



**P U T U S A N**  
**Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Ckr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

RIZA NOFASANTI, lahir di Jakarta pada tanggal 09 Nopember 1988, beralamat di Jalan BB1 Cipinang Muara III No. 31, RT. 006/015, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur,; untuk selanjutnya disebut sebagai -----**PENGGUGAT**

Lawan

PITER PANJAITAN, dahulu beralamat di Perumahan Kirana Cibitung Blok M4/48, RT. 008, RW.024, Desa Wanajaya, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, sekarang tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya, baik didalam maupun diluar Wilayah Republik Indonesia untuk selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGA**

**T**

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Telah mendengar keterangan dari Penggugat ;

Telah memperhatikan dan meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Maret 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 18 Maret 2019 dalam Register Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 13 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Ckr



1. Bahwa Tergugat telah menjual sebidang tanah seluas 60 M2, berikut bangunan rumah di atasnya type 21, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3143, terletak di Desa Wanajaya, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi atau setempat dikenal dengan Perumahan Villa Mutiara Jaya, Blok M 95/27, pemegang hak tercatat atas nama PITER PANJAITAN seharga 50 .000.000.- (Lima puluh juta rupiah) berdasarkan bukti jual beli berupa kwitansi tanggal 03 April 2015 yang diberi bea meterai cukup (terlampir);
2. Bahwa jual beli yang telah dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan kwitansi tanggal 03 April 2015 tersebut baru berlangsung secara dibawah tangan karena pada saat itu Penggugat belum memiliki uang untuk membayar biaya Notaris/PPAT maupun pajak jual beli sehingga Penggugat dan Tergugat bersepakat secara lisan menetapkan tenggang waktu satu bulan untuk menandatangani akta jual beli di hadapan Notaris/PPAT;
3. Bahwa dalam waktu satu bulan kemudian Penggugat mencari Tergugat pada alamatnya semula untuk menandatangani akta jual beli sebagaimana kesepakatan/ janji Tergugat tersebut namun ternyata Tergugat sudah pindah dari alamatnya semula dan tanpa memberitahukan alamatnya yang baru sehingga menyulitkan Penggugat dalam mencari keberadaan Tergugat baik didalam maupun di luar Wilayah Republik Indonesia ;
4. Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut yang tidak memberitahukan kepindahannya kepada Penggugat telah menghambat Penggugat untuk mengajukan proses balik nama Sertifikat atas sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya yang telah dibeli oleh Penggugat tersebut karena harus terlebih dahulu menempuh prosedur hukum yakni diharuskan terlebih dahulu mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Cikarang dengan biaya –biaya dan waktu yang harus dikorbankan oleh Penggugat ;
5. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini agar Tergugat dipanggil secara patut sesuai dengan ketentuan undang – undang yang berlaku dan apabila Tergugat tidak hadir maka Penggugat mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa perkara ini agar memberi Ijin dan Kuasa kepada Penggugat untuk melakukan transaksi di hadapan Notaris/PPAT atas nama Penggugat sendiri sebagai Pembeli dan mewakili Tergugat selaku pihak penjual ;

Halaman 2 dari 13 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa disamping bukti otentik tersebut juga penggugat selalu melakukan pembayaran pajak atas sebidang tanah tersebut secara rutin setiap tahun sampai sekarang ;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah Penggugat uraikan tersebut Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat sebagai berikut :

## MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah seluas 60 M2, berikut bangunan rumah di atasnya type 21, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3143, terletak di Desa Wanajaya, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi atau setempat dikenal dengan Perumahan Villa Mutiara Jaya, Blok M 95/27, pemegang hak tercatat atas nama PITER PANJAITAN seharga 50.000.000.- (Lima puluh juta rupiah) berdasarkan bukti jual beli berupa kwitansi tanggal 03 April 2015;
3. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan Penggugat sebagai Pemegang Hak atas sebidang tanah seluas 60 M2, berikut bangunan rumah di atasnya type 21, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3143, terletak di Desa Wanajaya, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi atau setempat dikenal dengan Perumahan Villa Mutiara Jaya, Blok M 95/27;
5. Menyatakan apabila Tergugat tidak hadir sehingga putusan perkara ini dinyatakan Verstek maka memberi ijin dan Kuasa kepada Penggugat untuk mewakili Tergugat selaku penjual dan Penggugat bertindak selaku diri sendiri sebagai pembeli untuk melakukan transaksi jual beli dihadapan Notaris /PPAT dan sekaligus balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3143, terletak di Desa Wanajaya, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi dari atas nama PITER PANJAITAN menjadi atas nama RIZANOFASANTI;

Halaman 3 dari 13 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Ckr

### Disclaimer

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



6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Subsider:

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap sendiri ke muka persidangan, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap baik pada persidangan pertama maupun pada persidangan lanjutan dan tidak pula menyuruh orang lain menghadap sebagai wakil atau kuasanya yang sah untuk hadir di persidangan meskipun Tergugat telah dipanggil dengan patut sebagaimana ternyata pada Relas Panggilan Sidang, bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat (verstek);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah datang menghadap dipersidangan, maka proses mediasi tidak bisa dilalui sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat, dan atas dibacakannya Gugatan Penggugat tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada dalil-dalil Gugatannya semula dan tidak akan melakukan suatu perubahan apapun juga;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri perlu mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat cukup beralasan menurut hukum serta tidak bertentangan dengan ketertiban hukum pada umumnya, dengan uraian pertimbangan seperti tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa Penggugat guna menguatkan dan membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yaitu:

Bukti P.1 : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor 3175034911880003 atas nama Riza Nofasanti yang dikeluarkan pemerintahan Kota Jakarta Timur pada tanggal 14 Desember 2011, (sesuai dengan asli);

Halaman 4 dari 13 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P.2 : Fotocopy Kartu Keluarga Nomor 3175030212141012 atas nama Kepala Keluarga Muhamad Arif Maulana yang dikeluarkan oleh Lurah atas nama Camat Jatinegara Kota Jakarta Timur pada tanggal 15 September 2017, (sesuai dengan asli);
- Bukti P. 3 : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor 3216081808650003 atas nama Piter Panjaitan yang dikeluarkan pemerintahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 24 Oktober 2012, (Sesuai dengan Copy);
- Bukti P.4 : Fotocopy Kartu Keluarga Nomor 3216072310120060 atas nama Kepala Keluarga Piter Panjaitan yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Bekasi pada tanggal 24 Oktober 2012, (Sesuai dengan Copy);
- Bukti P.5 : Fotocopy Kwitansi pembelian sebidang tanah dan bangunan antara Piter Panjaitan dengan Riza Nofasanti pada tanggal 03 April 2015, (sesuai dengan Asli);
- Bukti P.6 : Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3143 atas nama Piter Panjaitan, (sesuai dengan Asli);

Menimbang, bahwa bukti P – 1 s/d P –6 telah diteliti dan dicocokkan ternyata telah sesuai dengan aslinya, serta bukti–bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai bukti surat penggugat;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat telah pula mengajukan bukti saksi-saksi dipersidangan yaitu MASRIHAH dan FISKA ASTRIANA SURYA yang didengar keterangannya dibawah sumpah sesuai dengan agama yang dianutnya;

Menimbang, bahwa karena Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dalam proses pembuktian maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat tidak mempergunakan haknya untuk mengajukan bukti-bukti bantahan;

Menimbang, bahwa terhadap hasil pemeriksaan di persidangan, Penggugat tidak mengajukan kesimpulan meskipun telah diberi kesempatan untuk itu;

Halaman 5 dari 13 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Ckr



Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan perkara ini segala sesuatu yang terjadi dimuka persidangan baik yang dicatat maupun yang dilampirkan didalam berita acara persidangan telah pula ikut dipertimbangkan dan merupakan satu kesatuan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah disebutkan diatas;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan jangka waktu dan formalitas relaas panggilan yang ditujukan kepada Tergugat tersebut, ternyata telah sesuai dengan ketentuan dalam hukum acara perdata yang berlaku, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi Tergugat tidak pernah hadir di persidangan tanpa alasan yang sah dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya untuk menghadap di persidangan, maka sebagaimana ketentuan Pasal 125 HIR gugatan akan diperiksa dan diputus dengan tanpa hadirnya pihak Tergugat (Verstek);

Menimbang, bahwa namun demikian terhadap gugatan Penggugat tersebut haruslah dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat beralasan menurut hukum dan tuntutananya tidak bertentangan dengan hukum dengan pertimbangan seperti terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan sebagai berikut ;

- Bahwa Tergugat telah menjual sebidang tanah seluas 60 M2, berikut bangunan rumah diatasnya type 21, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3143, terletak di Desa Wanajaya, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi atau setempat dikenal dengan Perumahan Villa Mutiara Jaya, Blok M 95/27, pemegang hak tercatat atas nama PITER PANJAITAN seharga 50.000.000.- (Lima puluh juta rupiah) berdasarkan bukti jual beli berupa kwitansi tanggal 03 April 2015 yang diberi bea meterai cukup (terlampir);
- Bahwa jual beli yang telah dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan kwitansi tanggal 03 April 2015 tersebut baru berlangsung secara dibawah tangan karena pada saat itu Penggugat belum memiliki



uang untuk membayar biaya Notaris/PPAT maupun pajak jual beli sehingga Penggugat dan Tergugat bersepakat secara lisan menetapkan tenggang waktu satu bulan untuk menandatangani akta jual beli di hadapan Notaris/PPAT;

- Bahwa dalam waktu satu bulan kemudian Penggugat mencari Tergugat pada alamatnya semula untuk menandatangani akta jual beli sebagaimana kesepakatan/ janji Tergugat tersebut namun ternyata Tergugat sudah pindah dari alamatnya semula dan tanpa memberitahukan alamatnya yang baru sehingga menyulitkan Penggugat dalam mencari keberadaan Tergugat baik didalam maupun di luar Wilayah Republik Indonesia ;
- Bahwa jual beli bawah tangan yang dilakukan antara Tergugat dengan Penggugat adalah perbuatan hukum yang sah karena telah sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 Burgelijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
- Bahwa dalam pasal 1339 Burgelijk Wetboek (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) diatur hal sebagai berikut :
  - *“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang “*
  - Perjanjian jual beli terhadap obyek yang angsuran kreditnya belum lunas, merupakan kebiasaan yang hidup dalam masyarakat kita yang dikenal dengan istilah “Over Kredit” jadi jual beli antara Tergugat dengan Penggugat mempunyai sifat mengikat yang karenanya harus ditaati oleh kedua pihak dan pihak lain yang mungkin terkait dengan perjanjian tersebut ;
- Bahwa dengan demikian, jual beli antara Tergugat dengan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
- Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut yang tidak memberitahukan kepindahannya kepada Penggugat telah menghambat Penggugat untuk

Halaman 7 dari 13 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Ckr



mengajukan proses balik nama Sertifikat atas sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya yang telah dibeli oleh Penggugat tersebut karena harus terlebih dahulu menempuh prosedur hukum yakni diharuskan terlebih dahulu mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Cikarang dengan biaya –biaya dan waktu yang harus dikorbankan oleh Penggugat ;

- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini agar Tergugat dipanggil secara patut sesuai dengan ketentuan undang – undang yang berlaku dan apabila Tergugat tidak hadir maka Penggugat mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa perkara ini agar memberi Ijin dan Kuasa kepada Penggugat untuk melakukan transaksi di hadapan Notaris/PPAT atas nama Penggugat sendiri sebagai Pembeli dan mewakili Tergugat selaku pihak penjual ;
- Bahwa disamping bukti otentik tersebut juga penggugat selalu melakukan pembayaran pajak atas sebidang tanah tersebut secara rutin setiap tahun sampai sekarang;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah apakah antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan proses jual beli rumah yang terletak di sebidang tanah seluas 60 M2, berikut bangunan rumah di atasnya type 21, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3143, terletak di Desa Wanajaya, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi atau setempat dikenal dengan Perumahan Villa Mutiara Jaya, Blok M 95/27, pemegang hak tercatat atas nama PITER PANJAITAN;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 163 HIR yang menyatakan “Barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan, untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak orang lain haruslah membuktikan hak atau keadaan itu “ketentuan ini adalah sesuai dengan adagium hukum acara yang menyatakan barang siapa mendalilkan sesuatu wajiblah untuk membuktikan kebenarannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P–1 s/d P–6 dan 2 (dua) orang saksi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibawah sumpah masing-masing bernama Masrihah dan Fiska Astriana Surya;

Menimbang, bahwa dari bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu dari P-5 berupa Kwitansi pembelian sebidang tanah dan bangunan antara Piter Panjaitan dengan Riza Nofasanti pada tanggal 03 April 2015 membuktikan benar antara Penggugat dengan Tergugat pernah mengadakan transaksi over kredit rumah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Saksi-Saksi di persidangan membuktikan bahwa Penggugat telah menguasai secara fisik rumah tersebut sampai dengan sekarang ini artinya dalam penguasaan rumah tersebut oleh penggugat tidak ada yang keberatan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa tentang Petitum kesatu akan dipertimbangkan setelah Petitum lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum kedua akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi, "Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama";

Menimbang, bahwa perjanjian over kredit rumah tersebut menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sedangkan sifat terang sejak berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) maka jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya;

Halaman 9 dari 13 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa syarat over kredit rumah tersebut ada dua yaitu memenuhi syarat materil dan syarat formil;

Menimbang, berdasarkan bukti P-1 dan P-2 bahwa Penggugat adalah warga Negara Indonesia yang menerima over kredit rumah. Nama Tergugat selaku penjual dan berdasarkan keterangan saksi-saksi jika tidak pernah ada yang mengganggu penguasaan rumah tersebut semenjak Penggugat membeli rumah tersebut dari Tergugat sampai dengan sekarang sehingga dengan demikian Majelis berpendapat telah memenuhi syarat materil over kredit rumah;

Menimbang, bahwa syarat formil jual beli tanah berkenaan dengan sifat tunai dan terang dimana dalam perkara ini yang menjadi pokok permasalahan adalah proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak dilakukan dihadapan PPAT (syarat terang);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dimana Penggugat telah melakukan pembayaran atas tanah a quo kepada Tergugat sebagaimana bukti P-5 yang dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi dan tergugat telah pula menyerahkan secara fisik tanah tersebut kepada Penggugat dimana berdasarkan fakta di persidangan jika Penggugat yang menguasai tanah semenjak pembelian sampai dengan sekarang sehingga syarat tunai dalam jual beli tanah telah pula terpenuhi.

Menimbang, bahwa meskipun over kredit rumah tidak dilakukan dihadapan PPAT namun pemberian hak atas tanah pada dasarnya tergantung pada kesepakatan antara penjual dan pembeli. Proses jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat dengan Tergugat tetaplah harus dianggap sah perbuatan hukumnya terlebih diikuti dengan perbuatan penguasaan rumahnya oleh pembeli (Penggugat). Selanjutnya dalam buku Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya, karangan Adrian Sutedi, S.H, M.H pada halaman-90, disebutkan adapun jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT adalah sah sepanjang memenuhi syarat-syarat materil;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas Majelis berpendapat jual beli atas sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di sebidang tanah seluas 60 M2, berikut bangunan rumah diatasnya type 21, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3143, terletak di Desa Wanajaya, Kecamatan

Halaman 10 dari 13 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Ckr

#### Disclaimer

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



Cibitung, Kabupaten Bekasi atau setempat dikenal dengan Perumahan Villa Mutiara Jaya, Blok M 95/27, pemegang hak tercatat atas nama PITER PANJAITAN; adalah sah menurut hukum sehingga petitum kedua patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah tersebut telah dinyatakan sah menurut hukum maka telah beralih pula hak kepemilikan tanah tersebut yang semula dari Tergugat menjadi milik Penggugat, dengan demikian maka Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik sehingga terhadap petitum ketiga gugatan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ketiga dikabulkan dan bukti kepemilikan atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di sebidang tanah seluas 60 M2, berikut bangunan rumah di atasnya type 21, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3143, terletak di Desa Wanajaya, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi atau setempat dikenal dengan Perumahan Villa Mutiara Jaya, Blok M 95/27, pemegang hak tercatat atas nama PITER PANJAITAN, dengan demikian terhadap petitum ke empat patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ketiga dan keempat dikabulkan dan bukti kepemilikan atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di sebidang tanah seluas 60 M2, berikut bangunan rumah di atasnya type 21, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3143, terletak di Desa Wanajaya, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi atau setempat dikenal dengan Perumahan Villa Mutiara Jaya, Blok M 95/27, pemegang hak tercatat atas nama PITER PANJAITAN sehingga Penggugat sebagai pembeli kemudian selanjutnya dapat melakukan balik nama dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat yaitu Riza Nofasanti, dengan demikian terhadap petitum kelima patut pula untuk dikabulkan;

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek dan berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, maka gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya;

Memperhatikan, Pasal 125 HIR, Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 1234 KUHPerdara, Pasal 38 (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan pasal-pasal dari peraturan perundangan yang bersangkutan;

## MENGADILI :

1. Menyatakan Tergugat tidak pernah hadir di persidangan meski telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk keseluruhan dengan tanpa hadirnya Tergugat (Verstek);
3. Menyatakan sah jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah seluas 60 M2, berikut bangunan rumah di atasnya type 21, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3143, terletak di Desa Wanajaya, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi atau setempat dikenal dengan Perumahan Villa Mutiara Jaya, Blok M 95/27, pemegang hak tercatat atas nama PITER PANJAITAN seharga 50.000.000.- (Lima puluh juta rupiah) berdasarkan bukti jual beli berupa kwitansi tanggal 03 April 2015;
4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan Penggugat sebagai Pemegang Hak atas sebidang tanah seluas 60 M2, berikut bangunan rumah di atasnya type 21, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3143, terletak di Desa Wanajaya, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi atau setempat dikenal dengan Perumahan Villa Mutiara Jaya, Blok M 95/27;
6. Memberi ijin dan Kuasa kepada Penggugat untuk mewakili Tergugat selaku penjual dan Penggugat bertindak selaku diri sendiri sebagai pembeli untuk melakukan transaksi jual beli dihadapan Notaris /PPAT dan sekaligus balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3143, terletak di Desa Wanajaya, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi dari atas nama PITER PANJAITAN menjadi atas nama RIZA NOFASANTI;

Halaman 12 dari 13 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Ckr



7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. - (    rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Rabu tanggal 21 Agustus 2019, oleh kami, Handry Satrio, SH., MH. sebagai Hakim Ketua, Chandra Ramadhani, SH., MH. dan Albert Dwiputra Sianipar, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 65/Pdt.G/2019/PN.Ckr tanggal 18 Maret 2019 putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Arie Adi Suciadi, SH., MH. Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Chandra Ramadhani, SH., MH.

Handry Satrio, SH., MH.

Albert Dwiputra Sianipar, SH.

Panitera Pengganti,

Arie Adi Suciadi, SH., MH.

**Perincian Biaya :**

1. Pendaftaran/PNBP	: Rp.	30.000,-
2. Pemberkas/ATK	: Rp.	75.000,-
3. Panggilan	: Rp.	.....,-
4. Materai Putusan	: Rp.	6.000,-
5. Redaksi Putusan	: Rp.	10.000,-
<b>Jumlah</b>		<b>Rp. 2.201.000,- (dua juta dua ratus seribu rupiah) ;</b>