



PUTUSAN

Nomor 20/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:

Aip Rosadi, bertempat tinggal di Graha , Prima Baru Blok L2
No.22 Rt.007 Rw.020 Kelurahan Mangun Jaya Kecamatan
Tambun Selatan , Kabupaten Bekasi Jawa Barat, sebagai
Penggugat

Lawan

Slamet Purwanto, bertempat tinggal di Kp. Serdang Rt.001
Rw.004 Kelurahan Serdang , Kecamatan Kemayoran ,
Jakarta . Jl.Pulo Mas li D/no.2 , Jakarta, Pusat , Dki Jakarta,
sebagai **Tergugat**

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 28 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 31 Januari 2019 dalam Register Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **Tergugat adalah** pemilik **sebidang** tanah yang terletak dan di **kenal di** Blok 001 Kp. jalen Rt 010, Rw.09, **Desa Jejalen** Java, Kecamatan **Tambun Utara**, Kabupaten Bekasi, dengan Sertifikat Hak **Milik no..1434**, An . **SLAMET PURWANTO** dengan luas **600 M.2**;
2. Bahwa pada taggal 20 Mei 2007, antara Penggugat dan Tergugat

Halaman 1 dari 16 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Ckr



selaku pemilik , telah menadakan transaksi jual beli, SLAMET PURWANTO mengadakan transaksi jual beli atas tanah sebidang tanah yang terletak dan di kenal di Blok 001 Kp. Jalen Rt 010, Rw. 009, Desa Jejale Jaya, Kecamatan Tambun Utara, kabupaten Bekasi, dengan Sertifikat Hak Milik No. 1434 An SLAMET PURWANTO dengan luas 600 M.2 seharga Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);

3. bahwa kesepakatan transaksi **jual** beli atas tanah a **quo** barn **dilaksanakan dengan bukti pembayaran Kwitansi pembayaran tertanggal 20 Mei 2007 dengan** harga Rp 60.000.000,- (enam puluh **juta** rupiah);
4. Bahwa pada saat transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut belum dilakukan di hadapan Notaris /PPAT,dikarenakan Penggugat belum memiliki biaya untuk penanda tangan dihadapan Pejabat Pencatat akta **Tanah/ PPPAT, dan setelah** Penggugat memiliki **uang maka** Penggugat **bersama-sama** Tergugat akan membuat **akte jual** beli dihadapan PPAT ;
5. Bahwa dikarenakan keterbatasan dana Penggugat, dan kesibukan Penggugat baru beberapa tahun ini Pengugat bermaksud membuat akte jual beli atas tanah a quo, di hadapan PPAT sehigga Penggugat bermaksud menemui Tergugat dialamat sebelumnya yaitu di Kp. Serdang Rt 001/004 Jln. Pulo Mas II D/No.2, Jakarta, Kellurahan serdang, Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat, DKI Jakarta;
6. Bahwa ternyata saat ini Tergugat sudah tidak tinggal dialamat sebelumnya lagi;
7. Bahwa Penggugat hingga saat ini masih terus mencari alamat dan keberadaan Tergugat kesana kemari hingga gugatan ini diajukan Tergugat tidak Penggugat ketemuan dengan demikian Penggugat mengatasi kesulitan untuk mengadakan transaksi jual beli di hadapan PPAT baik kepada TERGUGAT ;
8. Bahwa sebagai pembeli yang betikad baik PENGGUGAT telah berusaha keras mencari TERGUGAT namun hingga gugatan ini diajukan TERGUGAT tidak diketemukan alamat dan keberadaanya, baik di dalam maupun di wilayah R.I;
9. Bahwa sejak terjadinya transaksi jual beli atas tanah aquo, Penggugat



sudah sebidang tanah a quo, sejak tahun 1995, sejak terjadinya transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat

10. Bahwa oleh karena penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik dan tanah a quo sudah Pengugat kuasa secara fisik, hingga saat ini sudah hampir 21 tahun, selain itu hingga pengugat ini diajukan tidak ada dari pihak manapun yang berkeberatan atas penguasaan secara fisik yang dilakukan oleh Pengugat tersebut, namun demikian Pengugat belum menguasai secara Yuridis formal oleh karena itu PENGUGAT mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Cikarang dengan tujuan agar transaksi jual beli antara Pengugat dengan Tergugat dapat dilakukan dihadapan PPAT;

11. Bahwa oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana alamat dan keberadaannya, maka PENGUGAT mohon agar Pengugat diberi ijin dan kuasa untuk bertindak atas Nama TERGUGAT menghadap Notaris / PPAT di Kabupaten Bekasi untuk mengadakan transaksi jual beli atas sebidang tanah yang terletak dan di kenal di blok 001 Kp. Jalen Rt 010, Rw. 009, Desa jejalan Java, Kecamatan Tambun Utara kabupaten Bekasi dengan Sertifikat hak milik no 1434 An.SLAMET PURWANTO dengan luas 600 m2 bertindak untuk dan atas nama tergugat baik sebagai penjual maupun penggugat bertindak untuk dan atas nama diri sendiri selaku pembeli sekaligus pelepasan dan peralihan hak atas tanah dan bangunan a quo apabila tergugat tidak hadir ;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah PENGUGAT kemukakan diatas PENGUGAT mohon kepada ketua Pengadilan negeri Cikarang / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut;

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT seluruhnya
2. Menyatakan sah jual beli antara Pengugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak dan di kenal di Blok 001 Kp. Jalen Rt 010, Rw. 009, Desa Jejalan Jaya, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi dengan Sertifikat Hak Milik No. 1434 An.SLAMET PURWANTO dengan luas 600 M.2;
3. Menyatakan PENGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Memberi ijin dan kuasa kepada PENGUGAT bertindak untuk dan



atas nama TERGUGAT , mengadakan transaksi jual beli atas sebidang tanah **sebidang** tanah yang terletak dan di kenal di Blok 001 Kp. Jalen Rt 0 3 0, Rw 009, Desa jajalen Jaya, kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, dengan Sertifikat Hak **Millik**. No. 1434, An.**SLAMET PURWANTQ** dengan luas **600 M.2.**, baik sebagai Penjual sekaligus **sebagai** Pembeli intnk pelepasan dr, a **peralihan** M k atas tanah dan bangnnar. a quo;

5. Menyatakan tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
6. Menghukum TERGUGAT membayar biaya perkara menurut hukum.

Apabila Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo 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 Relaas 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



3216062004630005 atas nama Aip Rosadi yang dikeluarkan pemerintahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 30 Juli 2013, (sesuai dengan Asli);

Bukti P.2 : Fotocopy Kartu Keluarga Nomor 3216061710110084 atas nama Kepala Kelurga Aip Rosadi yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bekasi pada tanggal 26 Maret 2014, (sesuai dengan Asli);

Bukti P. 3 : Fotocopy Kwitansi jual beli pada tanggal 20 Juni 2007, (sesuai dengan Asli);

Bukti P. 4 : Fotocopy Pembayaran Pajak Bumi Bangunan pada tanggal 02 Juni 2017, (sesuai dengan Asli);

Bukti P.5 : Fotocopy Surat Kabar tentang kehilangan Sertifikat Hak Milik No, 1434 atas nama Slamet Purwanto di Media Cetak Radar Bekasi, (sesuai dengan Asli);

Bukti P.6 : Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 1434 atas nama Slamet Purwanto, (sesuai dengan Copy);

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 sebagai berikut:

1. ENDANG TRIYONO, dibawah sumpah saksi menerangkan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi dipanggil ke persidangan untuk dijadikan saksi, dikarenakan Penggugat ingin mengambil mengesahkan jual beli antara penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah yang berada di Penal di Blok 001 Kp. Jalen Rt 010, Rw. 009, Desa Jejalen Jaya, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi dikarenakan Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamatnya;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui secara langsung tentang jual beli tersebut, saksi tahu bahwa tanah yang berada di Penal di Blok 001 Kp. Jalen Rt 010, Rw. 009, Desa Jejalen Jaya, Kecamatan Tambun Utara sudah dibeli pada tahun 2007 dari informasi tetangga sekitar



lokasi tanah, saksi juga mengetahui bahwa tanah tersebut dijual dikarenakan tempat saksi tinggal memang tidak terlalu jauh dari tanah milik penggugat;

- Bahwa, Tanah tersebut tanah kering, tidak ada bangunan diatasnya, tanah tersebut ditanamai semacam hasil kebun, seperti palawija;
- Bahwa, Yang menikmati hasil tanaman di kebun tersebut adalah Penggugat sendiri;
- Bahwa, Yang saksi ketahui hanya penggugat yang mengolah tanah tersebut ;
- Bahwa, Terakhir saksi melihat kelokasi sebelum puasa di tahun 2019;
- Bahwa, Untuk batas-batasnya saksi kurang mengetahui tetapi untuk luas tanahnya kurang lebih 600 M2 (enam ratus meter persegi)
- Bahwa, Saksi hanya pernah melihat fotocopy sertifikat hak milik dari Penggugat;
- Bahwa, Sampai saat ini saksi tidak pernah mendengar adanya keributan ataupun keberatan tentang tanah yang sedang dikuasai oleh Penggugat;

Tanggapan Penggugat:

- Penggugat membenarkan dan tidak ada keberatan;

2. ANDIKA SAPUTRA, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi dipanggil ke persidangan untuk dijadikan saksi, dikarenakan Penggugat ingin mengambil mengesahkan jual beli antara penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah yang berada di Penal di Blok 001 Kp. Jalen Rt 010, Rw. 009, Desa Jejalen Jaya, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi dikarenakan Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamatnya;
- Bahwa, Saksi mengetahui adanya jual beli dari orangtua dan tetangga sekitaran lokasi tanah tersebut berada, bahwa tanah yang berada di Penal di Blok 001 Kp. Jalen Rt 010, Rw. 009, Desa Jejalen Jaya, Kecamatan Tambun Utara atas nama Tergugat sudah dibeli oleh Penggugat sekitar tahun 2007;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Selain itu saksi mengetahui juga dari keterangan Penggugat bahwa memang tanah tersebut sudah dibelinya dari Tergugat;
- Bahwa, Ditanah tersebut tidak ada bangunan, dan hanya ditanami tanaman hasil kebun;
- Bahwa, Yang menikmati hasil tanaman di kebun tersebut adalah Penggugat sendiri;
- Bahwa, Yang saksi ketahui hanya penggugat yang mengolah tanah tersebut;
- Bahwa, Untuk batas-batasnya tanah tersebut sebagai berikut:
 - Utara : Milik Perusahaan, namun untuk nama perusahaannya saksi tidak mengetahuinya
 - Timur : Milik H. Amin;
 - Selatan : Milik H. Amin;
 - Barat : Suparman
 - Bahwa, untuk luas tanahnya kurang lebih 600 M2 (enam ratus meter persegi)
- Bahwa, Saksi hanya pernah melihat fotocopy sertipikat hak milik dari Penggugat;
- Bahwa, Sampai saat ini saksi tidak pernah mendengar adanya keributan ataupun keberatan tentang tanah yang sedang dikuasai oleh Penggugat;

Tanggapan Penggugat:

- Penggugat membenarkan dan tidak ada keberatan;

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 mengajukan kesimpulan pada tanggal 26 Juni 2019;

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

Halaman 7 dari 16 Putusan Nomor 20/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)



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 149 RBg 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 tuntutan nya tidak bertentangan dengan hukum dengan pertimbangan seperti terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan sebagai berikut ;

- Bahwa **Tergugat adalah** pemilik **sebidang** tanah yang terletak dan di **kenal di** Blok 001 Kp. jalen Rt 010, Rw.09, **Desa Jejalen** Java, Kecamatan **Tambun Utara**, Kabupaten Bekasi, dengan Sertifikat Hak **Milik no..1434**, An . **SLAMET PURWANTO** dengan luas **600 M.2**;
- Bahwa pada taggal 20 Mei 2007, antara Penggugat dan Tergugat selaku pemilik , telah menadakan transaksi jual beli, **SLAMET PURWAIMTO** mengadakan transaksi jual beli atas tanah sebidang tanah yang terletak dan di kenal di Blok 001 Kp. jalen Rt 010, Rw. 009, Desa Jejale Jaya, Kecamatan Tambun Utara, kabupaten Bekasi, dengan Sertifikat Hak Milik No. 1434 An **SLAMET PURWANTO** dengan luas 600 M.2 seharga Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);



- bahwa kesepakatan transaksi **jual** beli atas tanah a **quo** barn **dilaksanakan dengan bukti pembayaran Kwitansi pembayaran tertanggal 20 Mei 2007 dengan** harga Rp 60.000.000,- (enam puluh **juta** rupiah);
- Bahwa pada saat transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut belum dilakukan di hadapan Notaris /PPAT,dikarenakan Penggugat belum memiliki biaya untuk penanda tangan dihadapan Pejabat Pencatat akta **Tanah/ PPPAT, dan setelah** Penggugat memiliki **uang maka** Penggugat **bersama-sama** Tergugat akan membuat **akte jual** beli dihadapan PPAT ;
- Bahwa dikarenakan keterbatasan dana Penggugat, dan kesibukan Penggugat baru beberapa tahun ini Pengugat bermaksud membuat akte jual beli atas tanah a quo, di hadapan PPAT sehigga Penggugat bermaksud menemui Tergugat dialamat sebelumnya yaitu di Kp. Serdang Rt 001/004 Jln. Pulo Mas II D/No.2, Jakarta, Kellurahan serdang, Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat, DKI Jakarta;
- Bahwa ternyata saat ini Tergugat sudah tidak tinggal dialamat sebelumnya lagi;
- Bahwa Penggugat hingga saat ini masih terus mencari alamat dan keberadaan Tergugat kesana kemari hingga gugatan ini diajukan Tergugat tidak Penggugat ketemuan dengan demikian Penggugat mengatasi kesulitan untuk mengadakan transaksi jual beli di hadapan PPAT baik kepada TERGUGAT ;
- Bahwa sebagai pembeli yang betikad baik PENGGUGAT telah berusaha keras mencari TERGUGAT namun hingga gugatan ini diajukan TERGUGAT T tidak diketemukan alamat dan keberadaanya, baik di dalam maupun di wilayahah R.I;
- Bahwa sejak terjadinya transaksi jual beli atas tanah aquo, Penggugat sudah sebidang tanah a quo, sejak tahun 1995, sejak terjadinya transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat
- Bahwa oleh karena penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik dan tanah a quo sudah Pengugat kuasa secara fisik, hingga saat ini sudah hampir 21 tahun, selain itu hingga pengugat ini diajukan tidak ada dari pihak manapun yang berkeberatan atas penguasaan



secara fisik yang dilakukan oleh Penggugat tersebut, namun demikian Penggugat belum menguasai secara Yuridis formal oleh karena itu PENGGUGAT mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Cikarang dengan tujuan agar transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dapat dilakukan dihadapan PPAT;

- Bahwa oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana alamat dan keberadaannya, maka PENGGUGAT mohon agar Penggugat diberi ijin dan kuasa untuk bertindak atas Nama TERGUGAT menghadap Notaris / PPAT di Kabupaten Bekasi untuk mengadakan transaksi jual beli atas sebidang tanah yang terletak dan di kenal di blok 001 Kp. Jalen Rt 010, Rw. 009, Desa jejalan Java, Kecamatan Tambun Utara kabupaten Bekasi dengan Sertifikat hak milik no 1434 An.SLAMET PURWANTO dengan luas 600 m2 bertindak untuk dan atas nama tergugat baik sebagai penjual maupun penggugat bertindak untuk dan atas nama diri sendiri selaku pembeli sekaligus pelepasan dan peralihan hak atas tanah dan bangunan a quo apabila tergugat tidak hadir ;

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 Blok 001 Kp. jalen Rt 010, Rw.09, **Desa Jejalen** Java, Kecamatan **Tambun Utara**, Kabupaten Bekasi, dengan Sertifikat Hak **Milik no.1434**, An . **SLAMET PURWANTO** dengan luas **600 M.2** ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 283 RBG 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 dibawah sumpah masing-masing bernama **ENDANG TRIYONO** dan **ANDIKA SAPUTRA**;

Menimbang, bahwa dari bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu dari P-1 Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3216062004630005 atas nama Aip Rosadi yang dikeluarkan pemerintahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 30 Juli 2013, (sesuai dengan Asli). Yang membuktikan bahwa bahwa benar penggugat lah yang telah mengajukan gugatan ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu dari P-3 berupa Fotocopy Kwitansi jual beli pada tanggal 20 Juni 2007, (sesuai dengan Asli). Yang membuktikan bahwa benar antara penggugat dengan tergugat pernah mengadakan transaksi jual beli tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-4 berupa Fotocopy Pembayaran Pajak Bumi Bangunan pada tanggal 02 Juni 2017, (sesuai dengan Asli), telah membuktikan bahwa penggugat telah atas tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-5 berupa Fotocopy Surat Kabar tentang kehilangan Sertifikat Hak Milik No, 1434 atas nama Slamet Purwanto di Media Cetak Radar Bekasi, (sesuai dengan Asli), membuktikan bahwa penggugat telah membuktikan bahwa SHM tersebut telah hilang ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-6 Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 1434 atas nama Slamet Purwanto, (sesuai dengan Copy); telah membuktikan bahwa penggugat telah membeli tanah atas nama slamet purwanto namun belum dibalik namakan ke nama penggugat ;

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

Halaman 11 dari 16 Putusan Nomor 20/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)



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 jual beli tanah 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;

Menimbang, bahwa syarat jual beli tersebut ada dua yaitu memenuhi syarat materil dan syarat formil;

Menimbang, berdasarkan bukti P-1 bahwa Penggugat adalah warga Negara Indonesia yang membeli tanah Blok 001 Kp. jalen Rt 010, Rw.09, **Desa Jejalen** Java, Kecamatan **Tambun Utara**, Kabupaten Bekasi, dengan Sertifikat Hak **Milik no..1434**, An . **SLAMET PURWANTO** dengan luas **600 M.2** berdasarkan bukti P-3, P-4, P-5, P-6 yang membuktikan jika penggugat sebagai pemegang SHM dari tanah tersebut. Nama Tergugat selaku penjual dan berdasarkan keterangan saksi-saksi jika tidak pernah ada yang mengganggu penguasaan rumah tersebut semenjak Penggugat membeli tanah tersebut sampai dengan sekarang, sehingga dengan demikian Majelis berpendapat bahwa jual beli tersebut telah memenuhi syarat materil dalam jual beli;

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 – 3 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, dengan demikian terhadap Petitem kedua gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa meskipun jual beli tersebut 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 tetaplah harus dianggap sah perbuatan hukumnya terlebih diikuti dengan perbuatan penguasaan tanahnya 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 materiil;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas Majelis berpendapat jual beli atas sebidang tanah sebidang tanah yang terletak dan di kenal di Blok 001 Kp. Jalen Rt 010, Rw. 009, Desa Jejale Jaya, Kecamatan Tambun Utara, kabupaten Bekasi, dengan Sertifikat Hak Milik No. 1434 An SLAMET PURW ANTO dengan luas 600 M.2 adalah sah milik Penggugat dan sah menurut hukum sehingga petitem 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 maka dapat dikatakan bahwa penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan selanjutnya saat ini menjadi milik Penggugat, dengan demikian terhadap petitem ketiga gugatan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitem kedua dan ketiga dikabulkan dan bukti kepemilikan atas sebidang tanah sebidang tanah yang terletak dan di kenal di Blok 001 Kp. Jalen Rt 010, Rw. 009, Desa Jejale Jaya, Kecamatan Tambun Utara, kabupaten Bekasi, dengan Sertifikat Hak Milik No. 1434 An SLAMET PURW ANTO dengan luas 600 M.2, dengan demikian terhadap petitem kelima patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitem ketiga, keempat, kelima dikabulkan dan bukti kepemilikan atas sebidang tanah sebidang tanah yang terletak dan di kenal di Blok 001 Kp. Jalen Rt 010, Rw. 009, Desa



Jejale Jaya, Kecamatan Tambun Utara, kabupaten Bekasi, dengan Sertifikat Hak Milik No. 1434 An SLAMET PURWANTO dengan luas 600 M.2, dengan demikian terhadap petitum keenam 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 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;

M E N G A D I L I :

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 antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak dan di Blok 001 Kp. Jalen Rt 010, Rlv. 009, Desa Jejale Jaya, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi dengan Sertifikat Hak Milik No. 1434 An.SLAMET PURWANTO dengan luas 600 M.2 ;
4. Menyatakan PENGGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik;
5. Memberi ijin dan kuasa kepada PENGGUGAT bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT , mengadakan transaksi jual beli atas sebidang tanah sebidang tanah yang terletak dan di Blok 001 Kp. Jalen Rt 0 3 0, Rw 009, Desa jajalen Jaya, kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, dengan Sertifikat Hak Milik. No. 1434, An.SLAMET



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

PURWANTQ dengan luas 600 M.2., baik sebagai Penjual sekaligus sebagai Pembeli untuk pelepasan dari peralihan hak atas tanah dan bangunan a quo;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.141.000,00 (dua juta seratus empat puluh satu ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang pada hari **Rabu tanggal 03 Juli 2019** oleh kami **HANDRY SATRIO, S.H., M.H.** Sebagai Hakim Ketua Majelis, **CHANDRA RAMADHANI, S.H., M.H.** Dan **ALBERT DWIPUTRA SIANIPAR, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Hakim Ketua Majelis didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu **ARIE ADI SUCIADI, S.H., M.H.** selaku Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh penggugat tanpa dihadiri oleh tergugat

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

CHANDRA RAMADHANI, S.H., M.H.

HANDRY SATRIO, S.H., M.H.

ALBERT DWIPUTRA SIANIPAR, S.H.

Panitera Pengganti,

ARIE ADI SUCIADI, S.H., M.H.

Perincian biaya:

Pendaftaran/PNBP	: Rp. 30.000.-
ATK	: Rp. 75.000.-
Panggilan	: Rp. 2.000.000.-
PNBP Relas	: Rp. 20.000.-
Redaksi	: Rp. 10.000.-
Materai	: Rp. 6.000.-
Jumlah	2.141.000,00 (dua juta seratus empat puluh satu

Halaman 15 dari 16 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Ckr



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)