



PUTUSAN
Nomor 385/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:

Yeni Ediyati Wachyuni, bertempat tinggal di Tamansari Persada Raya 5 No. 3 Rt 001 Rw 001, Kel. Jatibening Baru, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi, Prov. Jawa Barat, Jatibening Baru, Pondokgede, Kota Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

Edna Thohir, bertempat tinggal di Dahulu beralamat di Gedung Peluru Blok A/25, Kel. Kebun Baru Kec. Tebet, Jakarta Selatan dan sekarang sudah tidak diketahui lagi alamatnya baik didalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi, tempat kedudukan Jl. Chairil Anwar No. 25, Kel. Margahayu, Kec. Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat 17113, Margahayu, Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya disebut 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 24 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 8 Agustus 2024 dalam Register Nomor 385/Pdt.G/2024/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Warga Negara Republik Indonesia Pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 3275085512580012 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Bekasi;
2. Bahwa Penggugat awalnya kenal dengan Tergugat, Tergugat menawarkan kepada Penggugat Tergugat berupa sebidang tanah seluas 210 M2 yang terletak di Jl. Arjuna II B/60 RT 003 RW 011, Kel. Jaka Setia, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Prov. Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 316 dengan Gambar Situasi No.

Halaman 1 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2971/1983 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Edna Thohir** (Tergugat), selanjutnya tanah dan bangunan tersebut dalam perkara ini disebut **Objek Jual Beli**;

3. Bahwa kemudian Penggugat tertarik untuk membeli tanah yang di miliki oleh Tergugat, kemudian Penggugat mendatangi objek jual beli dan berminat untuk membelinya;
4. Bahwa karena Penggugat berminat untuk membeli objek jual beli tersebut, kemudian Penggugat menanyakan bukti kepemilikan kepada Tergugat, kemudian Tergugat memperlihatkan dokumen kepemilikan objek jual beli tersebut berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Edna Thohir** (Tergugat);
5. Bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat melanjutkan maksud untuk melakukan transaksi jual beli dan telah terjadi kesepakatan terhadap objek jual beli tersebut dengan harga Rp. 6.000.000 (enam juta rupiah);
6. Bahwa setelah harga telah disepakati pada tanggal 21 Maret 1983 terjadilah transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp. 6.000.000 (enam juta rupiah) langsung dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat sebagai pelaksanaan transaksi jual beli atas tanah tersebut;
7. Bahwa kemudian antara Penggugat dan Tergugat membuat suatu Akta perjanjian dihadapan Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dengan Akta Jual Beli Nomor: 894/148.Bks/III/1989 tanggal 21 Maret 1989 dihadapan Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Ny H.S. Kamariah Suparwo, SH;
8. Bahwa dengan peristiwa tersebut perjanjian tersebut 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 tersebut dilaksanakan dengan itikad baik;
9. Bahwa transaksi jual beli saat itu yang dilakukan dihadapan Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk pengurusan sertipikat kepada Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat);

Halaman 2 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2024/PN Bks



10. Bahwa pada saat terjadinya transaksi jual beli, Tergugat berjanji akan membantu Penggugat untuk melakukan pengurusan pengalihan/ baliknama sertipikat tersebut menjadi atas nama Penggugat;
11. Bahwa sampai saat ini fisik tanah telah dikuasai oleh Penggugat akan tetapi dari segi hukum Penggugat belum menguasai sepenuhnya dan sangat dirugikan karena tanah dan bangunan tersebut belum dapat diproses balik nama ke atas nama Penggugat;
12. 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. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Edna Thohir** (Tergugat) menjadi atas nama **Yeni Ediyati Wachyuni** (Penggugat), akan tetapi hingga saat ini pihak **Edna Thohir** (Tergugat) tidak memproses permintaan Penggugat tersebut karena Penggugat mengalami kesulitan untuk mencari pihak yang tercatat dalam sertipikat;
13. 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;
14. 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;
15. Bahwa seiring berjalannya waktu, Hak Guna Bangunan yang berlaku selama 30 tahun dihitung terbit tanggal 01 April 1974 dan berakhir tanggal 01 April 2004 sehingga saat ini sudah kadaluarsa;
16. Bahwa selanjutnya Pengugat mendatangi Turut Tergugat untuk memohon perpanjangan hak guna bangunan tersebut, kemudian pihak Turut Tergugat belum bisa menindaklanjuti permohonan Penggugat, dikarenakan atas nama dalam Sertipikat masih atas nama Tergugat;
17. Bahwa selanjutnya Pengugat memohon diterbitkannya sertipikat atas nama **Yeni Ediyati Wachyuni** (Penggugat), kemudian pihak Turut Tergugat belum bisa menindak lanjuti permohonan Penggugat;



18. Bahwa untuk penerbitan Sertipikat Hak Milik atas nama **Yeni Ediyati Wachyuni** (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. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Edna Thohir** (Tergugat) menjadi atas nama **Yeni Ediyati Wachyuni** (Penggugat) dihadapan Pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (in casu Turut Tergugat);
19. Bahwa oleh karena Penggugat merupakan Pembeli yang beritikad baik, terhadap tanah tersebut tidak ada yang merasa keberatan terhadap penguasaan fisik tanah dan bangunan tersebut yang di kuasai oleh Penggugat;
20. Bahwa 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. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Edna Thohir** (Tergugat);
21. Bahwa oleh karena 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. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Edna Thohir** (Tergugat) menjadi atas nama **Yeni Ediyati Wachyuni** (Penggugat) dihadapan pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (in casu Turut Tergugat);
22. Bahwa Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik, dalam hal ini Penggugat adalah pemilik yang sah atas terhadap tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Edna Thohir** (Tergugat) menjadi

Halaman 4 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama **Yeni Ediyati Wachyuni** (Penggugat) dihadapan Pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (In Casu Turut Tergugat);

23. 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;

24. Bahwa karena 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:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dengan tidak memproses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Edna Thohir** (Tergugat) menjadi atas nama **Yeni Ediyati Wachyuni** (Penggugat);
3. Menyatakan Penggugat sebagai adalah Pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan **Sah Demi Hukum** dan **Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Mengikat** terhadap Akta Jual Beli Nomor: 894/148.Bks/III/1989 tanggal 21 Maret 1989 dihadapan Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Ny H.S. Kamariah Suparwo, SH;
5. 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 diatasnya, yang terletak di Jl. Arjuna II B/60 RT 003 RW 011, Kel. Jaka Setia, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Prov. Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Edna Thohir** (Tergugat) menjadi atas nama **Yeni Ediyati Wachyuni** (Penggugat);

Halaman 5 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 perpanjangan hak dan balik nama kepemilikan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Edna Thohir** (Tergugat) menjadi atas nama **Yeni Ediyati Wachyuni** (Penggugat) dihadapan pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (in casu Turut Tergugat);
- Memerintahkan kepada Tergugat dan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan ini;
- Membebaskan biaya Perkara menurut Hukum.

Atau

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat maupun Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan surat panggilan sidang pertama pada tanggal 23 Agustus 2024 dan tanggal 19 Agustus 2024 dengan perintah untuk datang menghadap di persidangan pada tanggal 5 September 2024 serta panggilan sidang ke dua pada tanggal 6 September 2024 dan tanggal 5 September 2024 dengan perintah untuk datang menghadap di persidangan pada tanggal 3 Oktober 2024, yang telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana terurai dalam dalil posita gugatan Penggugat;

Halaman 6 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2024/PN Bks

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa antara Tergugat menawarkan kepada Penggugat Tergugat berupa sebidang tanah seluas 210 M2 yang terletak di Jl. Arjuna II B/60 RT 003 RW 011, Kel. Jaka Setia, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Prov. Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Edna Thohir** (Tergugat), selanjutnya tanah dan bangunan tersebut dalam perkara ini di sebut **Objek Jual Beli**;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat tertarik untuk membeli tanah yang di miliki oleh Tergugat, kemudian Penggugat mendatangi objek jual beli dan berminat untuk membelinya;

Menimbang, bahwa karena Penggugat berminat untuk membeli objek jual beli tersebut, kemudian Penggugat menanyakan bukti kepemilikan kepada Tergugat, kemudian Tergugat memperlihatkan dokumen kepemilikan objek jual beli tersebut berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983 tercatat sebagai pemegang hak atas nama Edna Thohir (Tergugat);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat melanjutkan maksud untuk melakukan transaksi jual beli dan telah terjadi kesepakatan terhadap objek jual beli tersebut dengan harga Rp. 6.000.000 (enam juta rupiah);

Menimbang, bahwa setelah harga telah disepakati pada tanggal 21 Maret 1983 terjadilah transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp. 6.000.000 (enam juta rupiah) langsung dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat sebagai pelaksanaan transaksi jual beli atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa kemudian antara Penggugat dan Tergugat membuat suatu Akta perjanjian dihadapan Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dengan Akta Jual Beli Nomor : 894/148.Bks/III/1989 tanggal 21 Maret 1989 dihadapan Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Ny H.S. Kamariah Suparwo, SH;

Menimbang, bahwa dengan peristiwa tersebut perjanjian tersebut 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

Halaman 7 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan yang ditentukan oleh Undang-undang. Disamping itu persetujuan tersebut dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa transaksi jual beli saat itu yang dilakukan dihadapan Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk pengurusan sertipikat kepada Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat);

Menimbang, bahwa pada saat terjadinya transaksi jual beli, Tergugat berjanji akan membantu Penggugat untuk melakukan pengurusan pengalihan/baliknama sertipikat tersebut menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa sampai saat ini fisik tanah telah dikuasai oleh Penggugat akan tetapi dari segi hukum Penggugat belum menguasai sepenuhnya dan sangat dirugikan karena tanah dan bangunan tersebut belum dapat diproses balik nama ke atas nama Penggugat;

Menimbang, 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. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983 tercatat sebagai pemegang hak atas nama Edna Thohir (Tergugat) menjadi atas nama Yeni Ediyati Wachyuni (Penggugat), akan tetapi hingga saat ini pihak Edna Thohir (Tergugat) tidak memproses permintaan Penggugat tersebut karena Penggugat mengalami kesulitan untuk mencari pihak yang tercatat dalam sertipikat;

Menimbang, 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;

Menimbang, 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;

Menimbang, bahwa seiring berjalannya waktu, Hak Guna Bangunan yang berlaku selama 30 tahun dihitung terbit tanggal 01 April 1974 dan berakhir tanggal 01 April 2004 sehingga saat ini sudah kadaluarsa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengugat mendatangi Turut Tergugat untuk memohon perpanjangan hak guna bangunan tersebut, kemudian pihak Turut Tergugat belum bisa menindaklanjuti permohonan Penggugat, dikarenakan atas nama dalam Sertipikat masih atas nama Tergugat;

Halaman 8 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengugat memohon diterbitkannya sertipikat atas nama Yeni Ediyati Wachyuni (Penggugat), kemudian pihak Turut Tergugat belum bisa menindak lanjuti permohonan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk penerbitan Sertipikat Hak Milik atas nama Yeni Ediyati Wachyuni (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. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983 tercatat sebagai pemegang hak atas nama Edna Thohir (Tergugat) menjadi atas nama Yeni Ediyati Wachyuni (Penggugat) dihadapan Pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (in casu Turut Tergugat);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat merupakan Pembeli yang beritikad baik, terhadap tanah tersebut tidak ada yang merasa keberatan terhadap penguasaan fisik tanah dan bangunan tersebut yang di kuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa 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. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983 tercatat sebagai pemegang hak atas nama Edna Thohir (Tergugat);

Menimbang, bahwa oleh karena 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. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983 tercatat sebagai pemegang hak atas nama Edna Thohir (Tergugat) menjadi atas nama Yeni Ediyati Wachyuni (Penggugat) dihadapan pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (in casu Turut Tergugat);

Halaman 9 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2024/PN Bks



Menimbang, bahwa Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik, dalam hal ini Penggugat adalah pemilik yang sah atas terhadap tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983 tercatat sebagai pemegang hak atas nama Edna Thohir (Tergugat) menjadi atas nama Yeni Ediyati Wachyuni (Penggugat) dihadapan Pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (In Casu Turut Tergugat);

Menimbang, 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-7 dan Saksi-Saksi yaitu saksi **FARIDA** dan saksi **JOHN STEVENS PARUNTU**;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya dengan mengajukan bukti surat yaitu:

1. Fotocopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 316/Jaka Setia, Gambar Situasi No. 2971/1983 luas 210 M (dua ratus sepuluh meter persegi) atas nama pemegang hak EDNA THOHIR, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-1 ;
2. Fotocopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK: 3275085512580012 atas nama: YENI EDIYATI WACHYUNI, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopi sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli No. 763/II/BKS/1983 dihadapan Ny. S. KAMARIAH SUPARWO S.H, Notaris di Bekasi tanggal 22 Pebruari 1983, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-3 ;
4. Fotocopi sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli No. 894/148.Bks/III/1989 tertanggal 21 Maret 1989 dihadapan Ny. H. S KAMARIAH SUPARWO, S.H Notaris di Bekasi, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-4 ;
5. Fotocopi dari fotocopi Surat Izin Mendirikan Bangunan No. 503/0621/I-B/SDTK tertanggal 22 September 1993, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-5 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotocopi sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga Nomor: 3275082211060012 atas nama kepala keluarga: Ir. H. ANTON SUHARDIANTO. MT, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-6 ;
7. Fotocopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama wajib Pajak IBU EDNA / ANTON, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-7;

Menimbang, bahwa Penggugat kemudian untuk menguatkan dalil-dalil dalam gugatannya kemudian telah mengajukan bukti saksi yang telah memberikan keterangan di depan persidangan di bawah sumpah, sebagai berikut :

1. **Saksi FARIDA**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
 - Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan ini untuk menjadi saksi tentang tanah milik ibu Yuni yang berada di Jalan Arjuna II ;
 - Bahwa tanah objek perkara terletak di Jalan arjuna II B Rt. 003/011 Kel. Jaka Setia Kec. Bekasi Selatan Kota Bekasi;
 - Bahwa saksi tidak tahu luas tanah objek perkara;
 - Bahwa saksi tidak tahu sejarah dan atau dari mana ibu Yeni (Penggugat) memperoleh tanah objek perkara tersebut ;
 - Bahwa saksi tidak tahu tanah objek perkara tersebut mau di apakan ;
2. **Saksi JOHN STEVENS PARUNTU**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat ;
 - Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan ini untuk menjadi saksi tentang tanah milik ibu Yuni yang berada di Jalan Arjuna II ;
 - Bahwa tanah objek perkara mau ditingkatkan menjadi Hak Milik yang sebelumnya tanah tersebut Hak Guna Bangunan dan tanah objek perkara tersebut mau dibalik nama yang semula atas nama Edna Thohir menjadi atas nama Ibu Yeni (Penggugat) ;
 - Bahwa setahu saksi tanah objek perkara hanya tanah kosong dan tidak ada bangunannya ;
 - Bahwa setahu saksi dari Yeni (Penggugat) bahwa tanah objek perkara tersebut dibelinya dari Edna Thohir (Tergugat);
 - Bahwa saksi tidak tahu kapan Yeni (Penggugat) membeli tanah tersebut dari Edna Thohir (Tergugat) ;
 - Bahwa luas tanah tersebut 210 M2 (dua ratus sepuluh meter persegi);

Halaman 11 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2024/PN Bks



- Bahwa saksi tidak tahu keberadaan Edna Thohir sekarang ;
- Bahwa setahu saksi tanah objek perkara sampai sekarang masih kosong dan tidak ada bangunan yang berdiri di atasnya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim kemudian merumuskan pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah sebagai berikut :

Apakah Tergugat telah berbuat ingkar janji / Wanprestasi kepada Penggugat berdasarkan atas Perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak?

Menimbang, bahwa terhadap pokok persengketaan tersebut diatas, Majelis Hakim kemudian akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan terhadap alat bukti yang dihadirkan di depan persidangan sepanjang mempunyai relevansi dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa terkait dengan permasalahan tersebut maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai alat bukti P-3 yakni Akta Jual Beli No. 763/II/BKS/1983 dihadapan Ny. S. KAMARIAH SUPARWO S.H, Notaris di Bekasi tanggal 22 Pebruari 1983, dan bukti P-4 berupa Akta Jual Beli No. 894/148.Bks/III/1989 tertanggal 21 Maret 1989 dihadapan Ny. H. S KAMARIAH SUPARWO, S.H Notaris di Bekasi, Majelis Hakim kemudian akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti P-3 dan P-4 in casu merupakan alat bukti Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan seorang Notaris untuk melakukan pembayaran atas sebidang tanah, yang kemudian Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai kekuatan pembuktian alat bukti in casu sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik (vide **Pasal 1868 KUH Perdata**). Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, **Pasal 1870 KUH Perdata** telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna ;

Pasal 1870 KUH Perdata

“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa di dalam Akta Jual Beli memuat suatu perjanjian yang dibuat antara penjual dan pembeli dengan objek suatu tanah/bangunan sebagai bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli yang dilakukan di hadapan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Akta Jual Beli dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses pembuktian sengketa jual beli tanah. Akta Jual Beli merupakan akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga memiliki kekuatan hukum yang sempurna dan nilai pembuktian yang mutlak;

Menimbang, bahwa apabila ada pihak-pihak lain di luar pihak-pihak dalam Akta Jual Beli, yang digugat dalam perkara tersebut, pihak yang menggugat harus dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara penggugat dengan pihak-pihak di luar Akta Jual Beli tersebut. Hal ini sejalan dengan **Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung melalui Putusan MA No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958**, yang memiliki kaidah hukum sebagai berikut:

“Untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara.”

Menimbang, bahwa terkait dengan alat bukti P-3 merupakan bukti yang menjelaskan bahwa terhadap sebidang tanah seluas 210 M2 yang terletak di Jl. Arjuna II B/60 RT 003 RW 011, Kel. Jaka Setia, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Prov. Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983 telah terjadi jual beli antara Tn. K. Tiraka LUKITA kepada EDNA THOHIR, dihadapan Ny. S. KAMARIAH SUPARWO S.H, Notaris di Bekasi tanggal 22 Pebruari 1983, sebagaimana yang tercantum dalam Akta Jual Beli No. 763/II/BKS/1983, sedangkan terhadap bukti P-4 merupakan bukti yang menjelaskan bahwa terhadap sebidang tanah seluas 210 M2 yang terletak di Jl. Arjuna II B/60 RT 003 RW 011, Kel. Jaka Setia, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Prov. Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983 telah terjadi jual beli antara EDNA THOHIR kepada YUNI EDIYATI WACHYUNI, dihadapan Ny. H. S KAMARIAH SUPARWO, S.H Notaris di Bekasi tertanggal 21 Maret 1989 sebagaimana yang tercantum dalam Akta Jual Beli No. 894/148.Bks/III/1989, dan kemudian dikuatkan dengan keterangan saksi **FARIDA** dan saksi **JOHN STEVENS PARUNTU**, dimana para saksi tersebut mengetahui mengenai peristiwa jual beli

Halaman 13 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga dengan demikian maka mengenai alat bukti P-3 dan P-4 merupakan alat bukti yang mempunyai nilai pembuktian dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai alat bukti P-2 dan bukti P-6 sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa alat bukti P-2 merupakan Kartu Tanda Penduduk NIK: 3275085512580012 atas nama: YENI EDIYATI WACHYUNI dan P-6 merupakan Kartu Keluarga Nomor: 3275082211060012 atas nama kepala keluarga: Ir. H. ANTON SUHARDIANTO. MT, dimana terhadap alat-alat bukti ini merupakan alat bukti yang selaras dengan pembuktian Penggugat yakni alat bukti P-4, dimana yang menjadi pihak pembeli adalah Penggugat sesuai dengan identitas Penggugat dalam alat bukti P-4, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa terkait alat bukti P-2 dan bukti P-6 adalah alat bukti yang mempunyai nilai pembuktian dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai alat bukti P-1 sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa alat bukti P-1 merupakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 316/Jaka Setia, Gambar Situasi No. 2971/1983 luas 210 M (dua ratus sepuluh meter persegi) atas nama pemegang hak EDNA THOHIR, dimana terhadap alat bukti ini merupakan alat bukti yang selaras dengan pembuktian Penggugat yakni alat bukti P-3 dan bukti P-4, yaitu bahwa alat bukti P-3 dan P-4 merupakan objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, yang hal tersebut juga telah didukung dengan keterangan saksi **FARIDA** dan saksi **JOHN STEVENS PARUNTU**, dimana para saksi mengetahui peristiwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan mengetahui bahwa objek jual belinya telah mempunyai sertifikat yaitu alat bukti P-1, sehingga dengan demikian maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap alat bukti P-1 merupakan alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai alat bukti P-5 yang merupakan Surat Izin Mendirikan Bangunan No. 503/0621/I-B/SDTK tertanggal 22 September 1993 dan bukti P-7 merupakan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama wajib Pajak IBU EDNA / ANTON, yang kemudian Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai kekuatan pembuktian alat bukti in casu sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Pemerintah telah menetapkan aturan terkait Izin Mendirikan Bangunan melalui beberapa peraturan, di antaranya:

Halaman 14 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2024/PN Bks



1. Undang-Undang (UU) Nomor 34 Tahun 2001 tentang Pajak dan Retribusi Daerah.
2. Undang-Undang (UU) Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
3. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
4. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Peraturan ini merupakan kelanjutan dari Pasal 24 dan Pasal 185 huruf b dalam UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Menimbang, bahwa dari beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut dapat dijelaskan mengenai Surat Izin Mendirikan Bangunan pada hakikatnya, setiap pengakuan hak yang dimiliki oleh seseorang terhadap suatu bangunan harus didasari dengan suatu bukti yang kuat dan sah menurut hukum, sehingga hak miliknya atas suatu objek kepunyaannya, yang dalam hal ini objek itu adalah bangunan gedung, haruslah memiliki sebuah kepastian hukum yang menyatakan objek itu/bangunan itu adalah milik dari seseorang/beberapa orang yang mengklaim bangunan itu sebagai miliknya, sebagaimana yang telah ditetapkan oleh undang-undang, dan peraturan daerah yang berhubungan dengan bangunan gedung itu sendiri, yang dalam hal ini Izin Mendirikan Bangunan merupakan salah satu bukti hukum yang sah yang dapat menyatakan kepemilikan atas bangunan gedung tersebut. Bukti tertulis yang berkaitan dengan suatu hak milik tersebut merupakan salah satu jaminan kepastian hukum. Hal ini dikarenakan jika tanpa bukti tertulis maka suatu pengakuan hak di hadapan hukum mengenai objek hukum tersebut menjadi tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga sulit untuk mendapatkan perlindungan hukum yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, Izin Mendirikan Bangunan adalah salah satu bukti konkret atas kepemilikan suatu bangunan gedung, sehingga pemilik bangunan gedung dapat melaksanakan kegiatan atas bangunan tersebut selagi kegiatan itu tidak bertentangan dengan hukum, IMB juga akan sangat bermanfaat bagi pemilik bangunan gedung apabila mengalami sengketa atas bangunan tersebut. Masyarakat sebagai pemilik bangunan gedung adalah pihak pemohon untuk memperoleh IMB, di mana ada hak bagi pemilik dan pengguna bangunan gedung yang secara jelas diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;

Halaman 15 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa individu sebagai pemilik dan pengguna bangunan gedung harus memiliki peran yang aktif bukan hanya pada apa yang menjadi hak dari individu sendiri, tetapi juga pada kewajiban, dan terlebih lagi dalam perannya yang sebagai penyalur suara akan situasi, kondisi, dan keadaan di tempat tertentu kepada pemerintah daerah agar dapat ditata sedemikian rupa untuk memperoleh kesejahteraan bagi masyarakat sendiri. Setiap subyek hukum mempunyai hak dan kewajiban yang melekat. Subyek hukum juga mempunyai hak atas suatu obyek untuk dinikmati hasil dari benda yang menjadi haknya. Baik pemerintah maupun individu adalah subyek hukum yang memiliki hak dan kewajiban hukum tertentu yang harus dipenuhi, seperti di mana individu memiliki hak untuk mendirikan bangunan namun harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan terlebih dahulu dan pemerintah harus memberikan pembinaan kepada tiap individu mengenai IMB agar setiap individu di tiap-tiap daerah dapat mengetahui apa pentingnya memiliki IMB, dan pemerintah juga harus memberikan IMB kepada pihak pemohon yang adalah pemilik bangunan gedung apabila mereka telah mengajukan permohonan untuk IMB atas bangunan gedung yang mereka klaim sebagai milik mereka ;

Menimbang, bahwa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) adalah bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), namun terkait dengan bukti in casu tidak dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan tanah karena Surat Tanda Terima Setoran (STTS) hanya bukti bahwa besaran Pajak Bumi dan Bangunan terhutang Wajib Pajak telah dilunasi ;

Menimbang, bahwa alat bukti P-5 menjelaskan bahwa Penggugat dalam hal ini telah mempunyai Surat Izin Mendirikan Bangunan No. 503/0621/I-B/SDTK tertanggal 22 September 1993, dari Walikota Administratif Bekasi untuk mendirikan Bangunan berupa Rumah Tinggal, sesuai dengan Akta Jual Beli No. 894/148.Bks/III/1989 tertanggal 21 Maret 1989 dihadapan Ny. H. S KAMARIAH SUPARWO, S.H Notaris di Bekasi, sehingga dengan demikian maka Penggugat telah diakui sebagai pihak yang mempunyai hak untuk mendirikan bangunan di atas sebidang tanah seluas 210 M2 yang terletak di Jl. Arjuna II B/60 RT 003 RW 011, Kel. Jaka Setia, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Prov. Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983, yang merupakan hak Penggugat dengan mendasarkan pada Akta Jual Beli No. 894/148.Bks/III/1989 tertanggal 21 Maret 1989 dihadapan Ny. H. S KAMARIAH SUPARWO, S.H Notaris di Bekasi, sedangkan terhadap bukti P-7 menjelaskan bahwa Penggugat telah melakukan penguasaan secara yuridis sehingga dengan demikian terhadap Penggugat

Halaman 16 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikenakan Pajak karena telah menikmati hasil dari penguasaan secara yuridis tersebut kepada negara, maka dengan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap alat bukti P-5 dan P-7 tersebut merupakan bukti yang mempunyai nilai pembuktian ;

Menimbang, bahwa mengenai pembuktian yang dilakukan oleh Penggugat baik dengan alat bukti surat maupun dengan alat bukti saksi, ternyata telah dapat meneguhkan dalil-dalil Penggugat dalam posita gugatannya, sehingga dengan demikian Majelis Hakim kemudian berpendapat bahwa telah nyata peristiwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah seluas 210 M2 yang terletak di Jl. Arjuna II B/60 RT 003 RW 011, Kel. Jaka Setia, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Prov. Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983, sesuai dengan Akta Jual Beli No. 763/II/BKS/1983, dihadapan Ny. S. KAMARIAH SUPARWO S.H, Notaris di Bekasi tanggal 22 Pebruari 1983, bahwa pemilik sebelumnya adalah Tn. K. Tiraka LUKITA yang kemudian berpindah hak kepemilikan kepada EDNA THOHIR, kemudian dari hak kepemilikan sebidang tanah tersebut berpindah dari EDNA THOHIR kepada YUNI EDIYATI WACHYUNI sesuai dengan Akta Jual Beli No. 894/148.Bks/III/1989 yang dibuat dihadapan Ny. H. S KAMARIAH SUPARWO, S.H Notaris di Bekasi tertanggal 21 Maret 1989 dan kemudian dikuatkan dengan keterangan saksi **FARIDA** dan saksi **JOHN STEVENS PARUNTU** ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim kemudian akan mempertimbangkan mengenai posita gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat berjanji untuk membantu proses balik nama sertifikat hak milik atas sebidang tanah yang menjadi objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, namun hingga saat ini Tergugat tidak pernah memenuhi janji tersebut, sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dari alat bukti saksi yang dihadirkan oleh Penggugat di depan persidangan yang memberikan keterangan bahwa hingga saat ini terkait dengan sebidang tanah seluas 210 M2 yang terletak di Jl. Arjuna II B/60 RT 003 RW 011, Kel. Jaka Setia, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Prov. Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983, sesuai dengan Akta Jual Beli No. 763/II/BKS/1983, dihadapan Ny. S. KAMARIAH SUPARWO S.H, Notaris di Bekasi tanggal 22 Pebruari 1983, bahwa pemilik sebelumnya adalah Tn. K. Tiraka LUKITA yang kemudian berpindah hak kepemilikan kepada EDNA THOHIR, kemudian dari hak kepemilikan sebidang tanah tersebut berpindah

Halaman 17 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari EDNA THOHIR kepada YUNI EDIYATI WACHYUNI sesuai dengan Akta Jual Beli No. 894/148.Bks/III/1989 yang dibuat dihadapan Ny. H. S KAMARIAH SUPARWO, S.H Notaris di Bekasi tertanggal 21 Maret 1989, dan telah berada dalam penguasaan secara fisik terkait dengan tanah objek perkara in casu, namun hingga saat perkara ini diajukan di Pengadilan Negeri Bekasi, sertifikat tersebut belum dibalik nama atas nama Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam persidangan ini tidak pernah hadir meskipun telah dilakukan pemanggilan terhadap dirinya secara sah dan patut, sehingga dengan hal tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melepaskan hak nya untuk membantah terhadap dalil-dalil Penggugat in casu, sehingga terhadap hal yang sedemikian maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah membenarkan terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut selama Tergugat tidak membuktikan sebaliknya ;

Menimbang, bahwa Pasal 1320 KUH Perdata mengatur mengenai syarat sahnya perjanjian lisan tidak mengatur mengenai bentuk suatu perjanjian, sehingga dalam membuat perjanjian, masyarakat dibebaskan untuk menentukan bentuknya. Membuat perjanjian dalam bentuk lisan tetaplah sah, selama telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320. Perjanjian lisan juga sah selama tidak ada undang-undang yang menentukan bahwa perjanjian yang akan dibuat harus berbentuk tertulis. Berdasarkan uraian tersebut, perjanjian lisan juga memiliki kekuatan hukum untuk mengikat para pihak yang membuatnya, sehingga jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian lisan, perjanjian lisan tersebut dapat dijadikan dasar untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi ;

Menimbang, bahwa dengan dasar pertimbangan-pertimbangan hukum di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Majelis Hakim kemudian akan mempertimbangkan mengenai petitum gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat dalam angka 1 yakni menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ini berkaitan dengan petitum-petitum selanjutnya dalam perkara in casu maka pertimbangan petitum ini dikabulkan atau tidak akan dipertimbangkan di akhir setelah seluruh petitum di pertimbangkan oleh Majelis Hakim ;

Halaman 18 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat dalam angka 2 yakni Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dengan tidak memproses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Edna Thohir** (Tergugat) menjadi atas nama **Yeni Ediyati Wachyuni** (Penggugat), maka Majelis Hakim kemudian akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini senyatanya telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum di atas bahwa Penggugat telah mampu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya baik dengan alat bukti surat maupun dengan alat bukti saksi bahwa senyatanya sebidang tanah seluas 210 M2 yang terletak di Jl. Arjuna II B/60 RT 003 RW 011, Kel. Jaka Setia, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Prov. Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983, sesuai dengan Akta Jual Beli No. 763/II/BKS/1983, dihadapan Ny. S. KAMARIAH SUPARWO S.H, Notaris di Bekasi tanggal 22 Pebruari 1983, bahwa pemilik sebelumnya adalah Tn. K. TIRAKA LUKITA yang kemudian berpindah hak kepemilikan kepada EDNA THOHIR, kemudian dari hak kepemilikan sebidang tanah tersebut berpindah dari EDNA THOHIR kepada YUNI EDIYATI WACHYUNI sesuai dengan Akta Jual Beli No. 894/148.Bks/III/1989 yang dibuat dihadapan Ny. H. S KAMARIAH SUPARWO, S.H Notaris di Bekasi tertanggal 21 Maret 1989, yang telah dikuasai oleh Penggugat masih atas nama Tergugat yang seharusnya sesuai dengan perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat, bahwa Tergugat akan membantu menyelesaikan proses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983, atas nama Pemegang Hak dahulu atas nama Tn. K. TIRAKA LUKITA dan sekarang berganti/beralih ke atas nama EDNA THOHIR (Tergugat), menjadi atas nama Penggugat, sehingga dengan hal itu maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat, dan ternyata Tergugat selama persidangan tidak melakukan bantahan ataupun sangkalan terhadap hal tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terkait dengan petitum Penggugat dalam angka 2 ini patutlah untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat dalam angka 3 yakni Menyatakan Penggugat sebagai adalah Pembeli yang beritikad baik, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Halaman 19 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2024/PN Bks



Menimbang, bahwa dalam pembuktian dalam persidangan telah terbukti bahwa Penggugat telah melakukan jual beli atas sebidang tanah seluas 210 M2 yang terletak di Jl. Arjuna II B/60 RT 003 RW 011, Kel. Jaka Setia, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Prov. Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983, sesuai dengan Akta Jual Beli No. 894/148.Bks/III/1989 yang dibuat dihadapan Ny. H. S KAMARIAH SUPARWO, S.H Notaris di Bekasi tertanggal 21 Maret 1989, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah melakukan jual beli secara sah dengan demikian maka patut untuk dinyatakan bahwa Penggugat adalah seorang Pembeli yang beritikad baik, maka dengan demikian terhadap petitum Penggugat pada angka 3 ini patutlah untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat dalam angka 4 yakni Menyatakan Menyatakan **Sah Demi Hukum dan Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Mengikat** terhadap Akta Jual Beli Nomor : 894/148.Bks/III/1989 tanggal 21 Maret 1989 dihadapan Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Ny H.S. Kamariah Suparwo, SH, maka Majelis Hakim kemudian akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa di dalam pembuktian yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim senyatanya telah dipertimbangkan mengenai jual beli atas sebidang tanah seluas 210 M2 yang terletak di Jl. Arjuna II B/60 RT 003 RW 011, Kel. Jaka Setia, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Prov. Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983, sesuai dengan Akta Jual Beli No. 894/148.Bks/III/1989 yang dibuat dihadapan Ny. H. S KAMARIAH SUPARWO, S.H Notaris di Bekasi tertanggal 21 Maret 1989, dengan demikian maka Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli atas sebidang tanah seluas 210 M2 yang terletak di Jl. Arjuna II B/60 RT 003 RW 011, Kel. Jaka Setia, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Prov. Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983, sesuai dengan Akta Jual Beli No. 894/148.Bks/III/1989 yang dibuat dihadapan Ny. H. S KAMARIAH SUPARWO, S.H Notaris di Bekasi tertanggal 21 Maret 1989, atas nama Pemegang Hak dahulu atas nama Tn. K. TIRAKA LUKITA dan sekarang berganti/beralih ke atas nama EDNA THOHIR adalah **Sah Demi Hukum dan Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Mengikat** sehingga terkait dengan petitum dalam angka 4 ini patutlah untuk dikabulkan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat dalam angka 5 yakni 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 di atasnya, yang terletak di Jl. Arjuna II B/60 RT 003 RW 011, Kel. Jaka Setia, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Prov. Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Edna Thohir** (Tergugat) menjadi atas nama **Yeni Ediyati Wachyuni** (Penggugat), maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum pada angka 5 ini ternyata telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan diatas maka terhadap petitum Penggugat dalam angka 5 in casu, patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum Penggugat pada angka 6, yakni Menyatakan untuk memberikan ijin 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 perpanjangan hak dan balik nama kepemilikan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Edna Thohir** (Tergugat) menjadi atas nama **Yeni Ediyati Wachyuni** (Penggugat) dihadapan pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (in casu Turut Tergugat), sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum pada angka 6 ini Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menguatkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Edna Thohir**, yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat sebagai pembeli yang beriktikad baik maka sudah sepatutnya Penggugat selaku Pembeli yang menerima pelepasan hak tersebut dapat melakukan proses hukum untuk melakukan perbuatan hukum baik untuk melakukan perpanjangan hak dan balik nama kepemilikan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Edna Thohir** (Tergugat) menjadi atas nama **Yeni Ediyati Wachyuni** (Penggugat), sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap petitum Penggugat dalam angka 6 in casu, patutlah untuk dikabulkan;

Halaman 21 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum Penggugat pada angka 7, yakni Memerintahkan kepada Tergugat dan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan ini, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum in casu, Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan di atas, maka dengan mengambil alih pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap petitum Penggugat pada angka 7 tersebut patutlah untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum Penggugat pada angka 8 yakni Membebaskan biaya Perkara menurut Hukum sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum pada angka 8 ini Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat telah mampu untuk membuktikan dalil-dalil dalam posita maupun dalam petitumnya sehingga Penggugat merupakan pihak yang menang dan Tergugat sebagai Pihak yang kalah maka sudah sepatutnya kepada pihak yang kalah dibebani untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, sehingga dengan demikian terhadap petitum Penggugat dalam angka 8 in casu, patutlah untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana tercantum dalam amar putusan nanti dengan tidak mengubah akan esensi dari petitum Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim kemudian akan mempertimbangkan mengenai petitum pada angka 1 sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh petitum gugatan Penggugat telah dikabulkan maka terhadap petitum Penggugat pada angka 1 in casu patutlah untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek seluruhnya/sebagian;

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

Halaman 22 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 149 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap di persidangan, tidak hadir;
2. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dengan tidak memproses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Edna Thohir** (Tergugat) menjadi atas nama **Yeni Ediyati Wachyuni** (Penggugat);
4. Menyatakan Penggugat sebagai adalah Pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan **Sah Demi Hukum dan Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Mengikat** terhadap Akta Jual Beli Nomor : 894/148.Bks/III/1989 tanggal 21 Maret 1989 dihadapan Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Ny H.S. Kamariah Suparwo, SH;
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 di atasnya, yang terletak di Jl. Arjuna II B/60 RT 003 RW 011, Kel. Jaka Setia, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Prov. Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Edna Thohir** (Tergugat) menjadi atas nama **Yeni Ediyati Wachyuni** (Penggugat);
7. Menyatakan untuk memberikan ijin 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 perpanjangan hak dan balik nama kepemilikan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 316 dengan Gambar Situasi No. 2971/1983 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **Edna Thohir** (Tergugat) menjadi atas nama **Yeni Ediyati Wachyuni** (Penggugat) dihadapan pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (in casu Turut Tergugat);

Halaman 23 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Memerintahkan kepada Tergugat dan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan ini;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.078.000,00 (satu juta tujuh puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Selasa, tanggal 12 Nopember 2024 oleh kami, Heru Setiyadi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Donovan Akbar Kusumo Bhuwono, S.H., M.H., dan Edwin Adrian, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 385/Pdt.G/2024/PN Bks tanggal 8 Agustus 2024, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 14 Nopember 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Muhammad Idris Hasan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Donovan Akbar Kusumo Bhuwono, S.H., M.H.

Heru Setiyadi, S.H., M.H.

Edwin Adrian, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Muhammad Idris Hasan, S.H., M.H.

Halaman 24 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2024/PN Bks



Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	:	Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses	:	Rp.	90.000,00
3. Biaya Panggilan	:	Rp.	248.000,00
4. PNBP	:	Rp.	30.000,00
5. Pemeriksaan setempat	:	Rp.	550.000,00
6. PNBP PS	:	Rp.	10.000,00
7. Sumpah	:	Rp.	100.000,00
8. Redaksi	:	Rp.	10.000,00
9. Materai	:	<u>Rp.</u>	<u>10.000,00</u>
Jumlah	:	Rp.	1.078.000,00

(satu juta tujuh puluh delapan ribu rupiah)