



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor : 335/Pdt.G/2024/PN. Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Tuan BIMOAJI PRIBADI, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Bekasi, Komplek Danamon Blok C.4/12, RT.009/010, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, pemegang KTP/NIK : 3275092912710006, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya H. ALIJARMIS, SH. Dan ARIS, SH. Pengacara dan Penasihat Hukum, Alamat di Jalan Lumbu Utara 1C Bok II No.92, RT.004/019, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2024 selanjutnya di sebut sebagai PENGUGAT;

Melawan

Nyonya **DHARMA DIAN PURNAMAYANTI**, Pekerjaan Karyawan BUMN, dahulu bertempat tinggal di Ciamis, Dusun Karangkamulyan, RT.002/001, Desa Karang Kamulyan, Kecamatan Cijeungjing, Kabupaten Ciamis, Alamat sekarang tidak diketahui lagi. Selanjutnya di sebut sebagai TERGUGAT;

Pengadilan Negeri Tersebut ;

Setelah membaca dan mempelajari surat-surat perkara ;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dari Penggugat ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 8 Mei 2024 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Bekasi tertanggal 7 Juni 2024 Register Perkara Perdata No. 335/Pdt.G/2024/PN.Bks, telah mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat (BIMOAJI PRIBADI) dengan Tergugat ada hubungan jual beli rumah Sertifikat Hak Milik No.1355/Jatisari, seluas 92 m2 (Sembilan puluh dua meter persegi), tercatat atas nama Nyonya **DHARMA DIAN PURNAMAYANTI**, yang berlokasi di Jalan Primadana Blok C.4 Nomor 11, RT.001/012, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, dimana Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat selaku Penjual;
2. Bahwa Jual Beli mana dibuktikan dengan Kwitansi bermeterai cukup tertanggal 20 Agustus 2015 yang ditanda tangani oleh Tergugat selaku

Hal.1 Nomor 335/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Penjual dan dengan harga sebesar Rp 80.000.000,- (Delapan puluh juta rupiah) yang diterima langsung oleh Tergugat dalam jumlah yang cukup;
4. Bahwa setelah selesai pembayaran dan penanda tangan Kwitansi jual beli tanah berikut rumah tersebut oleh Tergugat pada saat itu juga langsung diserahkan Asli sertifikat tanah Hak Milik No.1355, seluas 92 m2 (Sembilan puluh dua meter persegi), tercatat atas nama Nyonya **DHARMA DIAN PURNAMAYANTI**, kepada Penggugat
5. Bahwa Jual beli tanah dan rumah dimaksud belum dilakukan secara resmi dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang karena pada waktu itu Penggugat masih sibuk dengan tugas-tugas kedinasan dan tidak menyangka juga kalau Tergugat akan pindah sampai tidak diketahui keberadaannya seperti itu;
6. Bahwa sekarang Penggugat merasa perlu untuk mengurus Akta Jual Beli dan balik nama rumah dimaksud ke atas nama Penggugat untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan rumah dan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1355/Jatisari, seluas 92 m2 (Sembilan puluh dua meter persegi), tercatat atas nama Nyonya **DHARMA DIAN PURNAMAYANTI**, yang berlokasi di Jalan Primadana Komplek Danamon, RT.009/010, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi
7. Bahwa Penggugat sudah berusaha menghubungi dan mencari Tergugat sejak lama kira-kira sejak 3 tahun terakhir ini sesuai alamat Tergugat sebagaimana yang pernah,diberikan namun pencarian tersebut hingga saat ini tidak dapat ditemukan karena Tergugat sudah lama tidak ada lagi di alamat tersebut dan alamat sekarang tidak diketahui lagi;
8. Bahwa sejak tahun 2015 hingga saat ini Penggugat secara terus menerus menguasai fisik bangunan rumah aquo tanpa ada gugatan dan atau tuntutan dari pihak manapun juga dan tidak ada pihak lain manapun juga yang menyatakan berhak atau turut berhak atas tanah dan bangunan rumah aquo;
9. Bahwa dengan tidak diketahuinya keberadaan pihak Tergugat hingga saat ini maka Penggugat sangat dirugikan karena status kepemilikan bangunan rumah yang berdiri diatas tanah Hak Milik Nomor 1355/Jatisari, yang Penggugat beli dari Tergugat hingga kini belum memiliki kepastian hukum yang jelas;

Halaman 2 Putusan No. 335/Pdt.G/2024/PN Bks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa sebagai pembeli yang beritikad baik Penggugat sangat membutuhkan adanya status yang jelas yang memiliki kepastian hukum atas tanah dan rumah yang dibeli Penggugat tersebut;

11. Bahwa Penggugat menuntut Tergugat untuk melaksanakan tanggung jawab dan kewajibannya terhadap Penggugat yang telah membeli rumah aquo supaya hak Penggugat atas rumah tersebut memiliki kepastian hukum sesuai ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

Berdasarkan atas apa-apa yang telah Penggugat uraikan diatas, dengan hormat dengan ini Penggugat mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi berkenan mengadili dan memutus perkara ini sebagai berikut :

Mengadili :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Surat Jual Beli Tanah Berikut Rumah yang dibuat secara dibawah tangan diatas Kwitansi bermeterai cukup tanggal 20 Agustus 2015;
3. Menyatakan Penggugat selaku orang yang berhak atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 1355/Jatisari, seluas 92 m2 (Sembilan puluh dua meter persegi), berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Jatiasih, Kelurahan Jatisari, setempat dikenal sebagai Jalan Primadana/Komplek Danamon C.4/11;
4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan bahwa apabila Tergugat tidak hadir, sehingga perkara ini dinyatakan diputus secara Verstek maka memberi izin dan kuasa kepada Penggugat untuk mewakili Tergugat selaku Penjual dan Penggugat bertindak untuk diri sendiri selaku Pembeli, melakukan transaksi dan menanada taangani Akte Jual Beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang di Kota Bekasi;
6. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat;

Subsider :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain Penggugat mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan pihak Penggugat hadir kuasanya sebagaimana tersebut di atas sedangkan Tergugat tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain sebagai kuasanya untuk mewakilinya walaupun kepadanya telah dipanggil dengan patut sesuai dengan Relaas

Halaman 3 Putusan No. 335/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

panggilan sebagaimana terlampir, sehingga ketidak hadiran Tergugat tidak ternyata oleh sesuatu sebab/ halangan yang sah

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir di persidangan, maka mediasi sebagaimana dimaksud PERMA No. 1 Tahun 2016 tidak dapat dilaksanakan, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat, dan atas gugatan tersebut Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan foto copy surat-surat bukti yang telah di bubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya/copynya berupa :

1. Fotocopy dari asli Kartu Tanda Penduduk dengan NIK: 3275092912710006 atas nama BIMOAJI PRIBADI tertanggal 06 November 2015, bukti P-1;
2. Fotocopy dari asli Kartu Keluarga dengan Nomor: 3275090312090012 atas nama Kepala Keluarga BIMOAJI PRIBADI tertanggal 23 Agustus 2019, bukti P-2;
3. Fotocopy dari asli kwitansi pembayaran sebuah rumah tinggal yang terletak di Komplek Danamon dari Bp. BIMOAJI PRIBADI kepada DHARMA DIAN PURNAMAYANTI tertanggal 20 Agustus 2015, bukti P-3;
4. Fotocopy dari asli Sertipikat Hak Milik Nomor 1355 yang terletak di Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kotamadya Bekasi dengan luas 92 M2 atas nama Nyonya DHARMA DIAN PURNAMAYANTI, bukti P-4;

Menimbang, bahwa Penggugat, selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) saksi masing-masing telah didengar keterangannya di persidangan di bawah sumpah/janji pada pokoknya .

1. Saksi Drs Agus Suherman

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat maupun Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak ada hubungan keluarga atau pekerjaan dengan Penggugat dan Tergugat, saksi hanya sebagai tetangga yang dahulu menjabat RT;
- Bahwa yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adanya perihal Penggugat akan balik nama Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat dimana Tergugat saat ini tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa saat ini Penggugat tinggal di Komplek Danamon Jalan Primadana Blok C.4 Nomor 12, RT.009/010, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi;

Halaman 4 Putusan No. 335/Pdt.G/2024/PN Bks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa objek yang akan dibalik nama kepemilikan oleh Penggugat yaitu tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Primadana Blok C.4 Nomor 11, RT.001/012, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi (bersebelahan dengan rumah Penggugat);
- Bahwa awalnya objek sengketa milik dari Tergugat namun sudah dibeli oleh Penggugat ;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau tanah dan bangunan milik Tergugat sudah dijual ke Penggugat dari cerita Tergugat saat belum pergi dari rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak melihat transaksi pembelian antara Penggugat dengan Tergugat namun dari cerita Tergugat saat masih tinggal di rumah tersebut sudah ada pembayaran dari Penggugat sebesar Rp. 80.000.000,-(delapan puluh juta);
- Bahwa saksi tidak tahu dimana transaksi pembelian rumah tersebut;
- Bahwa sertifikat tersebut atas nama Nyonya DHARMA DIAN PURNAMAYANTI (Tergugat);
- Bahwa saksi tidak tahu saat transaksi sudah diberikan sertifikat rumah tersebut.
- Bahwa saksi saat penandatanganan perjanjian pembelian Saksi tidak ada dilokasi.
- Bahwa tidak langsung diurus untuk balik nama dikarenakan kesibukan Penggugat;
- Bahwa yang menerima uang dari pembayaran rumah tersebut adalah Tergugat sendiri (cerita dari Tergugat);
- Bahwa Saksi tidak tahu ada kwitansi atau tidak;
- Bahwa saat ini rumah yang di beli Penggugat dari Tergugat dalam keadaan kosong;
- Bahwa benar Penggugat sempat menempati rumah tersebut dan kemudian setelah transaksi kurang lebih 2 minggu Tergugat keluar dari rumah tersebut dan Saksi tidak mengetahui kemana;
- Bahwa saat Penggugat membeli rumah tergugat sepengetahuan Saksi sudah lunas;
- Bahwa Saksi datang kepersidangan diminta menjadi Saksi tentang kepemilikan rumah yang Penggugat Penggugat beli dari Tergugat atas nama DHARMA DIAN PURNAMAYANTI;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana saat ini Tergugat berada ;
- Bahwa benar Penggugat sudah berusaha mencari tergugat namun tidak ketemu sampai sekarang;

Halaman 5 Putusan No. 335/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

- Bahwa benar rumah tersebut masih layak huni;
- Bahwa saat ini sertifikat rumah Saksi tidak tahu;
- Bahwa benar Saksi tinggal di komplek yang sama dengan Penggugat dan objek sengketa;
- Bahwa benar Penggugat tidak menempati rumah yang dibelinya dari Tergugat namun Penggugat tinggal disebelah objek sengketa;

2. Saksi Rosita

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak ada hubungan keluarga atau pekerjaan dengan Penggugat, saksi hanya sebagai tetangga ;
- Bahwa sepengetahuan saksi masalah antara Penggugat dengan tergugat adanya perihal Penggugat akan balik nama Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat dimana Tergugat saat ini tidak diketahui keberadaannya:
- Bahwa saat ini Penggugat tinggal di Komplek Danamon Jalan Primadana Blok C.4 Nomor 12, RT.009/010, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi;
- Bahwa objek yang akan dibalik nama kepemilikan oleh Penggugat yaitu tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Primadana Blok C.4 Nomor 11, RT.001/012, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi (bersebelahan dengan rumah Penggugat);
- Bahwa berdasarkan cerita dari istri Penggugat objek/rumah tersebut milik Penggugat yang sudah dibeli dari Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau tanah dan bangunan milik Tergugat sudah dijual ke Penggugat dari cerita istri Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak melihat transaksi pembelian antara Penggugat dengan Tergugat
- Bahwa saksi tidak tahu dimana transaksi pembelian rumah tersebut;
- Bahwa sertifikat tersebut atas nama Nyonya DHARMA DIAN PURNAMAYANTI (Tergugat);
- Bahwa saksi tidak tahu saat transaksi sudah diberikan sertifikat rumah atau belum .
- Bahwa saat penandatanganan perjanjian pembelian Saksi tidak ada dilokasi.
- Bahwa tidak langsung diurus untuk balik nama dikarenakan kesibukan Penggugat;

Halaman 6 Putusan No. 335/Pdt.G/2024/PN Bks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu yang menerima uang saat pembayaran rumah tersebut.
- Bahwa benar Saksi pernah melihat ada kwitansi pembelian rumah tersebut dimana saksi diperlihatkan oleh istri Penggugat;
- Bahwa benar Saksi tinggal di kompleks yang sama dengan Penggugat dan objek sengketa kurang lebih 3 rumah dari rumah Penggugat;
- Bahwa benar Penggugat tidak menempati rumah yang dibelinya dari Tergugat namun Penggugat tinggal disebelah objek sengketa;

Menimbang bahwa majelis hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari senen tanggal 14 Oktober 2024

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 22 Oktober 2024

Menimbang bahwa selanjutnya penggugat tidak mengajukan apa-apa lagi mohon putusan;

Menimbang, bahwa. untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan dan termuat dalam Berita Acara Persidangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat tidak pernah hadir atau mengirim wakilnya untuk hadir ke persidangan meski telah dipanggil secara patut, oleh karena itu perkara ini akan diputus tanpa hadirnya Tergugat (Verstek);

Menimbang bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa antara Penggugat (BIMOAJI PRIBADI) dengan Tergugat ada hubungan jual beli rumah Sertifikat Hak Milik No.1355/Jatisari, seluas 92 m2 (Sembilan puluh dua meter persegi), tercatat atas nama Nyonya DHARMA DIAN PURNAMAYANTI, yang berlokasi di Jalan Primadana Blok C.4 Nomor 11, RT.001/012, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, dimana Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat selaku Penjual;
- Bahwa Jual Beli mana dibuktikan dengan Kwitansi bermeterai cukup tertanggal 20 Agustus 2015 yang ditanda tangani oleh Tergugat selaku Penjual dan dengan harga sebesar Rp 80.000.000,- (Delapan puluh juta rupiah) yang diterima langsung oleh Tergugat dalam jumlah yang cukup;

Halaman 7 Putusan No. 335/Pdt.G/2024/PN Bks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah selesai pembayaran dan penanda tangan Kwitansi jual beli tanah berikut rumah tersebut oleh Tergugat pada saat itu juga langsung diserahkan Asli sertifikat tanah Hak Milik No.1355, seluas 92 m2 (Sembilan puluh dua meter persegi), tercatat atas nama Nyonya DHARMA DIAN PURNAMAYANTI, kepada Penggugat
- Bahwa sekarang Penggugat merasa perlu untuk mengurus Akta Jual Beli dan balik nama rumah dimaksud ke atas nama Penggugat untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan rumah dan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1355/Jatisari, seluas 92 m2 (Sembilan puluh dua meter persegi), tercatat atas nama Nyonya DHARMA DIAN PURNAMAYANTI, yang berlokasi di Jalan Primadana Komplek Danamon, RT.009/010, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi
- Bahwa Penggugat sudah berusaha menghubungi dan mencari Tergugat sejak lama kira-kira sejak 3 tahun terakhir ini sesuai alamat Tergugat sebagaimana yang pernah diberikan namun pencarian tersebut hingga saat ini tidak dapat ditemukan karena Tergugat sudah lama tidak ada lagi di alamat tersebut dan alamat sekarang tidak diketahui lagi;
- Bahwa sejak tahun 2015 hingga saat ini Penggugat secara terus menerus menguasai fisik bangunan rumah aquo tanpa ada gugatan dan atau tuntutan dari pihak manapun juga dan tidak ada pihak lain manapun juga yang menyatakan berhak atau turut berhak atas tanah dan bangunan rumah aquo;
- Bahwa dengan tidak diketahuinya keberadaan pihak Tergugat hingga saat ini maka Penggugat sangat dirugikan karena status kepemilikan bangunan rumah yang berdiri diatas tanah Hak Milik Nomor 1355/Jatisari, yang Penggugat beli dari Tergugat hingga kini belum memiliki kepastian hukum yang jelas;

Menimbang bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut Tergugat tidak mengajukan jawaban karena sejak semula Tergugat tidak pernah hadir di persidangan sehingga telah melepaskan haknya untuk menyangkal dalil gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa walaupun Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pernah menyangkal terhadap dalil gugatan Penggugat namun demikian majelis tetap akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat untuk mendukung dalil gugatan Penggugat;

Halaman 8 Putusan No. 335/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 untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang di beri tanda P- 1 s/d P-4 dan 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi Drs Agus Suherman dan saksi Rosita

Menimbang bahwa sebagaimana ketentuan dalam pasal 1320 KUHPerdara syarat sah suatu perjanjian adalah :

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

Menimbang bahwa dari fakta yang terungkap di persidangan majelis hakim berpendapat sebagaimana bukti P- 3 dan bukti P-4 dan dari keterangan para saksi perjanjian jual beli tanah dan rumah yang terletak yang berlokasi di Jalan Primadana Blok C.4 Nomor 11, RT.001/012, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, antara Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat selaku Penjual telah memenuhi ketentuan dalam pasal 1320 KUHPerdara.

Menimbang bahwa oleh karena perjanjian di bawah tangan yang di lakukan antara Penggugat dengan Tergugat telah memenuhi unsur dari ketentuan pasa 1320 KUHPerdara maka perjanjian jual beli tersebut sah menurut hukum sehingga petitum angka 2 beralasan dan dapat di kabulkan

Menimbang bahwa pada petitum angka 3 menuntut agar Penggugat selaku orang yang berhak atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 1355/Jatisari, seluas 92 m2 (Sembilan puluh dua meter persegi), berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Jatiasih, Kelurahan Jatisari, setempat dikenal sebagai Jalan Primadana/Komplek Danamon C.4/11;

Menimbang bahwa oleh karena perjanjian jual beli di bawah tangan yang di lakukan antara Penggugat dengan Tergugat telah di nyatakan sah menurut hukum maka Penggugat sebagai pihak pembeli berhak atas objek sengketa berupa tanah dan bangunan yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Jatiasih, Kelurahan Jatisari, setempat dikenal sebagai Jalan Primadana/Komplek Danamon C.4/11 sehingga dengan demikian petitum angka 3 beralasan dan dapat di kabulkan;

Menimbang bahwa petitum angka 4 menuntut agar Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik hal tersebut menurut majelis hakim beralasan karena perjanjian jual beli yang di lakukan antara Penggugat dengan Tergugat di lakukan sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1320 KUHPerdara.

Halaman 9 Putusan No. 335/Pdt.G/2024/PN Bks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa petitum angka 5 menuntut apabila Tergugat tidak hadir, sehingga perkara ini dinyatakan diputus secara Verstek maka memberi izin dan kuasa kepada Penggugat untuk mewakili Tergugat selaku Penjual dan Penggugat bertindak untuk diri sendiri selaku Pembeli, melakukan transaksi dan menanada taangani Akte Jual Beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang di Kota Bekasi hal tersebut menurut majelis hakim beralasan karena perjanjian jual beli telah di nyatakan sah menurut hukum akan tetapi penggugat sebagai pembeli telah berusaha untuk mencari Tergugat akan tetapi tidak ketemu dan pada persidangan Tergugat telah di panggil melalui surat kabar akan tetapi Tergugat tidak pernah hadir di persidangan.

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas oleh karena penggugat telah dapat membuktikan seluruh dalil gugatannya maka gugatan penggugat dapat di kabulkan untuk seluruhnya

Menimbang bahwa karena gugatan di kabulkan seluruhnya maka Tergugat di hukum untuk membayar biaya perkara.

Meningingat ketentuan peraturan perundangan yang bersangkutan .

MENGADILI

1. Menyatakan bahwa Tergugat tidak pernah hadir atau mengirim wakilnya untuk hadir ke persidangan meski telah dipanggil secara patut;
2. Menyatakan gugatan Penggugat di kabulkan untuk seluruhnya dengan verstek
3. Menyatakan Sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Surat Jual Beli Tanah Berikut Rumah yang dibuat secara dibawah tangan diatas Kwitansi bermeterai cukup tanggal 20 Agustus 2015;
4. Menyatakan Penggugat selaku orang yang berhak atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 1355/Jatisari, seluas 92 m2 (Sembilan puluh dua meter persegi), berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Jatiasih, Kelurahan Jatisari, setempat dikenal sebagai Jalan Primadana/Komplek Danamon C.4/11;
5. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
6. Menyatakan bahwa apabila Tergugat tidak hadir, sehingga perkara ini dinyatakan diputus secara Verstek maka memberi izin dan kuasa kepada Penggugat untuk mewakili Tergugat selaku Penjual dan Penggugat bertindak untuk diri sendiri selaku Pembeli, melakukan transaksi dan menanada taangani Akte Jual Beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang di Kota Bekasi;

Halaman 10 Putusan No. 335/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

7. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar
Rp.2.911.000 (dua juta sembilan ratus sebelas ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Kamis, tanggal 31 Oktober 2024, oleh kami, Suwanto, S.H., sebagai Hakim Ketua, Fauziah Hanum Harahap, S.H., M.H. dan Moch Nur Azizi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 335/Pdt.G/2024/PN Bks tanggal 8 Juli 2024 putusan tersebut pada hari Selasa Tanggal 5 November 2024 juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nurussobah, S.H., M.H Panitera Pengganti dan Putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui system informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Fauziah Hanum Harahap, S.H., M.H.

Suwanto, S.H.

TTD

Moch Nur Azizi, S.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Nurussobah, S.H., M.H

Rincian biaya perkara

- Biaya pendaftaran	Rp. 30.000,-
- Biaya proses	Rp. 90.000,-
- Biaya PNBP	Rp. 20.000,-
- Panggilan	Rp.1.991.000,-
- Pemeriksaan setempat	Rp. 650.000
- PNBP pemeriksaan setempat	Rp. 10.000,-
- Biaya sumpah	Rp. 100.000
- Redaksi Putusan Akhir	Rp. 10.000,-
- Materai Putusan Akhir	Rp. 10.000,-
-	

Jumlah

Rp.2.911.000 (dua juta sembilan ratus sebelas ribu rupiah)

Halaman 11 Putusan No. 335/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)

