



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

P U T U S A N
Nomor: 469/Pdt.G/2019/PN.Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MUH. JAENUN, S.E., M.M, tempat tanggal lahir di Medan, 28 Desember 1974, Perempuan, WNI, agama Kristen, pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Taman Harapan Baru Jl.Kenanga Blok H.I No.3, RT/RW 005/002, Kel.Pejuang, Kec.Medan Satria, Kota Bekasi;
Untuk selanjutnya disebut sebagai.....PENGGUGAT;

Terhadap

RIZQIANI, tempat tanggal lahir di Medan, 17 Agustus 1970, Laki-laki, WNI, agama Kristen, pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jl.Raya Kranggan RT.003 RW.06, Kel.Jati Raden, Kec.Jati Sampurna, Kota Bekasi;
Untuk selanjutnya disebut sebagaiTERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam perkara ini;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 17 Oktober 2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 17 Oktober 2019 di bawah register perkara No.469/Pdt.G./2019/PN.Bks telah mengemukakan hal-hal berikut:

1. Bahwa Penggugat (MUHJAENUN.S.E.,M.M), adalah Warga Negara Republik Indonesia pemegang KTP No.3275110906610003 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Bekasi ;
2. Bahwa Tergugat sebelumnya adalah pemilik yang syah atas sebidang tanah seluas 72 M2 berikut bangunan yang berdiri diatasnya terletak di Perumahan Bekasi Timur Regency, Blok E.7/15, RT.001.RW.013, Kelurahan Cimuning, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2590/Cimuning, dengan Surat Ukur No. 192/Cimuning/2000, tertanggal 30 Agustus 2000 terdaftar sebagai pemegang hak atas nama RIZQIANI dalam hal ini disebut "OBJEK JUAL BELI" ;
3. Bahwa Tergugat telah menjual tanah dan rumah miliknya kepada Penggugat dengan harga Rp. 12.000.000 (Dua Juta Rupiah) sebagaimana Surat Perjanjian Penjualan tertanggal 28 September 2000 dan Kwitansi bukti pembayaran sebagai berikut :

Hal 1 dari hal 10 Putusan No. 469/Pdt.G/2019/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kwitansi tanda jadi Sebesar Rp. 1.000.000,-tanggal 18 Agustus 2000
- b. Kwitansi Pelunasan Sebesar Rp.11.000.000,-tanggal 28 September 2000
dimana Pembayaran tersebut langsung di serahkan oleh Penggugat dan di tandatangani diatas materai oleh Tergugat sebagai pelaksanaan transaksi jual beli atas tanah dan rumah tersebut
4. Bahwa pada saat terjadi jual beli, objek jual beli belum lunas dalam status Kredit Kepemilikan Bank BTN atas nama RIZQIANI (Tergugat), maka setelah jual beli terjadi Penggugat mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran sampai Lunas
5. Bahwa Penggugat telah melunasi Kredit Kepemilikan rumah tersebut, atas permintaan Penggugat, kemudian Penggugat bersama Tergugat telah mengambil dalam Sertifikat atas rumah tersebut kepada Bank BTN, dan Sertifikat tersebut oleh Tergugat diserahkan kepada Penggugat, akan tetapi terhadap sertifikat tersebut belum dilakukan peningkatan hak dan baliknama dari Tergugat Kepada Penggugat
6. Bahwa Penggugat telah melunasi kewajibannya sebagai Pembeli dengan melakukan pembayaran secara lunas dan juga Penggugat telah melunasi angsuran rumah tersebut, serta tanah dan rumah yang menjadi objek jual beli tersebut langsung dalam penguasaan Penggugat, akan tetapi transaksi jual beli tersebut masih dilakukan di Bawah tangan tidak di hadapan Notaris/ PPAT;
7. Bahwa transaksi tersebut saat itu belum dilakukan dihadapan Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Hal ini dilakukan karena saat itu Penggugat belum memiliki biaya untuk melakukan transaksi jual beli di hadapan Notaris PPAT, dan biaya balik untuk pengurusan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional, sehingga transaksi jual beli tersebut masih dilakukan di bawah tangan ;
8. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat pada saat itu bersedia melakukan transaksi dibawah tangan tersebut, dikarenakan Tergugat akan bersedia membantu Penggugat untuk melakukan transaksi jual beli dihadapan Notaris/PPAT kapan saja ;
9. Bahwa Penggugat telah memenuhi kewajibannya selaku Pembeli, kemudian setelah ada kesanggupan dari Penggugat untuk melakukan proses balik nama, Penggugat meminta kepada Tergugat untuk secara bersama-sama menghadap Notaris guna menyelesaikan administrasi pengalihan nama dan peningkatan hak dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2590/Cimuning, dengan Surat Ukur No. 192/Cimuning/ 2000, tertanggal 30 Agustus 2000 terdaftar sebagai pemegang hak atas nama RIZQIANI, tetapi hingga saat ini pihak Tergugat tidak memproses permintaan Penggugat tersebut dan tidak pernah datang menghadap kepada Penggugat untuk membantu proses pengalihan balik nama atas sertifikat tersebut;

Hal 2 dari hal 10 Putusan No. 469/Pdt.G/2019/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Tergugat telah lalai dalam melaksanakan janjinya tersebut dan tindakan Tergugat yang tidak memproses ganti nama dalam sertifikat 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 ternyata tidak diketemukan lagi;
11. Bahwa sejak saat itu Penggugat berusaha keras mencari Tergugat kemana-mana, termasuk mencari alamat Tergugat yang tercantum dalam surat perjanjian penjualan tertanggal 28 September 2000, akan tetapi hingga gugatan ini diajukan akan tetapi Tergugat hingga saat ini Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamat, kedudukan dan keberadaannya baik didalam maupun diluar wilayah R.I ;
12. Bahwa oleh karena Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik, terhadap tanah tersebut tidak ada yang merasa keberatan terhadap terhadap penguasaan fisik tanah dan bangunan tersebut yang di kuasai oleh Penggugat;
13. Bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, maka dalam hal ini Penggugat adalah pemilik yang syah atas sebidang tanah seluas 72 M2 berikut bangunan yang berdiri diatasnya terletak di Perumahan Bekasi Timur Regency, Blok E.7/15, RT.001.RW.013, Kelurahan Cimuning, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2590/Cimuning, dengan Surat Ukur No. 192/Cimuning/2000, tertanggal 30 Agustus 2000 terdaftar sebagai pemegang hak atas nama RIZQIANI
14. Bahwa oleh karena Penggugat sudah membeli dan menguasai tanah tersebut, maka Penggugat memohon agar Penggugat diberi ijin dan kuasa, untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku Pembeli dan bertindak atas nama Tergugat sebagai Penjual, guna menandatangani akte jual beli dihadapan Notaris / PPAT atas Pembelian sebidang tanah seluas 72 M2 berikut bangunan yang berdiri diatasnya terletak di Perumahan Bekasi Timur Regency, Blok E.7/15, RT.001.RW.013, Kelurahan Cimuning, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2590/Cimuning, dengan Surat Ukur No. 192/Cimuning/2000, tertanggal 30 Agustus 2000 terdaftar sebagai pemegang hak atas nama RIZQIANI, apabila Tergugat tidak hadir di hadapan Notaris PPAT;
15. Bahwa karena penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, Maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi untuk MENSYAHKAN JUAL BELI antara Penggugat dengan tersebut;
16. Bahwa karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik maka dalam putusan ini di mohonkan kepada majelis hakim agar menyatakan kepada Tergugat untuk patuh dan taat terhadap isi putusan ini;

Hal 3 dari hal 10 Putusan No. 469/Pdt.G/2019/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa karena Penggugat sudah mendatangi Alamat terakhir Tergugat sebagaimana pada alamat tergugat diatas, dan alamat Tergugat tidak diketahui tempat tinggal maupun tempat kediamannya sekarang, dan juga objek gugatan mengenai barang tetap yang lokasinya berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bekasi, maka penggugat mengajukan gugatan ini kepada ketua Pengadilan Negeri tempat tinggal penggugat atau diajukan Di Pengadilan Negeri Bekasi

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

PRIMAIR:

1. Menerima gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan secara bawah tangan sebagaimana Surat Perjanjian Penjualan tertanggal 28 September 2000 dan Kwitansi bukti pembayaran Kwitansi tanda jadi Sebesar Rp. 1.000.000,-tanggal 18 Agustus 2000 dan Kwitansi Pelunasan Sebesar Rp.11.000.000,-tanggal 28 September 2000, atas bukti transaksi jual beli sebidang tanah seluas 72 M2 berikut bangunan yang berdiri diatasnya terletak di Perumahan Bekasi Timur Regency, Blok E.7/15, RT.001.RW.013, Kelurahan Cimuning, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2590/Cimuning, dengan Surat Ukur No. 192/Cimuning/2000, tertanggal 30 Agustus 2000 terdaftar sebagai pemegang hak atas nama RIZQIANI, tersebut adalah SAH DEMI HUKUM;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang syah berdasarkan hukum atas sebidang tanah seluas 72 M2 berikut bangunan yang berdiri diatasnya terletak di Perumahan Bekasi Timur Regency, Blok E.7/15, RT.001.RW.013, Kelurahan Cimuning, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2590/Cimuning, dengan Surat Ukur No. 192/Cimuning/2000, tertanggal 30 Agustus 2000 terdaftar sebagai pemegang hak atas nama RIZQIANI.
5. Memberi ijin dan kuasa, kepada Penggugat untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku Pembeli, dan bertindak atas nama Tergugat sebagai Penjual, guna menandatangani akte jual beli dihadapan Notaris / PPAT atas sebidang tanah seluas 72 M2 berikut bangunan yang berdiri diatasnya terletak di Perumahan Bekasi Timur Regency, Blok E.7/15, RT.001.RW.013, Kelurahan Cimuning, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2590/Cimuning, dengan Surat Ukur No.192/Cimuning/2000, tertanggal 30 Agustus 2000 terdaftar sebagai pemegang

Hal 4 dari hal 10 Putusan No. 469/Pdt.G/2019/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak atas nama RIZQIANI tersebut apabila Tergugat tidak hadir dihadapan Notaris PPAT ;

6. Membebaskan biaya Perkara menurut Hukum;

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (Ex Aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat menghadap sendiri di persidangan, sedangkan untuk Tergugat tidak hadir walaupun telah di panggil secara patut sebagaimana relaas panggilan untuk persidangan tanggal 28 November 2019, 08 Januari 2020, dan 06 Februari 2020 serta ketidakhadiran Tergugat tersebut tidak disebabkan oleh alasan yang sah menurut hukum karenanya ketidakhadiran Tergugat tersebut haruslah dianggap telah tidak menggunakan hak-haknya dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti – bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi dari asli Surat Perjanjian Penjualan (bukti P.1):
2. Fotokopi dari asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Muh.Jaenun (bukti P.2):
3. Fotokopi dari asli Kwitansi atas nama M.Jaenun (bukti P.3)
4. Fotokopi dari asli Sertifikat HGB No.2590 atas nama RIZQIANI (Bukti P-4);

Bukti Fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, dan sesuai serta telah diberi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa disamping surat-surat bukti tersebut Penggugat juga mengajukan saksi-saksi dalam persidangan yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Erdianis Purnama;
 - Bahwa saksi tahu tentang jual beli rumah di Bekasi Regency;
 - Bahwa saat Penggugat selaku pembeli ingin membalik nama, Tergugat selaku penjual sudah tidak dapat ditemukan lagi dan tidak ada di alamat yang tertera dalam Surat Perjanjian Jual Beli;
 - Bahwa hingga saat ini tidak ada Akta Jual Belinya;
 - Bahwa Penggugat tidak tinggal di rumah yang dibeli di Bekasi Regency dan rumah tersebut dikontrakkan;
 - Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut pada tahun 2000 dengan cara pembayarannya dicicil;

Hal 5 dari hal 10 Putusan No. 469/Pdt.G/2019/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Saksi Dwi Yayan Wagiantara;

- Bahwa saksi tahu tentang jual beli rumah di Bekasi Regency;
- Bahwa saat Penggugat selaku pembeli ingin membalik nama, Tergugat selaku penjual sudah tidak dapat ditemukan lagi dan tidak ada di alamat yang tertera dalam Surat Perjanjian Jual Beli;
- Bahwa hingga saat ini tidak ada Akta Jual Belinya;
- Bahwa Penggugat tidak tinggal di rumah yang dibeli di Bekasi Regency dan rumah tersebut dikontrakkan;
- Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut pada tahun 2000 dengan cara pembayarannya dicicil;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Kesimpulan tertanggal 13 Februari 2020;

Menimbang, bahwa setelah itu Penggugat tidak mengajukan sesuatu apapun lagi dan pada akhirnya memohon Putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala hal ihwal yang termuat di dalam Berita Acara Pemeriksaan ini dianggap satu kesatuan dengan Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Tergugat tidak hadir walaupun sudah di panggil secara patut sebagaimana relaas panggilan untuk persidangan tanggal 28 November 2019, 08 Januari 2020, dan 06 Februari 2020 serta ketidakhadiran Tergugat tersebut tidak disebabkan oleh alasan yang sah menurut hukum karenanya ketidakhadiran Tergugat tersebut haruslah dianggap tidak menggunakan hak-haknya dipersidangan, karenanya pemeriksaan perkara ini dilakukan tanpa hadirnya Tergugat oleh karena itu harus dikabulkan dengan Verstek;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah:

1. Bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah sebidang tanah seluas 72 M2 berikut bangunan yang berdiri diatasnya terletak di Perumahan Bekasi Timur Regency, Blok E.7/15, RT.001.RW.013, Kelurahan Cimuning, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2590/Cimuning, dengan Surat Ukur No. 192/Cimuning/2000, tertanggal 30 Agustus 2000 terdaftar sebagai pemegang hak atas nama RIZQIANI (Tergugat);
2. Bahwa Tergugat telah menjual tanah dan rumah miliknya kepada Penggugat dengan harga Rp. 12.000.000 (Dua Juta Rupiah) sebagaimana Surat Perjanjian Penjualan tertanggal 28 September 2000 dan Kwitansi bukti pembayaran sebagai berikut :

Hal 6 dari hal 10 Putusan No. 469/Pdt.G/2019/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kwitansi tanda jadi Sebesar Rp. 1.000.000,-tanggal 18 Agustus 2000
- b. Kwitansi Pelunasan Sebesar Rp.11.000.000,-tanggal 28 September 2000 dimana Pembayaran tersebut langsung di serahkan oleh Penggugat dan di tandatangani diatas materai oleh Tergugat sebagai pelaksanaan transaksi jual beli atas tanah dan rumah tersebut
3. Bahwa pada saat terjadi jual beli, objek jual beli belum lunas dalam status Kredit Kepemilikan Bank BTN atas nama RIZQIANI (Tergugat), maka setelah jual beli terjadi Penggugat mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran sampai Lunas;
4. Bahwa Penggugat telah melunasi kewajibannya sebagai Pembeli dengan melakukan pembayaran secara lunas dan juga Penggugat telah melunasi angsuran rumah tersebut, serta tanah dan rumah yang menjadi objek jual beli tersebut langsung dalam penguasaan Penggugat, akan tetapi transaksi jual beli tersebut masih dilakukan di Bawah tangan tidak di hadapan Notaris/ PPAT;
5. Bahwa untuk melakukan proses balik nama sertifikat tersebut dibutuhkan kehadiran Tergugat akan tetapi Tergugat hingga saat ini Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamat, kedudukan dan keberadaannya baik didalam maupun diluar wilayah R.I ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan surat bukti bertanda P-1 sampai dengan P-4 serta 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yaitu saksi 1.Ferdianis Purnama dan 2. Dwi Yayan Wagiantara;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli adalah suatu perjanjian maka perlu dipertimbangkan apa yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian yang mana dalam Pasal 1320 KUHperdata disebutkan untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatanl
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa sepakat mereka yang mengikatkan dirinya artinya para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa kecakapan untuk membuat suatu perikatan, sebagaimana dalam pasal 1330 KUHPerdata kecuali UU menentukan bahwa ia tidak cakap yaitu orang yang belum dewasa dan orang yang ditaruh di bawah pengampuan;

Menimbang, bahwa suatu hal tertentu, dalam Pasal 1333 KUHPerdata menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang

Hal 7 dari hal 10 Putusan No. 469/Pdt.G/2019/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

yang paling sedikit ditentukan jenisnya, tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung;

Menimbang, bahwa suatu sebab yang diperkenankan adalah perjanjian tersebut tidak dilarang atau bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum ataupun perjanjian tersebut tidak dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di persidangan dan dihubungkan dengan alat bukti surat yang diajukan serta keterangan saksi saksi telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah sebidang tanah seluas 72 M2 berikut bangunan yang berdiri diatasnya terletak di Perumahan Bekasi Timur Regency, Blok E.7/15, RT.001.RW.013, Kelurahan Cimuning, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2590/Cimuning, dengan Surat Ukur No. 192/Cimuning/2000, tertanggal 30 Agustus 2000 berdasarkan Surat Perjanjian Penjualan tertanggal 28 September 2000 (vide Bukti P-1) dengan harga Rp. 12.000.000 (Dua Juta Rupiah) sebagaimana kwitansi pembayaran tertanggal 18 Agustus 2000 dan 28 September 2000 (Vide Bukti P-3)

Menimbang, bahwa dengan demikian telah ada kesepakatan antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual yang mana masing-masing pihak dalam jual beli tersebut adalah orang yang cakap dalam melakukan perbuatan hukum yang dibuktikan dengan adanya pembubuhan tanda tangan dari kedua belah pihak dalam jual beli tersebut dan telah jelas mengenai objek yang diperjualbelikan yaitu sebidang tanah beserta bangunan bersertifikat Hak Guna Bangunan (vide Bukti P-4) serta perjanjian jual beli tersebut bukan terjadi karena perbuatan yang bertentangan dengan hukum oleh karena telah sah perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang sebagaimana dimaksud dalam perkara aquo sehingga petitum poin 2 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa perjanjian antara Penggugat dan Tergugat mengenai jual beli sebidang tanah beserta bangunannya tersebut adalah sah menurut hukum dan selama Penggugat menguasai sebidang tanah beserta bangunannya tersebut tidak ada pihak yang merasa keberatan sehingga petitum poin 1 dan 3 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa salah satu alasan diajukannya gugatan ini adalah karena Penggugat kesulitan untuk melakukan balik nama atas sertifikat HGB sebagaimana bukti P-4 menjadi nama Penggugat dikarenakan Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamat, kedudukan dan keberadaannya baik didalam maupun diluar wilayah R.I walaupun Penggugat sebelumnya sudah berusaha mencari keberadaan Tergugat yang mana hal ini diperkuat dengan keterangan saksi-saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim menyatakan Penggugat adalah orang yang berhak atas sertifikat HGB (vide Bukti P-4), maka Penggugat berhak

Hal 8 dari hal 10 Putusan No. 469/Pdt.G/2019/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

untuk melakukan balik nama atas sertifikat tersebut menjadi atas nama Penggugat, sehingga petitum poin 5 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat adalah pihak yang dikalahkan, maka sepatutnya dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul, akan tetapi oleh karena Tergugat sebagaimana dijelaskan sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat, ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR, Pasal 1457 KUHPerdara dan Pasal 1320 KUHPerdara serta peraturan lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

1. Menyatakan bahwa Tergugat yang telah dipanggil dengan patut untuk menghadap ke persidangan tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan Verstek;
3. Menyatakan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan secara bawah tangan sebagaimana Surat Perjanjian Penjualan tertanggal 28 September 2000 dan Kwitansi bukti pembayaran Kwitansi tanda jadi Sebesar Rp. 1.000.000,- tanggal 18 Agustus 2000 dan Kwitansi Pelunasan Sebesar Rp.11.000.000,- tanggal 28 September 2000, atas bukti transaksi jual beli sebidang tanah seluas 72 M2 berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Perumahan Bekasi Timur Regency, Blok E.7/15, RT.001.RW.013, Kelurahan Cimuning, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2590/Cimuning, dengan Surat Ukur No. 192/Cimuning/2000, tertanggal 30 Agustus 2000 terdaftar sebagai pemegang hak atas nama RIZQIANI, tersebut adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah berdasarkan hukum atas sebidang tanah seluas 72 M2 berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Perumahan Bekasi Timur Regency, Blok E.7/15, RT.001.RW.013, Kelurahan Cimuning, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2590/Cimuning, dengan Surat Ukur No. 192/Cimuning/2000, tertanggal 30 Agustus 2000 terdaftar sebagai pemegang hak atas nama RIZQIANI.
5. Memberi ijin dan kuasa, kepada Penggugat untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku Pembeli, dan bertindak atas nama Tergugat sebagai Penjual, guna menandatangani akte jual beli dihadapan Notaris / PPAT atas sebidang tanah seluas 72 M2 berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Perumahan Bekasi Timur Regency, Blok E.7/15, RT.001.RW.013, Kelurahan Cimuning, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2590/Cimuning, dengan Surat Ukur No.192/Cimuning/2000, tertanggal 30 Agustus 2000 terdaftar sebagai pemegang

Hal 9 dari hal 10 Putusan No. 469/Pdt.G/2019/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak atas nama RIZQIANI tersebut apabila Tergugat tidak hadir dihadapan Notaris PPAT ;

6. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat sebesar Rp.....,-
(.....);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis, 20 Februari 2020, oleh RANTO INDRA KARTA, S.H., M.H, selaku Ketua Majelis, TOGI PARDEDE, S.H., M.H. dan RAMLI RIZAL, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana dibacakan dan diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut di atas dengan dibantu oleh ENDANG PURWANINGSIH, S.H., M.H sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi, serta dihadiri Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat;

HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS

TOGI PARDEDE, SH., M.H,

RANTO INDRA KARTA, S.H., M.H

RAMLI RIZAL, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

ENDANG PURWANINGSIH, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

PNBP.....Rp.30.000,-
ATK.....Rp.75.000,-
Redaksi.....Rp. 5.000,-
Materai.....Rp. 6.000,-
Panggilan.....Rp.2.600.000,-

Jumlah.....Rp.2.716.000,-