-01-2001 No.285 Luas 60M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Nuning Amilia Ningrum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 sampai dengan P-7 yang dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi dapat diketahui bahwa kemudian Tergugat telah menjual tanah dan bangunan di Villa Mutiara Gading Blok F 12 No.21, Kelurahan/Desa Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat milik Tergugat kepada Penggugat tahun 2009 dengan harga penjualan Rp 62.000,000,- (enam puluh dua juta rupiah) dan Tergugat juga telah menyerahkan bukti kepemilikan terhadap tanah dan bangunan tersebut yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1765 NIB 10.05.20.07.01726, Surat Ukur Tanggal 30-01-2001 No.285 Luas 60M<sup>2</sup> dengan

Halaman 14 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2023/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nama Pemegang Hak Nuning Amilia Ningrum terletak di Villa Mutiara Gading Blok F 12 No.21, Kelurahan/Desa Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 dihubungkan dengan keterangan para saksi, dapat diketahui bahwa telah ada penguasaan fisik sejak tahun 2009 dilakukan oleh Penggugat terhadap sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di illa Mutiara Gading Blok F 12 No.21, Kelurahan/Desa Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah jual beli yang dilakukan Penggugat dan Tergugat dilandasi dengan asas itikad baik?

Menimbang, bahwa Asas itikad baik tertuang dalam pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan ini tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik". Apabila dilihat dari ketentuan pasal tersebut, itikad baik merupakan prinsip yang wajib dipenuhi oleh para pihak bersepakat didalam perjanjian. Pengertian itikad baik mempunyai 2 (dua) arti, yaitu:

1. Arti objektif, bahwa perjanjian yang dibuat itu mesti dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan;
2. Arti subjektif, yaitu pengertian itikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, telah nyata Penggugat dengan Tergugat telah melakukan kesepakatan jual beli yang dibuktikan dengan bukti surat P-3. Setelah melakukan jual beli tersebut, kewajiban Tergugat kepada pemerintah juga telah diambil alih oleh Penggugat, dengan dibayarnya pajak tanah dan bangunan tersebut, sehingga asas itikad baik dalam arti objektif dan subjektif telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan uraian pertimbangan tentang jual beli terhadap sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Villa Mutiara Gading Blok F 12 No.21, Kelurahan/Desa Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat berdasarkan Surat Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1765 NIB 10.05.20.07.01726, Surat Ukur Tanggal 30-01-2001 No.285 Luas 60M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Nuning Amilia Ningrum yang terletak di Villa Mutiara Gading Blok F 12

Halaman 15 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2023/PN Ckr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.21, Kelurahan/Desa Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat antara Penggugat dan Tergugat diatas, dimana jual beli tersebut dapat dibuktikan oleh Penggugat dengan bukti-bukti yang kuat yang dapat dibuktikan kebenarannya menurut hukum serta jual beli bidang tanah tersebut juga dilakukan dengan itikad baik oleh Penggugat dan Tergugat, maka Majelis Hakim berpendapat jual beli tersebut adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu petitum yang dimohonkan oleh Penggugat seperti terurai dalam gugatannya dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum pertama gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk mengabulkan gugatan untuk seluruhnya, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan petitum-petitum selanjutnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua dan ketiga gugatan Penggugat yang memohon Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini dan Menyatakan sah menurut hukum jual beli tanah beserta bangunan yang terletak di Vila Mutiara Gading Blok F12 No.21 RT.02 RW.18, Kelurahan/Desa. Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi dengan luas 60M<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) dengan alas hak berupa Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1765 NIB 10.05.20.07.01726, Surat Ukur Tanggal 30-01-2001 No.285 Luas 60M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Nuning Amilia Ningrum dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Utara berbatasan dengan belakang kavling 18 dan 20, Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan, Sebelah Barat berbatasan dengan kavling 19, Sebelah Timur berbatasan dengan kavling 23, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua dan ketiga gugatan Penggugat, oleh karena telah dipertimbangkan dalam pokok permasalahan diatas, maka patut dan beralasan hukum apabila petitum kedua dan ketiga tersebut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat gugatan Penggugat yang memohon menyatakan memberi hak atau izin untuk membalik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1765 NIB 10.05.20.07.01726, Surat Ukur Tanggal 30-01-2001 No.285 Luas 60M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Nuning Amilia Ningrum tersebut menjadi atas nama Penggugat serta menaikkan status dari Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi, oleh karena telah

Halaman 16 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2023/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)



dipertimbangkan dalam pokok permasalahan diatas bahwa perbuatan hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum, maka sudah menjadi hak Penggugat untuk melakukan perbuatan hukum atas benda yang menjadi miliknya termasuk melakukan peralihan hak atau jual beli atas objek sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Vila Mutiara Gading Blok F12 No.21 RT.02 RW.18, Kelurahan/Desa. Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi berdasarkan Surat Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1765 NIB 10.05.20.07.01726, Surat Ukur Tanggal 30-01-2001 No.285 Luas 60M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Nuning Amilia Ningrum yang terletak di Vila Mutiara Gading Blok F12 No.21 RT.02 RW.18, Kelurahan/Desa. Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, sehingga patut dan beralasan hukum apabila petitum keempat tersebut dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan tersebut di atas telah ternyata gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan seluruhnya dengan verstek, maka Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka terhadap petitum kesatu beralasan hukum untuk dikabulkan;

Memperhatikan Pasal 125 HIR, Pasal-Pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli tanah beserta bangunan yang terletak di Vila Mutiara Gading Blok F12 No.21 RT.02 RW.18, Kel/Desa. Setia Asih, Kec. Tarumajaya, Kabupaten Bekasi dengan luas 60M<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) dengan alas hak berupa Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1765 NIB 10.05.20.07.01726, Surat Ukur Tanggal 30-01-2001 No.285 Luas 60M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Nuning Amilia Ningrum, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan belakang kavling 18 dan 20
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan
  - Sebelah Barat berbatasan dengan kavling 19



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan kavling 23
- 5. Menyatakan menurut hukum Penggugat diberikan hak atau izin untuk membalik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1765 NIB 10.05.20.07.01726, Surat Ukur Tanggal 30-01-2001 No.285 Luas 60M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Nuning Amilia Ningrum tersebut menjadi atas nama Penggugat serta menaikkan status dari Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi;
- 6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 2.540.000,00 (Dua juta lima ratus empat puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Selasa, tanggal 30 Januari 2024, oleh kami, Agus Soetrisno, S.H. sebagai Hakim Ketua, Raditya Yuri Purba, S.H.,MH. dan Isnandar S. Nasution,S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum, pada hari Rabu, tanggal 31 Januari 2024, oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim anggota tersebut, dibantu oleh Frans Sisca Nurhayati,S.E. M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cikarang, dihadiri oleh Kuasa Penggugat melalui (e-court) tanpa dihadiri oleh Tergugat dan putusan diunggah pada sistem persidangan elektronik (e-court) pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

TTD

RADITYA YURI PURBA,S.H.MH.

TTD

ISNANDAR S. NASUTION, S.H.M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

FRANS SISCA NURHAYATI,S.E. M.H

Hakim Ketua,

TTD

AGUS SOETRISNO, S.H.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2. Biaya ATK	: Rp. 100.000,-
3. Biaya Panggilan	: Rp. 300.000,-
4. PNBP	: Rp. 20.000,-
5. PNBP Surat Kuasa	: Rp. 10.000,-
6. Biaya sumpah	: Rp. 50.000,-
7. Pemeriksaan Setempat	: Rp. 2.000.000,-
8. PNBP PS	: Rp. 10.000,-
9. Materai	: Rp. 10.000,-
10. Redaksi	: Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp. 2.540.000,-

(Dua juta lima ratus empat puluh 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)