



PUTUSAN
Nomor 378/Pdt.G/2024/PN Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bekasi yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Taat Udjiyanto, Bsc, bertempat tinggal di Jl. H. Goden II/18, RT.003/004, Kelurahan Pondok Pinang, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. ALIJARMIS, SH., Pengacara dan Penasihat Hukum, beralamat di Jl. Lumbu Utara 1C Blok II No.92 RT.004/019, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu Kota Bekasi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Juni 2024, sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

Ny. Tri Asih, dahulu bertempat tinggal di Perumahan Duta Indah D-V/11, RT.002/015, Kelurahan Jatimakmur, Kecamatan Pondokgede, Kota Bekasi, Alamat sekarang tidak diketahui lagi sebagai **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 25 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 6 Agustus 2024 dalam Register Nomor 378/Pdt.G/2024/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun duduk perkaranya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat memiliki hubungan jual beli sebidang tanah seluas 150 m² (Seratus lima puluh meter persegi), tercatat atas nama Tergugat (Nyonya TRI ASIH), yang terletak di RT.002/004, Kelurahan Cikiwul, Kecamatan Bantargebang, Kota Bekasi, dimana Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat sebagai Penjual;
2. Bahwa Penggugat telah membeli dari Tergugat sebidang tanah Sertifikat Milik No.01607/Cikiwul, seluas 150 m² (Seratus lima puluh meter persegi), tercatat atas nama Tergugat (Nyonya TRI ASIH), yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlokasi di RT.002/004, Kelurahan Cikiwul, Kecamatan Bantargebang, Kota Bekasi;

3. Bahwa Jual Beli mana dibuktikan dengan Kwitansi pembayaran uang sebesar Rp 160.000.000,- (Seratus enam puluh juta rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat yang bermeterai cukup tertanggal 10 Pebruari 2015 yang ditanda tangani oleh Tergugat (Ny. Triasih) selaku Penjual;

4. Bahwa Jual beli tanah dimaksud belum dilakukan secara resmi dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang karena pada waktu itu Penggugat ada keperluan lain yang tidak bisa ditunda;

5. Bahwa sekarang Penggugat merasa perlu untuk mengurus Akta Jual Beli dan balik nama tanah dimaksud ke atas nama Penggugat untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 01607/Cikiwul, seluas 150 m2 (Seratus lima puluh meter persegi), tercatat atas nama Tergugat (Ny. Triasih), yang berlokasi di RT.002/004, Kelurahan Cikiwul, Kecamatan Bantargebang, Kota Bekasi;

6. Bahwa Penggugat sudah berusaha menghubungi dan mencari Tergugat sejak 2 tahun terakhir ini namun pencarian tersebut hingga saat ini tidak membawa hasil karena Tergugat sudah lama tidak diketahui lagi alamatnya dan tidak ada informasi tentang keberadaannya;

7. Bahwa sejak tahun 2015 itu hingga saat ini Penggugat secara terus menerus menguasai fisik tanah 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 aquo;

8. Bahwa dengan tidak diketahuinya keberadaan pihak Tergugat hingga saat ini maka Penggugat sangat dirugikan karena status kepemilikan tanah Hak Milik Nomor 01607/Cikiwul, seluas 150 m2 (Seratus lima puluh meter persegi), yang dibeli Penggugat dari Tergugat hingga kini belum memiliki kepastian hukum yang jelas;

9. Bahwa pada waktu itu (tahun 2015) Penggugat belum bisa langsung membuat Akte Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang karena waktu itu Penggugat ada keperluan lain yang tidak bisa ditunda, sehingga sampai saat ini sertifikat masih tetap atas nama Tergugat belum dibalik nama ke atas nama Penggugat;

10. Bahwa saat ini Penggugat berkepentingan untuk mengurus Akta Jual Beli tanah aquo sesuai ketentuan Undang-undang Pokok Agraria yang berlaku dimana jual beli tanah dan rumah harus bersifat terang dan

Halaman 2 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 378/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

tunai yaitu dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang di Kota Bekasi untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah aquo terhadap Penggugat;

11. Bahwa Penggugat dalam hal ini telah membayar sejumlah uang kepada Tergugat, sehingga sangatlah beralasan apabila Penggugat saat ini menuntut hak Penggugat untuk mengurus balik nama Sertifikat hak atas tanah aquo ke atas nama Penggugat;

12. Bahwa dengan tidak diketahuinya keberadaan Tergugat hingga saat ini maka Penggugat sangat dirugikan karena Penggugat tidak bisa mengurus Akta Jual Belinya sesuai ketentuan yang berlaku supaya kepemilikan Penggugat atas tanah tersebut memiliki kepastian hukum yang jelas;

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

14. Bahwa Penggugat dengan ini menuntut Tergugat untuk melaksanakan tanggung jawab dan kewajibannya terhadap Penggugat yang telah membeli tanah aquo supaya hak penggugat atas tanah tersebut memiliki kepastian hukum;

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 Tergugat dengan Penggugat berdasarkan Kwitansi penerimaan uang bermeterai cukup sebesar Rp 160.000.000,- (Seratus enam puluh juta rupiah), tanggal 10 Pebruari 2015;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang berhak atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.01607/Cikiwul, seluas 150 m2 (Seratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Kota Bekasi, Kecamatan

Halaman 3 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 378/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

Bantargebang, Kelurahan Cikiwul, setempat dikenal sebagai RT.002/RW.004 Cikiwul;

4. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan apabila Tergugat tidak hadir, sehingga perkara ini dinyatakan diputus secara Verstek maka memberi izin dan kuasa kepada Penggugat untuk mewakili Tergugat untuk :

Bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual dan untuk diri sendiri selaku Pembeli, melakukan transaksi jual beli dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang di Kota Bekasi;

6. Membebaskan biaya perkara kepada para Penggugat;

Subsider :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain para Penggugat mohon agar diberikan

putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk kepentingan Penggugat telah hadir Kuasanya tersebut dipersidangkan, sedangkan untuk kepentingan Tergugat tidak datang menghadap dan tidak pula menyuruh orang lain / kuasanya untuk menghadap di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan relaas panggilan dan berpendapat Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut ternyata tidak hadir, maka Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara ini dengan tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya persidangan diteruskan dengan terlebih dahulu membacakan surat gugatan Penggugat dan Penggugat tetap dengan gugatannya.

Menimbang, bahwa meskipun acara pemeriksaan perkara Gugatan ini tanpa hadirnya Tergugat, namun Majelis Hakim memandang perlu untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini kedalam tahap pembuktian ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3174052507490002, atas nama

Halaman 4 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 378/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TAAT UDJIANTO,BSc, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-1;

2. Fotokopi Kartu Keluarga Penggugat No.3174052001092331, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-2;

3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.01607/Cikiwul, seluas 150 M2 atas nama Tergugat (Ny. TRI ASIH), untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-3;

4. Fotokopi Kwitansi pembayaran sebidang tanah Hak Milik No.01607/Cikiwul seluas 150 M2, tanggal 10 Pebruari 2015, tercatat atas nama Tergugat (Ny.TRI ASIH), untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-4;

Surat-surat bukti tersebut diatas telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sehingga atas alat bukti surat tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti menurut hukum.

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya Penggugat juga telah menghadirkan saksi-saksi dimuka persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi AMINUDIN;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi adalah tetangga Penggugat.
- Bahwa Saksi adalah orang yang memberitau kepada Penggugat bahwa ada tanah mau dijual;
- Bahwa kemudian Penggugat datang ke lokasi dan melihat tanah yang akan dijual Penggugat tertarik dan setelah tawar menawar lalu disepakati harganya sebesar Rp 160.000.000,- (Seratus enam puluh juta rupiah);
- Bahwa kondisinya pada waktu itu masih tanah kosong belum ada rumah;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan Tergugat;
- Bahwa Pengggugat memang telah membeli tanah aquo sejak tahun 2015 dari Tergugat,;
- Bahwa tanah aquo sudah bersertipikat yang tercatat atas nama Tergugat (Ny. Tri Asih);
- Bahwa sepengetahuan saksi selama ini Penggugat menguasai tanah aquo tidak pernah ada pihak lain yang menyatakan keberatan atau mengaku sebagai pemilik atas rumah aquo.;

2. Saksi SRI YANTO;

Halaman 5 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 378/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 saksi kenal dengan Penggugat karena saksi adalah tetangga Penggugat.
- Bahwa Saksi memang mengetahui kalau tanah aquo telah dibeli oleh Penggugat sejak tahun 2015,
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat karena Tergugat jarang-jarang datang ke lokasi tanahnya,;
- Bahwa saksi tahu persis lokasi tanahnya karena sering lewat dekat lokasi tanahnya;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tanahnya karena diperlihatkan oleh Penggugat, luasnya 150 m²;
- Bahwa sepengetahuan saksi sampai sekarang tanah aquo tidak ada sengketa dan tidak ada pihak lain yang mengaku sebagai pemiliknya.

Atas keterangan saksi-saksi tersebut Kuasa Penggugat menyatakan benar dan tidak berkeberatan.

Menimbang, bahwa sebaliknya oleh karena Tergugat telah berulang kali dipanggil akan tetapi tidak hadir di persidangan, maka oleh Majelis Hakim dianggap tidak menggunakan haknya di persidangan.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim pada tanggal 29 November 2024 telah melakukan pemeriksaan setempat di tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa perkara ini sebagaimana yang tertuang dalam berita acara persidangan ini.

Menimbang, bahwa akhirnya Kuasa Penggugat mengajukan Kesimpulan pada tanggal 4 Desember 2024 dan mohon putusan atas perkaranya.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat hadir Kuasanya tersebut dipersidangan, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap dan tidak pula menyuruh orang lain untuk menghadap.

Menimbang, bahwa tentang ketidakhadiran Tergugat di depan persidangan, Majelis Hakim akan pertimbangkan sebagai berikut di bawah ini.

Menimbang, bahwa ketidakhadiran Tergugat tersebut setelah Majelis Hakim teliti sesuai relaas panggilan kepada Tergugat ternyata Tergugat telah

Halaman 6 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor **378/Pdt.G/2024/PN Bks**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipanggil kesatu Melalui Kantor Walikota Bekasi pada tanggal 23 Agustus 2024 untuk sidang pada hari Selasa, tanggal 27 Agustus 2024, kedua Melalui Media Massa Harian Umum Rakyat Merdeka yang terbit pada tanggal 3 September 2024 untuk sidang pada hari Selasa, tanggal 1 Oktober 2024, dan ketiga Melalui Media Massa Harian Umum Rakyat Merdeka yang terbit pada tanggal 11 Oktober 2024 untuk sidang pada hari Jumat, tanggal 1 Nopember 2024 akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap dan tidak pula menyuruh wakilnya/orang lain untuk menghadap, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melepaskan haknya.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah melepaskan haknya, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat (verstek).

Menimbang, bahwa karena gugatan diputus dengan verstek, maka yang pertama-tama harus dipertimbangkan adalah apakah gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah agar jual beli atas sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Kwitansi pembayaran bermeterai cukup tertanggal 10 Pebruari 2015 sebesar Rp 160.000.000,- (Seratus enam puluh juta rupiah), atas sebidang tanah Hak Milik No.01607/Cikiwul, seluas 150 m2, terletak di Kota Bekasi, Kecamatan Bantargebang, Kelurahan Cikiwul, setempat dikenal sebagai RT.002/004, tercatat atas nama Tergugat (Ny. Tri Asih), adalah sah dan berkekuatan hukum dan Penggugat adalah pemilik yang sah dan berhak atas sebidang tanah seluas 150 m2, yang terletak di Kota Bekasi, Kecamatan Bantargebang, Kelurahan Cikiwul, setempat dikenal sebagai RT.001/004, Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik sehingga Penggugat selaku Pembeli ditunjuk selaku KUASA untuk dan atas nama Tergugat / Tri Asih, dalam melakukan segala tindakan hukum yang diperlukan untuk keperluan-keperluan tersebut, dalam melaksanakan transaksi Jual Beli dengan menghadap dihadapan Notaris/PPAT selaku Penjual kepada Penggugat selaku Pembeli;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-4 dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-1 sampai dengan P-4 dan keterangan saksi Aminudin dan saksi Sri Yanto diperoleh fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa benar dahulu Tri Asih (Tergugat) memiliki sebidang tanah terletak di Kota Bekasi, Kecamatan Bantargebang, Kelurahan Cikiwul, setempat dikenal sebagai RT.002/004, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik

Halaman 7 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 378/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.01607/Cikiwul, seluas 150 m2 / tertulis atas nama Tri Asih / Tergugat (Bukti P-4);

- Bahwa pada tanggal 10 Pebruari 2015 sebidang tanah terletak di Kota Bekasi, Kecamatan Bantargebang, Kelurahan Cikiwul, setempat dikenal sebagai RT.002/004, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No.01607/Cikiwul, seluas 150 m2 / tertulis atas nama Tri Asih / Tergugat oleh Tri Asih (Tergugat) telah dijual bawah tangan kepada Taat Udjiyanto,B,Sc (Penggugat) dengan harga sebesar Rp.160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) dan untuk pembayaran atas jual beli tersebut telah dibuatkan Kwitansi atas nama Taat Udjiyanto,B,Sc (Penggugat) tanggal 10 Pebruari 2015 yang ditandatangani oleh Tri Asih(Bukti P-4).

- Bahwa setelah Tri Asih (Tergugat) melakukan jual beli kepada Penggugat atas tanah tersebut, selanjutnya Tri Asih (Tergugat) tidak ada komunikasi lagi dengan Penggugat dan pergi tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sesuai relaas panggilan yang dilakukan oleh Juru Sita.

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena Tergugat adalah pemilik atas sebidang tanah terletak di Kota Bekasi, Kecamatan Bantargebang, Kelurahan Cikiwul, setempat dikenal sebagai RT.002/004, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No.01607/Cikiwul, seluas 150 m2 / tertulis atas nama Tri Asih / Tergugat, maka Tergugat berhak untuk menjual kepada Taat Udjiyanto,B.Sc (Penggugat).

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat selaku pemilik atas sebidang tanah terletak di Kota Bekasi, Kecamatan Bantargebang, Kelurahan Cikiwul, setempat dikenal sebagai RT.002/004, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No.01607/Cikiwul, seluas 150 m2 / tertulis atas nama Tri Asih / Tergugat, kemudian pada tanggal 10 Pebruari 2015 telah menjual dibawah tangan kepada Taat Udjiyanto,B,Sc (Penggugat) sebagaimana tertuang dalam kwitansi pembayarannya atas nama Taat Udjiyanto,B,Sc tanggal 10 Pebruari 2010 untuk jual beli sebidang tanah tersebut sebesar Rp.160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) yang ditanda tangani oleh Tri Asih (Tergugat) sebagai penjual. (Bukti P-4) dan sejak saat itu pula Penggugat telah pula menguasai rumah tersebut hingga saat ini serta setelah majelis hakim melakukan pemeriksaan setempat dimana senyatanya Penggugat saat ini juga telah menguasai tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim jual beli antara Taat Udjiyanto,B,Sc (Penggugat) dengan Tergugat atas sebidang tanah terletak di Kota Bekasi, Kecamatan Bantargebang, Kelurahan Cikiwul, setempat dikenal sebagai RT.002/004, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik

Halaman 8 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 378/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.01607/Cikiwul, seluas 150 m2 / tertulis atas nama Tri Asih / Tergugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum, sehingga petitum gugatan Penggugat pada angka 2 (dua), 3 (tiga) dan angka 4 (empat) patut untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Taat Udjiyanto,Bsc (Penggugat) dengan Tergugat atas sebidang tanah terletak di Kota Bekasi, Kecamatan Bantargebang, Kelurahan Cikiwul, setempat dikenal sebagai RT.002/004, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No.01607/Cikiwul, seluas 150 m2 / tertulis atas nama Tri Asih / Tergugat adalah sah, maka Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah tersebut dan sudah kewajiban Tergugat untuk membantu pihak Penggugat dalam persyaratan balik nama atas Sertifikat Hak Milik No.01607/Cikiwul, seluas 150 m2 / tertulis atas nama Tri Asih / Tergugat karena karena Sertipikat Tanah Hak Milik tersebut masih atas nama Tri Asih (Tergugat).

Menimbang, bahwa oleh karena persyaratan balik nama atas Sertifikat Hak Milik No.01607/Cikiwul tersebut terlebih dahulu harus dilakukan jual beli atas tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pada kenyataannya Tergugat sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Taat Udjiyanto,Bsc (Penggugat) dengan Tergugat atas sebidang tanah terletak di Kota Bekasi, Kecamatan Bantargebang, Kelurahan Cikiwul, setempat dikenal sebagai RT.002/004, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No.01607/Cikiwul, seluas 150 m2 / tertulis atas nama Tri Asih / Tergugat yang dilaksanakan pada tanggal 10 Pebruari 2015 adalah sah menurut hukum dan oleh karena Tri Asih (Tergugat) selaku Penjual tidak ada komunikasi lagi dengan Penggugat dan pergi tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sesuai relaas panggilan yang dilakukan oleh Juru Sita, maka Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No.01607/Cikiwul yang semula atas nama Tri Asih (Tergugat), sehingga cukup beralasan hukum 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 terletak di Kota Bekasi, Kecamatan Bantargebang, Kelurahan Cikiwul, setempat dikenal sebagai RT.002/004, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No.01607/Cikiwul, seluas 150 m2 / tertulis atas nama Tri Asih / Tergugat, sehingga petitum gugatan Penggugat pada angka 5 (lima) patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka sesuai pasal 181 ayat (1) HIR kepada Tergugat sebagai

Halaman 9 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 378/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

pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, sehingga petitum gugatan Penggugat angka 6 patut dikabulkan;

Mengingat, akan pasal-pasal dari HIR dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan bersangkutan.

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir dipersidangan.
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan Verstek.
3. Menyatakan sah jual beli atas sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Kwitansi pembayaran bermeterai cukup tertanggal 10 Pebruari 2015 sebesar Rp 160.000.000,- (Seratus enam puluh juta rupiah), atas sebidang tanah Hak Milik No.01607/Cikiwul, seluas 150 m2, terletak di Kota Bekasi, Kecamatan Bantargebang, Kelurahan Cikiwul, setempat dikenal sebagai RT.002/004, tercatat atas nama Tergugat (Ny. Tri Asih);
4. Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang berhak atas sebidang tanah seluas 150 m2, yang terletak di Kota Bekasi, Kecamatan Bantargebang, Kelurahan Cikiwul, setempat dikenal sebagai RT.001/004;
5. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik;
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 seluas 150 M2 (serratus lima puluh meter persegi) terletak di Kota Bekasi, Kecamatan Bantargebang, Kelurahan Cikiwul, setempat dikenal sebagai RT.002/004, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No.01607/Cikiwul, tercatat sebagai pemegang hak atas nama TRI ASIH menjadi atas nama TAAT UDJIANTO,BSC;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.4.764.000,00 (empat juta tujuh ratus enam puluh empat ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Kamis tanggal 2 Januari 2025 oleh kami, Endang Makmun, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Nasrulloh, S.H dan Uli Purnama, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 6 Agustus 2024, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 14 Januari 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut,

Halaman 10 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 378/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sheila Melati Tallulembang, S.H., Panitera Pengganti dan Putusan tersebut telah di kirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nasrulloh, S.H

Endang Makmun, S.H., M.H.

Uli Purnama, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Sheila Melati Tallulembang, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Biaya proses	Rp. 90.000,00
3. Panggilan	Rp.3.844.000,00
4. PNBP	Rp. 20.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp. 650.000,00
6. PNBP PS	Rp. 100.000,00
7. Biaya sumpah	Rp. 100.000,00
8. Meterai	Rp. 10.000,00
9. Redaksi	Rp. 10.000,00
Rp. 4.764.000,00.(empat juta tujuh ratus enam puluh empat ribu rupiah)	