



PUTUSAN

Nomor 461/Pdt.G/2019/PN Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

FITRIAWATI, S.E., Jenis kelamin Perempuan, Tempat Tgl. Lahir Banjarmasin, 14 Desember 1973, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Taman Wisma Asri D.33 No. 37 RT. 002 RW. 016 Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara – Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai-----**Penggugat;**

Lawan:

1. **HASANUDIN. P**, Alamat dahulu diketahui berdomisili di Taman Wisma Asri D.33 No. 37 RT. 002 RW. 016 Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara – Kota Bekasi, sekarang sudah tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti baik di dalam maupun di luar wilayah Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai-----**Tergugat I;**

2. **WIYONO**, Alamat dahulu diketahui berdomisili di Taman Wisma Asri D.33 No. 37 RT. 002 RW. 016 Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara – Kota Bekasi, sekarang sudah tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti baik di dalam maupun di luar wilayah Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai-----**Tergugat II;**

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 14 Oktober 2019, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 15 Oktober 2019 dalam Register Nomor 461/Pdt.G/2019/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah melangsungkan pernikahan dengan seorang laki – laki yang bernama **Ir. Tri Wahyusidi**, sebagaimana tercatat di dalam Kutipan Akta Nikah No. AH/1414/22/III/98 tertanggal 07 Maret 1998;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa selama Perkawinan Penggugat dengan **Ir. Tri Wahyusidi** memiliki 2 (dua) orang anak yaitu :
 - a. **Reza Ridho Anshari**, Laki – laki , lahir di Bekasi tanggal 24 Maret 1999 yang tercatat dan tercantum pada Akta Kelahiran Nomor: 4546/R/2005 dikeluarkan oleh DISDUKCAPIL Kabupaten Sleman tertanggal 4 Agustus 2005;
 - b. **Erlinda Maya Syifa**, Perempuan, lahir di Sleman tanggal 29 Februari 2004 yang tercatat dan tercantum pada Akta Kelahiran Nomor: 4547/R/2005 dikeluarkan oleh DISDUKCAPIL Kabupaten Sleman tertanggal 4 Agustus 2005;
3. Bahwa pada tanggal 15 November 2017 **Ir. Tri Wahyusidi** telah meninggal dunia sebagaimana yang tercatat dan tercantum pada Kutipan Akta Kematian Nomor: 3275-KM-28112017-0008 dikeluarkan oleh DISDUKCAPIL Kota Bekasi tertanggal 28 November 2017;
4. Bahwa semasa hidupnya suami dari Penggugat **Alm. Ir. Tri Wahyusidi** tepatnya pada tanggal 15 Mei 2007 telah membeli sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Taman Wisma Asri D.33 No. 37 RT. 002 RW. 016 Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara – Kota Bekasi;
5. Bahwa tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Taman Wisma Asri D.33 No. 37 RT. 002 RW. 016 Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara – Kota Bekasi bersertifikat hak guna bangunan (SHGB) Nomor : 8329 dengan Gambar Situasi Nomor : 30703/1996 dengan luas 75 M² tercatat pemegang atas nama Tergugat II (Wiyono) dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Kav. D33 – 36 Rumah Pak Sulaiman Puar
 - Sebelah Timur : Kav. E33 – 15 Rumah Pak Wasermen
 - Sebelah Selatan : Kav. D33 – 38 Rumah Pak Mikael
 - Sebelah Barat : Jalan(selanjutnya disebut “**objek tanah**”)
6. Bahwa semasa hidupnya suami Penggugat Almarhum **Ir. Tri Wahyusidi** dan Penggugat mengetahui “objek tanah” tersebut dahulu milik Tergugat II yang menempati “objek tanah” tersebut sejak tahun 1989 hingga tahun 2001, dan kemudian Tergugat II mengalihkan “objek tanah” tersebut kepada Tergugat I yang menempatinnya sejak tahun 2001 hingga tahun 2007;
7. Bahwa pada saat Penggugat dan Almarhum suami Penggugat **Ir. Tri Wahyusidi** membeli “objek tanah” tersebut dari Tergugat I,

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)



- mempertanyakan kepada Tergugat I tentang bagaimana “objek tanah” tersebut beserta sertifikat atas nama Tergugat II dapat dikuasi oleh Tergugat I, sehingga Tergugat I secara hukum dapat menjual kepada Almarhum suami Penggugat **Ir. Tri Wahyusidi**;
8. Bahwa Tergugat I menjelaskan kepada Almarhum suami Penggugat **Ir. Tri Wahyusidi** dan kepada Penggugat mengenai “objek tanah” beserta sertifikat atas nama Tergugat II berada dan/atau dikuasai oleh Tergugat I, dikarenakan Tergugat II sudah menjual secara lisan kepada Tergugat I dan pada saat itu pula Tergugat I menempati “objek tanah” tersebut;
 9. Bahwa Tergugat I ketika akan melakukan peralihan secara hukum dari Tergugat II kepada Tergugat I terhadap “objek tanah” tersebut, Tergugat I tidak diketahui keberadaannya dan mencari tau akan tetapi Tergugat II tidak diketahui keberadaannya;
 10. Bahwa dikarenakan Almarhum suami Penggugat **Ir. Tri Wahyusidi** dan Penggugat beserta anak-anaknya terdesak membutuhkan tempat tinggal, dan Tergugat I juga sangat membutuhkan uang untuk kebutuhan ekonomi keluarganya, sehingga Penggugat membeli “objek tanah” tersebut;
 11. Bahwa pada 15 Mei 2007 Almarhum suami Penggugat **Ir. Tri Wahyusidi** membayarkan secara cash / tunai sebesar Rp 74.000.000,- (tujuh puluh empat juta rupiah) kepada Tergugat I, dan Tergugat I menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 8329 yang tercatat pemegang atas nama Tergugat II (Wiyono) kepada Almarhum Suami Penggugat **Ir. Tri Wahyusidi**;
Bahwa berdasarkan *Pasal 1457, 1458 dan 1459 KUHPerdara* *“...dirumuskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar...”*
 12. Bahwa sebagaimana Posita poin-11 diatas, Tergugat I pindah dari “objek tanah” tersebut, kemudian sejak saat itu Penggugat dan Almarhum suaminya **Ir. Tri Wahyusidi** beserta anak-anaknya telah tinggal dan menetap sampai dengan saat ini di “objek tanah” tersebut dan keberadaan Tergugat I tidak diketahui lagi;
 13. Bahwa semasa hidupnya Almarhum suami Penggugat **Ir. Tri Wahyusidi** dan Penggugat berharap ingin adanya kepastian hukum mengenai



kepemilikan “objek tanah” tersebut untuk segera dilakukan peralihan secara hukum, dengan mencari tau keberadaan Tergugat II melalui Tergugat I, hingga akhirnya suami Penggugat Almarhum **Ir. Tri Wahyusidi** meninggal dunia pada tahun 2017, dan tetap tidak diketahui keberadaan Tergugat II dan Tergugat I;

14. Bahwa sepeninggalnya suami Penggugat Almarhum (**Ir. Tri Wahyusidi**), Penggugat tetap berusaha ingin mencari tahu keberadaan Tergugat II dan Tergugat I, dengan tujuan dapat agar dapat memproses peralihannya secara hukum, akan tetapi keberadaan Tergugat II dan Tergugat I tidak diketahui keberadaannya baik di dalam maupun di luar wilayah Negara Republik Indonesia;
15. Bahwa demi kapastian hukum Penggugat dan anaknya dalam hal menguasai “objek tanah” tersebut, dan sah secara hukum mengenai suami Almarhum Penggugat **Ir. Tri Wahyusidi** telah membayar sejumlah uang sebesar Rp 74.000.000,- (tujuh puluh empat juta rupiah) kepada Tergugat I, dan Tergugat I telah menyerahkan Srtifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 8329 atas nama Tergugat II (Wiyono) kepada Almarhum Suami Penggugat (**Ir. Tri Wahyusidi**) oleh karena itu Penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan.
16. Bahwa sejak 15 Mei 2007 (12 Tahun) “objek tanah” tersebut dibeli oleh Almarhum suami Penggugat **Ir. Tri Wahyusidi**, Penggugat dan keluarganya menguasai, menempati dan merawat dengan baik dan tidak pernah ada sengketa ataupun tuntutan dari pihak manapun hingga gugatan *a quo* didaftarkan di Pengadilan Negeri Kota Bekasi dan **Penggugat** telah rutin membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah beserta bangunan setiap tahunnya;
17. Bahwa berdasarkan uraian diatas oleh karena itu, telah terjadi peralihan, dan Almarhum suami Penggugat **Ir. Tri Wahyusidi** merupakan Pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi oleh hukum;
18. Bahwa dalam hal ini Almarhum suami Penggugat **Ir. Tri Wahyusidi** merupakan Pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 26 Desember 1958 Nomor: 251 K/Sip/1958**, menyebutkan:
“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah”, **Juncto.urisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982**, menyebutkan *“Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum.”* **Juncto Surat Edaran**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 di dalam butir ke-IX, menyebutkan: "**Pertama**, Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah), dan **Kedua**, Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak",

19. Bahwa maka cukup beralasan bagi Penggugat untuk mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Kota Bekasi untuk kepastian hukum mengenai telah terjadinya jual beli antara Tergugat II kepada Tergugat I, dan Tergugat I kepada Almarhum suami Penggugat **Ir. Tri Wahyusidi** dan apabila ada pihak-pihak yang menuntut dapat membuktikan dalilnya;

20. Bahwa dalam hal mengenai Gugatan Pengesahan Jual Beli yang diajukan oleh Penggugat telah diputus dan dikabulkan oleh beberapa Pengadilan Negeri di Indonesia, yaitu antara lain:

- Penetapan No. 3 / Pdt.G / 2011 / PN. Bms, telah di Putus oleh Pengadilan Negeri Banyumas pada hari Kamis tanggal 09 Juni 2011; Berdasarkan alasan-alasan diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi c.q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat sebagai salah satu ahli waris dari Almarhum suaminya **Ir. Tri Wahyusidi** untuk mengajukan gugatan;
3. Menyatakan Almarhum suami Penggugat **Ir. Tri Wahyusidi** adalah Pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan telah terjadi jual beli antara Tergugat II kepada Tergugat I, dan Tergugat I kepada Almarhum suami Penggugat **Ir. Tri Wahyusidi** atas "objek tanah" yang terletak di Taman Wisma Asri D.33 No. 37 RT. 002 RW. 016 Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara – Kota Bekasi bersertifikat hak guna bangunan (SHGB) Nomor :8329 dengan Gambar Situasi Nomor : 30703/1996 dengan luas 75 M² dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Kav. D33 – 36 Rumah Pak Sulaiman Puar
 - Sebelah Timur : Kav. E33 – 15 Rumah Pak Wasermen
 - Sebelah Selatan : Kav. D33 – 38 Rumah Pak Mikael
 - Sebelah Barat : Jalan
5. Menyatakan Almarhum suami Penggugat **Ir. Tri Wahyusidi** adalah pemilik "objek tanah" tanah beserta bangunan yang terletak di Taman

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

Wisma Asri D.33 No. 37 RT. 002 RW. 016 Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara – Kota Bekasi bersertifikat hak guna bangunan (SHGB) Nomor : 8329 dengan Gambar Situasi Nomor : 30703/1996 dengan luas 75 M² dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Kav. D33 – 36 Rumah Pak Sulaiman Puar
- Sebelah Timur : Kav. E33 – 15 Rumah Pak Wasermen
- Sebelah Selatan : Kav. D33 – 38 Rumah Pak Mikael
- Sebelah Barat : Jalan

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat telah datang menghadap sendiri dipersidangan sedangkan Para Tergugat tidak pernah datang menghadap di persidangan dan juga tidak mengirimkan wakilnya yang sah meskipun telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadapkan persidangan berdasarkan relaas panggilan sidang, tanggal 25 Oktober 2019, tanggal 08 Nopember 2019, tanggal 09 Desember 2019;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai kuasanya yang sah, maka Para Tergugat dianggap tidak ingin mempertahankan haknya atas gugatan Penggugat, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran Para Tergugat, dan selanjutnya dimulailah pemeriksaan perkara ini dengan membacakan surat gugatan Penggugat, yang mana atas pertanyaan Hakim, Penggugat menyatakan tetap pada dalil gugatannya tidak ada perubahan atau perbaikan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan surat aslinya, bukti – bukti surat tersebut adalah sebagai berikut :

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK 32750354`2730016 tanggal 24 Januari 2019 atas nama FITRIAWATI, S.E., yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kota Bekasi, diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK 3275032403990014 tanggal 24 April 2016 atas nama REZA RIDHO ANSHARI, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kota Bekasi, diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy Kutipan Akta Nikah Nomor : AH/1414/22/III/98 antara FITRIAWATI, S.E., dengan Ir. TRI WAHYUSIDI, yang dikeluarkan oleh

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

KUA Kecamatan Banjar Baru, tanggal 07 Maret 1998, diberi tanda bukti P-3;

4. Foto copy Kartu Keluarga Nomor : 32750323111770033 atas nama Kepala Keluarga FITRIAWATI, S.E., yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kota Bekasi, tanggal 05 Desember 2017, diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 atas nama WIYONO, yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Bekasi tanggal 02 Januari 2019, diberi tanda bukti P-5;
6. Foto copy Kwitansi sudah terima dari Tri Wahyudi, tanggal 15 Mei 2017, diberi tanda bukti P-6;
7. Foto copy Kutipan Akta Kematian Nomor : 3275-KM-28112017-0008 atas nama TRI WAHYUSIDI, yang dikeluarkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Bekasi tanggal 28 Nopember 2017, diberi tanda bukti P-7;
8. Foto copy Akta Kelahiran Nomor : 4546/R/2005 atas nama REZA RIDHO ANSHARI, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Penduduk dan Catatan Sipil Kabupaten Sleman, tanggal 04 Agustus 2005, diberi tanda bukti P-8;
9. Foto copy Kutipan Akta Kelahiran Nomor : 4547/R/2005 atas nama ERLINDA MAYA SYIFA yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Penduduk dan Catatan Sipil Kabupaten Sleman, tanggal 04 Agustus 2005, diberi tanda bukti P-9;
10. Foto copy Surat Pernyataan Ahli Waris, yang dikeluarkan oleh Kelurahan Teluk Pucung, tanggal 22 Nopember 2017, diberi tanda bukti P-10;
11. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 8329 atas nama Pemegang Hak WIYONO yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, tanggal 12 September 1997, diberi tanda bukti P-11;

Menimbang, bahwa selain bukti – bukti surat tersebut, Penggugat di persidangan telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu :

1. Saksi **WIWIK SULISTYOWATI** dibawah sumpah / janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi adalah tetangga depan rumah Penggugat ;
 - Bahwa saksi mengetahui kalau rumah yang ditempati Penggugat adalah milik WIYONO ;
 - Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut dari Pak Hasanudin ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Wihoyo menjual rumah tersebut kepada Pak Hasanudin kemudian Pak Hasanudin menjual kepada Penggugat ;
- Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut pada tahun 2007 seharga Rp. 74.000.000,- (tujuh puluh empat juta rupiah) ;
- Bahwa luas tanah yang dibeli Penggugat seluar 60 M² ;
- Bahwa batas-batas rumah tersebut sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Kav. D33 – 36 Rumah Pak Sulaiman Puar
 - Sebelah Timur : Kav. E33 – 15 Rumah Pak Wasermen
 - Sebelah Selatan : Kav. D33 – 38 Rumah Pak Mikael
 - Sebelah Barat : Jalan
- Bahwa Pak Wiyono dan Pak Hasanudin sudah tidak diketahui lagi alamatnya ;
- Bahwa rumah yang dibeli Penggugat dari Pak Hasanudin sudah diperbaiki ;

2. Saksi **PUDJI HARYATI** dibawah sumpah / janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi adalah tetangga depan rumah Penggugat ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau rumah yang ditempati Penggugat adalah milik WIYONO ;
- Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut dari Pak Hasanudin ;
- Bahwa Wihoyo menjual rumah tersebut kepada Pak Hasanudin kemudian Pak Hasanudin menjual kepada Penggugat ;
- Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut pada tahun 2007 seharga Rp. 74.000.000,- (tujuh puluh empat juta rupiah) ;
- Bahwa luas tanah yang dibeli Penggugat seluar 60 M² ;
- Bahwa batas-batas rumah tersebut sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Kav. D33 – 36 Rumah Pak Sulaiman Puar
 - Sebelah Timur : Kav. E33 – 15 Rumah Pak Wasermen
 - Sebelah Selatan : Kav. D33 – 38 Rumah Pak Mikael
 - Sebelah Barat : Jalan
- Bahwa Pak Wiyono dan Pak Hasanudin sudah tidak diketahui lagi alamatnya ;
- Bahwa rumah yang dibeli Penggugat dari Pak Hasanudin sudah diperbaiki ;

Menimbang, bahwa Penggugat menerangkan telah cukup dengan bukti-buktinya;



Menimbang, bahwa Penggugat mohon putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini maka segala sesuatu yang telah tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini dianggap pula telah tercantum dalam putusan ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perkara ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa di persidangan para Tergugat tidak pernah hadir dan tidak pula mengirimkan kuasa atau wakilnya yang sah meskipun kepadanya telah dilakukan pemanggilan secara patut dan sah, akan tetapi para Tergugat tidak datang menghadap dan juga tidak menyuruh orang lain untuk datang sebagai kuasanya, lagi pula ketidakhadirannya tersebut tidak berdasarkan alasan hukum yang sah oleh karenanya cukup alasan untuk menyatakan para Tergugat tidak datang menghadap dan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya para Tergugat tersebut (verstek) ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa semasa hidupnya suami dari Penggugat Alm. Ir. Tri Wahyusidi tepatnya pada tanggal 15 Mei 2007 telah membeli sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Taman Wisma Asri D.33 No. 37 RT. 002 RW. 016 Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara – Kota Bekasi;
- Bahwa tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Taman Wisma Asri D.33 No. 37 RT. 002 RW. 016 Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara – Kota Bekasi bersertifikat hak guna bangunan (SHGB) Nomor : 8329 dengan Gambar Situasi Nomor : 30703/1996 dengan luas 75 M² tercatat pemegang atas nama Tergugat II (Wiyono) dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Kav. D33 – 36 Rumah Pak Sulaiman Puar
 - Sebelah Timur : Kav. E33 – 15 Rumah Pak Wasermen
 - Sebelah Selatan : Kav. D33 – 38 Rumah Pak Mikael
 - Sebelah Barat : Jalan(selanjutnya disebut “objek tanah”)
- Bahwa semasa hidupnya suami Penggugat Almarhum Ir. Tri Wahyusidi dan Penggugat mengetahui “objek tanah” tersebut dahulu milik Tergugat II yang menempati “objek tanah” tersebut sejak tahun 1989 hingga tahun



2001, dan kemudian Tergugat II mengalihkan “objek tanah” tersebut kepada Tergugat I yang menempatnya sejak tahun 2001 hingga tahun 2007;

- Bahwa pada saat Penggugat dan Almarhum suami Penggugat Ir. Tri Wahyusidi membeli “objek tanah” tersebut dari Tergugat I, mempertanyakan kepada Tergugat I tentang bagaimana “objek tanah” tersebut beserta sertifikat atas nama Tergugat II dapat dikuasi oleh Tergugat I, sehingga Tergugat I secara hukum dapat menjual kepada Almarhum suami Penggugat Ir. Tri Wahyusidi;
- Bahwa Tergugat I menjelaskan kepada Almarhum suami Penggugat Ir. Tri Wahyusidi dan kepada Penggugat mengenai “objek tanah” beserta sertifikat atas nama Tergugat II berada dan/atau dikuasai oleh Tergugat I, dikarenakan Tergugat II sudah menjual secara lisan kepada Tergugat I dan pada saat itu pula Tergugat I menempati “objek tanah” tersebut;
- Bahwa Tergugat I ketika akan melakukan peralihan secara hukum dari Tergugat II kepada Tergugat I terhadap “objek tanah” tersebut, Tergugat I tidak diketahui keberadaannya dan mencari tau akan tetapi Tergugat II tidak diketahui keberadaannya;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan bahwa apakah perbuatan hukum jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat I terhadap sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Taman Wisma Asri D.33 No. 37 RT. 002 RW. 016 Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara – Kota Bekasi tersebut sah menurut hukum?.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat bertanda bukti P-1 sampai dengan P-11 yang mana bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan semuanya sesuai dengan aslinya, disamping itu Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangannya di bawah sumpah, yaitu saksi 1. Wiwik Sulityowati, dan saksi 2. Pudji Haryati, dibawah ini Majelis Hakim akan menilai dan mempertimbangkan semua bukti-bukti tersebut sebagai berikut :

- Bahwa terhadap bukti surat bertanda bukti P-1 berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama FITRIAWATI, S.E, bahwa Penggugat beralamat di Taman Wisma Asri D.33 No. 37 RT. 002 RW. 016 Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara – Kota Bekasi;
- Bahwa terhadap bukti surat bertanda P-6 berupa Kwitansi atas pembelian satu buah rumah di Perum Wisma Asri Jl. Nangka III Nomor 37, Kel. Teluk Pucung, Kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi, tanggal 15 Mei 2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara TRI WAHYUSIDI suami Penggugat dengan Hasanudin (Tergugat I) yang membuktikan telah terjadi pembelian rumah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan hukum jual beli dibawah tangan berdasarkan Kwitansi tanggal 15 Mei 2007, antara Penggugat dengan Tergugat I terhadap sebidang tanah dan bangunan di atasnya, terletak di Taman Wisma Asri D.33 No. 37 RT. 002 RW. 016 Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara – Kota Bekasi, tersebut adalah sah menurut hukum, dengan demikian petitum angka 4 surat gugatan Penggugat dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terbukti Penggugat adalah pembeli sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Taman Wisma Asri D.33 No. 37 RT. 002 RW. 016 Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara – Kota Bekasi, sedangkan Tergugat I sudah tidak diketahui lagi keberadaannya baik di dalam maupun di luar Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka cukup beralasan apabila Penggugat diberi ijin/kuasa bertindak untuk diri sendiri sebagai Pembeli maupun bertindak atas nama Tergugat I selaku penjual untuk melanjutkan menandatangani Akta Jual-Beli dihadapan Notaris/PPAT atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya, terletak di Taman Wisma Asri D.33 No. 37 RT. 002 RW. 016 Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara – Kota Bekasi;

Menimbang bahwa sesungguhnya di dalam kehidupan masyarakat sehari-hari tindakan hukum jual-beli banyak dijumpai, karena hal ini didukung oleh Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur sebagai berikut : "Suatu Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui keberadaannya sehingga tidak memungkinkan lagi Tergugat I selaku penjual untuk datang di Notaris/PPAT bersama sama Penggugat untuk melaksanakan jual beli sebagaimana mestinya maka menurut pendapat Majelis tidaklah bertentangan dengan Undang-Undang apabila Penggugat diberi ijin dan kuasa untuk bertindak atas nama Tergugat I selaku penjual sekaligus Penggugat bertindak selaku pembeli untuk melakukan segala perbuatan hukum diantaranya untuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya, terletak di Taman Wisma Asri D.33 No. 37 RT. 002 RW. 016 Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara – Kota Bekasi ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan *verstek* dan para Tergugat ada di pihak yang kalah maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para Tergugat dihukum pula untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan Pasal 125 HIR dan peraturan-peraturan hukum lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

1. Menyatakan Para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat sebagai salah satu ahli waris dari Almarhum suaminya **Ir. Tri Wahyusidi** untuk mengajukan gugatan;
5. Menyatakan Almarhum suami Penggugat **Ir. Tri Wahyusidi** adalah Pembeli yang beritikad baik;
6. Menyatakan telah terjadi jual beli antara Tergugat II kepada Tergugat I, dan Tergugat I kepada Almarhum suami Penggugat **Ir. Tri Wahyusidi** atas “objek tanah” yang terletak di Taman Wisma Asri D.33 No. 37 RT. 002 RW. 016 Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara – Kota Bekasi bersertifikat hak guna bangunan (SHGB) Nomor :8329 dengan Gambar Situasi Nomor : 30703/1996 dengan luas 75 M² dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Kav. D33 – 36 Rumah Pak Sulaiman Puar
 - Sebelah Timur : Kav. E33 – 15 Rumah Pak Wasermen
 - Sebelah Selatan : Kav. D33 – 38 Rumah Pak Mikael
 - Sebelah Barat : Jalan
7. Menyatakan Almarhum suami Penggugat **Ir. Tri Wahyusidi** adalah pemilik “objek tanah” tanah beserta bangunan yang terletak di Taman Wisma Asri D.33 No. 37 RT. 002 RW. 016 Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara – Kota Bekasi bersertifikat hak guna bangunan (SHGB) Nomor : 8329 dengan Gambar Situasi Nomor : 30703/1996 dengan luas 75 M² dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Kav. D33 – 36 Rumah Pak Sulaiman Puar
 - Sebelah Timur : Kav. E33 – 15 Rumah Pak Wasermen
 - Sebelah Selatan : Kav. D33 – 38 Rumah Pak Mikael
 - Sebelah Barat : Jalan ;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 7.666.000,- (tujuh juta enam ratus enam puluh enam ribu rupiah) ;

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

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi pada hari Kamis, tanggal 13 Februari 2019 oleh Kami **TOGI PARDEDE, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **RAMLI RIZAL, S.H.,M.H.** dan **RANTO INDRA KARTA, S.H.,M.H.**, masing - masing sebagai Hakim Anggota putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis Hakim tersebut didampingi para Hakim Anggota, dan dibantu oleh **LYDIA M. BAGINDA, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut serta dihadiri oleh Penggugat tanpa dihadiri para Tergugat.

HAKIM - HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA,

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

TOGI PARDEDE, S.H.,M.H.

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

PANITERA PENGGANTI,

LYDIA M. BAGINDA, S.H.

Perincian Biaya :

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| 1. Pendaftaran | : Rp. 30.000,- |
| 2. Proses | : Rp. 75.000,- |
| 3. Panggilan | : Rp. 6.255.000,- |
| 4. PNBP Panggilan | : Rp. 30.000,- |
| 5. Pemeriksaan Setempat | : Rp. 1.250.000,- |
| 6. PNPB PS | : Rp. 10.000,- |
| 7. Redaksi | : Rp. 10.000,- |
| 8. Materai | : <u>Rp. 6.000,-</u> |

Jumlah : Rp. 7.666.000,- (tujuh juta enam ratus enam puluh enam ribu rupiah).