



PUTUSAN
Nomor : 514/Pdt.G/2021/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 :

Kusdjanuri, Laki-laki, lahir di Semarang, tanggal 01 Nopember 1959, Pekerjaan Tentara Republik Indonesia, Agama Islam, bertempat tinggal di Kp. Cibening, RT.004/RW.002, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat , sebagai **PENGGUGAT**;

L a w a n :

H.M.Landjarriyono, dahulu beralamat di Jalan Melati 1 No. 8, RT.004/RW.002, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, sekarang tidak diketahui lagi alamat kedudukannya baik didalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia, sebagai **TERGUGAT**;

Pemerintah Republik Indonesia, cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat Di Jakarta, cq.Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat, cq Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Bekasi, berkedudukan di Jalan Chairil Anwar No.5, Margahayu, Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat bukti yang diajukan Penggugat;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dan Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 18 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 18 Oktober 2021 dalam Register Nomor 514/Pdt.G/2021/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

A. HUBUNGAN HUKUM PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT DAN PARA TERGUGAT.

Hubungan hukum (Rechtsbetrekking, Legal Relationship) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, antara Penggugat dengan Turut Tergugat sebagai berikut:

1. Hubungan hukum PENGGUGAT dengan TERGUGAT:



- Bahwa Penggugat sebagai **PEMBELI** atas sebidang tanah seluas 158 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Melati 1 No. 8, RT.004.RW.002, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi;
- Bahwa Tergugat dahulu sebagai Pemilik sekaligus sebagai **PENJUAL** atas sebidang tanah seluas 158 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Melati 1 No. 8, RT.004.RW.002, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Sebagaimana bukti kepemilikan tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 6685/Jatibening, dengan Surat Ukur No. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **H.M.Landjarrijono** (Tergugat);

2. Hubungan hukum PENGUGAT dengan TURUT TERGUGAT:

Adapun dimasukkannya Turut Tergugat dalam perkara a quo karena sebagai Instansi yang berwenang untuk melakukan perubahan dan Pencatatan Balik Nama terhadap bukti kepemilikan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 6685/Jatibening, dengan Surat Ukur No. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **H.M. Landjarrijono** (Tergugat) yang menjadi alas hak objek jual beli diganti menjadi atas nama **Kusdjanuri** (Penggugat), sehingga Penggugat merasa perlu memasukkan Turut Tergugat **dalam perkara a quo agar dapat mematuhi dan melaksanakan isi putusan majelis hakim yang memeriksa perkara aquo;**

B. DUDUK PERKARA

1. Bahwa Penggugat awalnya kenal dengan Tergugat, kemudian Tergugat menawarkan harta miliknya berupa sebidang tanah seluas 158 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Melati 1 No. 8, RT.004.RW.002, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, kemudian Penggugat tertarik untuk membeli rumah yang di miliki oleh Tergugat, Kemudian Penggugat mendatangi Rumah tersebut dan berminat untuk membelinya;
2. Bahwa karena Penggugat berminat untuk membeli objek jual beli tersebut, kemudian Penggugat menanyakan bukti kepemilikan kepada Tergugat dan memperlihatkan dokumen berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 6685/Jatibening, dengan Surat Ukur No. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai Pemegang Hak atas nama **H.M. Landjarrijono** (Tergugat);



3. Bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat melanjutkan maksud untuk melakukan transaksi jual beli, dan telah terjadi kesepakatan terhadap objek jual beli tersebut dengan harga Rp.575.000.000,- (Lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
4. Bahwa setelah harga telah di sepakati, pada tanggal 21 Januari 2015, Penggugat telah melakukan pembayaran lunas kepada Tergugat sejumlah Rp.575.000.000,- (Lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah), yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat sebagai pelaksanaan transaksi jual beli atas tanah tersebut sebagaimana bukti kwitansi pembayaran tertanggal 21 Januari 2015;
5. Bahwa setelah Penggugat telah melunasi kewajibannya sebagai Pembeli dengan melakukan pembayaran secara lunas tersebut, Tergugat menyerahkan dokumen atas tanah yang menjadi objek jual beli yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 6685/Jatibening, dengan Surat Ukur No. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai Pemegang Hak atas nama **H.M. Landjarrijono** (Tergugat), serta tanah yang menjadi objek jual beli tersebut langsung dalam penguasaan Penggugat, dan transaksi jual beli saat itu belum dilakukan dihadapan Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).
6. Bahwa **transaksi jual beli saat itu belum dilakukan dihadapan Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)**. Hal ini dilakukan karena saat itu baik Penggugat maupun Tergugat belum siap untuk menghadap ke Notaris, karena pada saat itu Penggugat dan Tergugat **belum memiliki biaya untuk melakukan transaksi jual beli di hadapan Notaris PPAT**, dan biaya balik nama untuk pengurusan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional, sehingga transaksi jual beli tersebut tertera hanya berupa transaksi pembayaran yang dilakukan oleh penggugat kepada Tergugat berupa bukti kwitansi pembayaran tertanggal 21 Januari 2015 sebesar Rp.575.000.000,- (Lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
7. Bahwa Penggugat pada saat itu bersedia melakukan transaksi dibawah tangan tersebut, dikarenakan Tergugat berjanji akan membantu membantu Penggugat untuk melakukan transaksi jual beli dihadapan Notaris/PPAT kapan saja setelah ada biaya untuk kepengurusan pengalihan sertifikat tersebut;
8. Bahwa terhadap transaksi jual beli tersebut, diantara Penggugat dan Tergugat belum membuat suatu Akta Perjanjian dihadapan Notaris, akan tetapi dengan peristiwa tersebut walaupun perjanjian tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan dalam suatu Akta Otentik, maka telah menjadi perikatan antara Penggugat dengan Tergugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan Persetujuan tersebut tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Disamping itu persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;

9. Bahwa pada awalnya Tergugat ada itikad baik untuk membantu dalam penyelesaian Pengalihan Hak Balik Nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No.6685/Jatibening, dengan Surat Ukur No. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai Pemegang Hak atas nama **H.M.Landjarjiono** (Tergugat), yang merupakan bukti kepemilikan atas transaksi jual beli menjadi atas nama **Kusdjanuri** (Penggugat);
10. Bahwa Penggugat telah memenuhi kewajibannya selaku Pembeli, dan saat ini Penggugat sudah mempunyai biaya untuk kepengurusan balik nama, kemudian Penggugat meminta kepada Tergugat untuk secara bersama-sama menghadap Notaris guna menyelesaikan administrasi balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik No. 6685/Jatibening, dengan Surat Ukur No. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **H.M.Landjarjiono** (Tergugat), menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama **Kusdjanuri** (Penggugat), akan tetapi hingga saat ini pihak Tergugat tidak memproses permintaan Penggugat tersebut;
11. Bahwa Tergugat telah lalai dalam melaksanakan janjinya tersebut dan tindakan Tergugat yang tidak memproses ganti nama dalam Sertifikat tersebut telah merugikan Penggugat, walaupun Penggugat secara fisik menguasai kedua objek jual beli tersebut tetapi secara Yuridis Penggugat belum menguasai secara sepenuhnya, dan kemudian Penggugat mencari Kedudukan Tergugat maupun ahli warisnya namun ternyata tidak diketemukan lagi;
12. Bahwa sejak saat itu Penggugat berusaha keras mencari Tergugat kemana-mana, akan tetapi hingga gugatan ini diajukan Tergugat hingga saat ini sudah tidak diketahui lagi alamat, kedudukan dan keberadaannya baik didalam maupun diluar wilayah R.I ;
13. Bahwa rumah tersebut sudah di kuasai Penggugat sejak Februari 2015, oleh karena Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik,

Halaman 4 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 514/Pdt.G/2021/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)



- terhadap penguasaan tersebut tidak ada yang merasa keberatan dan tidak ada klaim dari pihak manapun juga;
14. Bahwa karena Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik, maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi untuk mengesahkan Jual Beli antara **Kusdjanuri** (Penggugat) dengan **H.M.Landjarriyono** (tergugat) tersebut;
 15. Bahwa dalam hal ini Penggugat adalah **Pemilik Yang Sah** atas sebidang tanah seluas 158 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Melati 1 No. 8, RT.004.RW.002, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, sebagaimana bukti kepemilikan tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 6685/Jatibening, dengan Surat Ukur No. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai Pemegang Hak Atas Nama **H.M.Landjarriyono** (Tergugat);
 16. Bahwa oleh karena Penggugat sudah membeli dan menguasai tanah tersebut, maka Penggugat memohon agar Penggugat diberi ijin dan kuasa, untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku Pembeli untuk bertindak atas nama Tergugat sebagai Penjual, menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT atas Pembelian sebidang tanah seluas 158 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Melati 1 No. 8, RT.004.RW.002, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, sebagaimana bukti kepemilikan tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 6685/Jatibening, dengan Surat Ukur No. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai Pemegang Hak Atas nama **H.M.Landjarriyono** (Tergugat), apabila Tergugat tidak hadir dihadapan Notaris PPAT ;
 17. Bahwa kemudian Pengugat akan mengajukan Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 6685/Jatibening, dengan Surat Ukur No. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai Pemegang Hak Atas Nama **H.M.Landjarriyono** (Tergugat), menjadi atas nama **Kusdjanuri** (Penggugat) Melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Bekasi (Turut Tergugat);
 18. Bahwa Penggugat memohon dalam gugatan ini dengan maksud agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik syah serta dapat memperoleh ijin dan kuasa untuk bertindak dan atas nama Tergugat selaku Penjual yang melepaskan haknya dan Penggugat selaku Pembeli yang menerima pelepasan hak tersebut untuk melakukan segala perbuatan hukum balik nama kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6685/Jatibening, dengan Surat Ukur No. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai Pemegang Hak Atas Nama **H.M.Landjarrijono** (Tergugat), melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (in casu Turut Tergugat) menjadi atas nama **Kusdjanuri** (in casu Penggugat) dihadapan pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (in casu Turut Tergugat)

19. Bahwa Penggugat sudah mendatangi Alamat terakhir Tergugat, sebagaimana pada alamat tergugat diatas, dan alamat Tergugat tidak diketahui tempat tinggal maupun tempat kediamannya sekarang, dan juga gugatan mengenai barang tetap yang lokasinya berada di wilayah hukum pengadilan Negeri Bekasi maka penggugat mengajukan gugatan ini kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi
20. Bahwa karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik maka dalam putusan ini di mohonkan kepada majelis hakim agar menyatakan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk patuh dan taat terhadap isi putusan ini

C. PETITUM.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat memberikan putusan sebagai berikut :

Primair :

1. Menerima gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan secara bawah tangan sebagaimana bukti kwitansi pembayaran tertanggal 21 Januari 2015 sebesar Rp.575.000.000,- (Lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sebagai bukti transaksi jual beli atas sebidang tanah seluas 158 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, terletak di **Jalan Melati 1 No. 8, RT.004.RW.002, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 6685/Jatibening, dengan Surat Ukur No. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai pemegang hak atas nama H.M.Landjarrijono (Tergugat), tersebut adalah Sah Demi Hukum dan Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Mengikat;**
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang syah berdasarkan hukum terhadap sebidang tanah seluas 158 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, terletak di Jalan Melati 1 No. 8, RT.004.RW.002,

Halaman 6 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 514/Pdt.G/2021/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 6685/Jatibening, dengan Surat Ukur No. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **H.M.Landjarrijono** (Tergugat) (Tergugat);

5. Memberi ijin dan kuasa, kepada Penggugat untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku Pembeli, sekaligus bertindak atas nama Tergugat sebagai Penjual, menandatangani akte jual beli dihadapan Notaris / PPAT atas sebidang tanah seluas 158 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, terletak di Jalan Melati 1 No. 8, RT.004.RW.002, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 6685/Jatibening, dengan Surat Ukur No. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **H.M.Landjarrijono** (Tergugat), tersebut apabila Tergugat ataupun ahliwarisnya tidak hadir dihadapan Notaris PPAT ;

6. Memberikan izin dan kuasa yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual yang melepaskan haknya dan Penggugat selaku Pembeli yang menerima pelepasan hak tersebut untuk melakukan pengalihan/balik nama kepemilikan atau segala perbuatan hukum lainnya terhadap Sertifikat Hak Milik No. 6685/Jatibening, dengan Surat Ukur No. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai pemegang hak atas nama **H.M.Landjarrijono** (in casu Tergugat) menjadi atas nama **Kusdjanuri** (in casu Penggugat) dihadapan pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (in casu Turut Tergugat)

8. Membebaskan biaya Perkara menurut Hukum;

ATAU

Apabila Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 22 Oktober 2021, tanggal 19 Nopember 2021, dan panggilan Koran/Surat Kabar tanggal 30 Nopember 2021 telah dipanggil dengan patut, dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 22 Oktober 2021, tanggal 19 Nopember 2021, dan panggilan Koran/Surat Kabar tanggal 26

Halaman 7 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 514/Pdt.G/2021/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

November 2021 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa dengan tidak hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat dipersidangan maka proses Mediasi sebagaimana yang diwajibkan oleh PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tidak dapat dilaksanakan dan sidang dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat (verstek);

Menimbang, bahwa selanjutnya acara pemeriksaan perkara aquo dilanjutkan dengan pembacaan gugatan oleh Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulan tanggal 29 Desember 2021;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya telah mendalilkan bahwa pada tanggal 21 Januari 2015, Penggugat telah membeli sebidang tanah berikut bangunan rumah Tergugat yang terletak di **Jalan Melati 1 No. 8, RT.004. RW.002, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, seluas 158 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 6685/Jatibening, dengan Surat Ukur No. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai Pemegang Hak Atas Nama H.M. Landjarrijono (Tergugat), dengan harga yang telah disepakati Rp. 575.000.000,- (limaratus tujuhpuluhlima juta rupiah), sebagaimana bukti Kwitansi tertanggal 21 Januari 2015 yang ditandatangani oleh Tergugat;**

Menimbang, bahwa setelah Penggugat telah melunasi kewajibannya sebagai Pembeli dengan melakukan pembayaran secara lunas tersebut, Tergugat telah menyerahkan dokumen atas tanah yang menjadi objek jual beli yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 6685/Jatibening, dengan Surat Ukur No. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai Pemegang Hak atas nama **H.M. Landjarrijono** (Tergugat), serta tanah yang menjadi objek jual

Halaman 8 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 514/Pdt.G/2021/PN Bks



beli tersebut langsung dalam penguasaan Penggugat, dan transaksi jual beli saat itu belum dilakukan dihadapan Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah);

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan bukti P-5 dan selain itu Penggugat dipersidangan telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing telah didengar keterangannya dibawah sumpah menurut agamanya masing-masing yaitu : Saksi RIYAN MARGOHADI KAMANJAYA dan Saksi MUGI RAHARJO, bukti-bukti mana selengkapnya sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara diatas;

Menimbang, bahwa terkait dengan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat tersebut, Majelis hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya dengan permasalahan pokok dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan pokok permasalahan dalam perkara aquo, maka Majelis terlebih dahulu akan akan mempertimbangkan apakah Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1.A Khusus berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo atau tidak ? maka Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak lagi diketahui tempat tinggalnya, sedangkan yang menjadi obyek gugatan dalam perkara aquo berupa barang tidak bergerak (tanah), maka dengan mengacu pada ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR gugatan Penggugat dalam perkara aquo harus diajukan di Pengadilan Negeri berdasarkan tempat dimana barang tidak bergerak (tanah) tersebut berada, yang mana oleh karena tanah/bangunan yang menjadi obyek gugatan dalam perkara aquo terletak di **Jalan Melati 1 No. 8, RT.004. RW.002, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi**, dengan demikian maka menurut Majelis, Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1.A Khusus berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo;

Menimbang, bahwa selanjutnya sehubungan dengan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut diatas, maka Majelis perlu terlebih dahulu membuktikan apakah benar Penggugat telah membeli sebidang tanah berikut bangunan rumah obyek perkara milik Tergugat yang terletak di **Jalan Melati 1 No. 8, RT.004. RW.002, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, seluas 158 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 6685/Jatibening, dengan Surat Ukur No. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai Pemegang Hak Atas Nama H.M. LANDJARRIJONO (Tergugat), dengan harga yang telah disepakati Rp.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

575.000.000,- (limaratus tujuhpuluhlima juta rupiah), sebagaimana bukti Kwitansi Jual Beli diatas materai 6000 tertanggal 21 Januari 2015 yang ditandatangani oleh Tergugat, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan bukti P-5 diperoleh adanya fakta yuridis bahwa pada tanggal 21 Januari 2015 telah terjadi transaksi jual beli tanah beserta rumah di **Jalan Melati 1 No. 8, RT.004. RW.002, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, seluas 158 M2** yang tercatat atas nama **H.M. LANDJARRIJONO (Tergugat)**, yang dilakukan dibawah tangan antara Tergugat sebagai Penjual dengan Penggugat sebagai Pembeli, yang mana Penggugat sebagai pihak Pembeli telah membayar lunas harga tanah dan bangunan rumah tersebut kepada Tergugat sebagai pihak Penjual sebesar Rp. 575.000.000,- (limaratus tujuhpuluhlima juta rupiah), sebagaimana bukti Kwitansi tertanggal 21 Januari 2015 yang ditandatangani oleh H.M. LANDJARRIJONO (Tergugat) dengan disaksikan oleh Saksi RIYAN MARGOHADI KAMANJAYA;

Menimbang, bahwa fakta yuridis tersebut diatas telah pula diperkuat oleh keterangan Saksi RIYAN MARGOHADI KAMANJAYA, yang mana menurut keterangan Saksi RIYAN MARGOHADI KAMANJAYA ikut menyaksikan dan menandatangani sebagai saksi atas kwitansi jual beli yang dilakukan oleh Penggugat bersama Tergugat, dan juga keterangan Saksi MUGI RAHARJO, yang merupakan tetangga Penggugat bahwa benar mengetahui setelah terjadinya jual beli tanah dan bangunan rumah tersebut maka Penggugat sejak tahun 2015 tinggal di tanah dan bangunan rumah obyek perkara yang terletak di Jalan Melati 1 No. 8, RT.004. RW.002, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, seluas 158 M2;

Menimbang, bahwa menurut keterangan Saksi RIYAN MARGOHADI KAMANJAYA dan Saksi MUGI RAHARJO serta hasil Pemeriksaan Setempat (PS) yang dilakukan oleh Majelis di tanah dan bangunan rumah obyek perkara yang terletak di Jalan Melati 1 No. 8, RT.004. RW.002, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, seluas 158 M2 yang tercatat atas nama H.M. LANDJARRIJONO (Tergugat), pada hari Senin, tanggal 27 Desember 2021 serta diperkuat oleh Keterangan Ketua RT.004., sejak Penggugat tinggal di tanah dan bangunan rumah obyek perkara tersebut tidak pernah ada gangguan dari pihak manapun, dimana tanah dan bangunan rumah obyek perkara yang ditempati oleh Penggugat tersebut sebelumnya adalah milik dari Tergugat (H.M. LANDJARRIJONO);

Menimbang, bahwa Penggugat telah membeli tanah dan bangunan rumah obyek perkara dari Tergugat (H.M. LANDJARRIJONO) tersebut seluas

Halaman 10 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 514/Pdt.G/2021/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

158 M2 yang tercatat atas nama H.M. LANDJARRIJONO (Tergugat), pada Tahun 2015 dan jual beli tanah dan bangunan rumah obyek perkara antara Penggugat dan Tergugat tersebut baru dilakukan dibawah tangan dan belum dilakukan dihadapan Notaris/PPAT karena saat itu baik Penggugat maupun Tergugat belum siap untuk menghadap ke Notaris, karena pada saat itu Penggugat dan Tergugat **belum memiliki biaya untuk melakukan transaksi jual beli di hadapan Notaris PPAT**, dan biaya Balik Nama untuk Pengurusan Sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional, sehingga transaksi jual beli tersebut tertera hanya berupa transaksi pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat berupa bukti Kwitansi pembayaran jual beli tertanggal 21 Januari 2015 sebesar Rp.575.000.000,- (Lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Penggugat ada biaya untuk membalik nama **Sertifikat Hak Milik No. 6685/Jatibening, dengan Surat Ukur No. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai Pemegang Hak Atas Nama H.M. LANDJARRIJONO (Tergugat)**, berdasarkan bukti Kwitansi Jual beli tertanggal 21 Januari 2015 yang ditandatangani oleh Tergugat terhadap obyek perkara tanah dan bangunan rumah di Jalan Melati 1 No. 8, RT.004. RW.002, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, seluas 158 M2 menjadi milik Penggugat, namun karena Tergugat saat ini sudah tidak diketahui lagi dimana tempat tinggalnya, sehingga Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat dan Turut Tergugat di Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1.A Khusus;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yuridis sebagaimana yang telah Majelis kemukakan diatas telah ternyata bahwa pada tanggal 21 Januari 2015 Penggugat telah membeli sebidang tanah berikut bangunan rumah obyek perkara milik Tergugat yang terletak di **Jalan Melati 1 No. 8, RT.004. RW.002, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, seluas 158 M2, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 6685/Jatibening, dengan Surat Ukur No. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai Pemegang Hak Atas Nama H.M. LANDJARRIJONO (Tergugat)** yang mana Penggugat sebagai pihak PEMBELI sudah membayar LUNAS harga tanah dan bangunan rumah obyek perkara kepada pihak Tergugat yaitu sebesar Rp. 575.000.000,- (limaratus tujuhpuluhlita juta rupiah), sebagaimana bukti Kwitansi tertanggal 21 Januari 2015 yang ditandatangani oleh H.M. LANDJARRIJONO (Tergugat) dengan disaksikan oleh Saksi RIYAN MARGOHADI KAMANJAYA, (vide Bukti P-1), dan juga telah diserahkan **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 6685/Jatibening, dengan Surat Ukur No.**

Halaman 11 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 514/Pdt.G/2021/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)



795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai Pemegang Hak Atas Nama H.M. LANDJARRIJONO (Tergugat) (vide Bukti P-5), sehubungan dengan hal tersebut maka **Petitum Penggugat pada point 3** yang memohon transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan secara bawah tangan sebagaimana bukti Kwitansi pembayaran tertanggal 21 Januari 2015 sebesar Rp.575.000.000,- (Lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sebagai bukti transaksi jual beli atas sebidang tanah seluas 158 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, terletak **di Jalan Melati 1 No. 8, RT.004.RW.002, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor. 6685/Jatibening, dengan Surat Ukur Nomor. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai Pemegang Hak Atas Nama H.M.Landjarrijono (Tergugat)**, cukup beralasan hukum dan oleh karenanya **Petitum point 3 ini patut untuk dikabulkan;**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis mempertimbangkan **Petitum gugatan Penggugat point 2** yang memohon dinyatakan Penggugat adalah Pembeli beritikad baik, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa ditinjau dari sudut pandang yuridis bahwa meskipun sejak berlakunya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tanggal 8 Oktober 1997, menurut ketentuan setiap pemindahan atau peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dilakukan dihadapan PPAT, namun apabila ditinjau dari sudut pandang sosiologis dalam praktek di lapangan masih banyak dijumpai masyarakat yang melakukan jual beli tanah/rumah hanya dilakukan dibawah tangan saja dan jual belinya tidak langsung dilakukan dihadapan PPAT, Adapun yang menjadi penyebab atau alasannya adalah sebagai berikut :

1. Masih banyak masyarakat Indonesia yang belum mengetahui/memahami perihal ketentuan transaksi atau jual beli tanah/rumah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga menurut pandangan masyarakat awam untuk transaksi atau jual beli tanah/rumah cukup hanya dilakukan dibawah tangan saja dan masyarakat yang tergolong awam tersebut biasanya baru mengetahui perihal prosedur jual beli tanah/rumah yang benar atau sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu biasa pada waktu yang bersangkutan hendak mengurus proses Balik Nama Sertifikat di Kantor BPN setempat, sudah barang tentu apabila jual belinya hanya dilakukan dibawah tangan maka proses Balik Nama Sertifikat atas tanah/rumah tersebut akan ditolak oleh BPN, karena menurut hukum yang berlaku (Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997), bahwa untuk prosedur Balik



Nama Sertifikat karena adanya Jual Beli salah satu syaratnya yang bersangkutan harus dapat membuktikan adanya jual beli tanah/rumah yang dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT;

2. Karena yang bersangkutan belum memiliki biaya untuk membayar pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT, biaya untuk membayar pajak Penjual/Pembeli dan biaya proses Balik Nama, sehingga atas dasar saling percaya untuk sementara mereka dalam transaksi atau jual beli tanah/rumah hanya dilakukan dibawah tangan dan setelah mereka memiliki biaya baru mereka melakukan transaksi atau jual beli tanah/rumah dihadapan PPAT, yang mana menurut pendapat Majelis apabila pihak PEMBELI belum memiliki biaya untuk membayar pajak PENJUAL dan biaya untuk proses Balik Nama maka sebaiknya agar pihak PENJUAL dikemudian hari tidak mengalami kesulitan untuk proses jual belinya dihadapan PPAT serta proses balik nama Sertifikat atas tanah dan bangunan yang telah dibelinya tersebut, maka proses jual belinya dapat diawali dengan pembuatan Akta Ikatan Jual Beli dihadapan Notaris disertai dengan pembuatan Akta Pemberian Kuasa dari PENJUAL kepada pihak PEMBELI untuk proses jual beli dihadapan PPAT;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yuridis sebagaimana yang telah dikemukakan diatas telah ternyata bahwa meskipun dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan rumah obyek perkara antara Penggugat dan Tergugat jual belinya belum dilakukan dihadapan PPAT namun jual belinya masih dilakukan dibawah tangan, akan tetapi Penggugat sebagai pihak PEMBELI sudah memenuhi kewajibannya yaitu melakukan pembayaran harga tanah dan bangunan rumah obyek perkara kepada pihak Tergugat, demikian pula pihak Tergugat selaku pihak PENJUAL sebagaimana bukti Kwitansinya tertanggal 21 Januari 2015 sudah menyerahkan tanah dan bangunan rumah obyek perkara berikut **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor. 6685/Jatibening, dengan Surat Ukur Nomor. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai Pemegang Hak Atas Nama H.M.Landjarrijono (Tergugat) kepada Penggugat**, yang mana sejak Penggugat menempati atau menguasai tanah dan bangunan rumah obyek perkara yang telah dibeli dari Tergugat tersebut yaitu sejak tahun 2015 sampai dengan sekarang tidak pernah ada gangguan dari pihak manapun juga dan dengan diperkuat keterangan Saksi RIYAN MARGOHADI KAMANJAYA dan Saksi MUGI RAHARJO serta Ketua RT.004/RW.002 serta hasil Pemeriksaan Setempat Majelis Hakim pada tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bangunan rumah obyek perkara di **Jalan Melati 1 No. 8, RT.004.RW.002, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi** pada **hari Senin, tanggal 27 Desember 2021**, maka menurut pendapat Majelis, Penggugat dapat dikwalifikasikan sebagai Pembeli beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum, dengan demikian **Petitum point 2 ini dapat untuk dikabulkan;**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan **Petitum gugatan Penggugat pada point 5 dan point 6** yang memohon kepada Majelis Hakim PN Bekasi untuk memberi ijin dan Kuasa kepada Penggugat untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku PEMBELI, sekaligus bertindak atas nama Tergugat sebagai PENJUAL, menandatangani Akte Jual Beli dihadapan Notaris/ PPAT atas sebidang tanah seluas 158 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, terletak di **Jalan Melati 1 No. 8, RT.004.RW.002, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi**, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 6685/Jatibening, dengan Surat Ukur No. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai Pemegang Hak Atas Nama **H.M.Landjarrijono** (Tergugat), tersebut apabila Tergugat ataupun ahli warisnya tidak hadir dihadapan Notaris PPAT dan memberikan izin dan kuasa yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual yang melepaskan haknya dan Penggugat selaku Pembeli yang menerima pelepasan hak tersebut untuk melakukan pengalihan/Balik Nama kepemilikan atau segala perbuatan hukum lainnya terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 6685/ Jatibening, dengan Surat Ukur No. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai Pemegang Hak Atas Nama **H.M.Landjarrijono** (in casu Tergugat) menjadi Atas Nama **Kusdjanuri** (in casu Penggugat) dihadapan Pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (in casu Turut Tergugat), dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang menjadi substansi gugatan Penggugat dalam perkara aquo adalah terkait dengan masalah jual beli tanah dan bangunan rumah yang ada diatasnya yang terletak **di Jalan Melati 1 No. 8, RT.004.RW.002, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi**, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor. 6685/Jatibening, dengan Surat Ukur Nomor. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai Pemegang Hak Atas Nama **H.M.Landjarrijono (Tergugat)**, sehubungan dengan hal tersebut maka Majelis perlu terlebih dahulu menguraikan tentang ketentuan jual beli tanah menurut ketentuan hukum yang berlaku;

Halaman 14 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 514/Pdt.G/2021/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)



Menimbang, bahwa hukum tanah Nasional bersumber dari Hukum Adat tentang Tanah, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 5 UU Nomor 5 Tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria), yaitu “Hukum Agraria yang berlaku atas Bumi, Air dan Ruang Angkasa adalah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan perundang-undangan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan yang lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada Hukum Agama”;

Menimbang, bahwa penyebutan Hukum Adat sebagai dasar dalam pembentukan Hukum Tanah Nasional juga dapat dijumpai dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) pada Konsideran dibawah perkataan huruf a, Penjelasan Umum Angka III Nomor 1, Penjelasan Pasal 16, Pasal 56 dan Pasal 58 yang menyebutkan bahwa dengan ditetapkannya Hukum Adat sebagai dasar atau sumber bagi pembentukan Hukum Tanah Nasional dapat dimaklumi mengingat Hukum Adat merupakan Hukum Asli Bangsa Indonesia dan Rakyat Indonesia mentaati dan menggunakannya sebagai Pedoman dalam kehidupan sehari-hari;

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, ada disebutkan tentang jual beli, namun tidak diberikan pengertian apa yang dimaksud dengan jual beli;

Menimbang, bahwa pengertian jual beli dalam jual beli hak atas tanah tidak menggunakan pengertian jual beli dalam jual beli hak atas tanah menurut Burgerlijk Wetboek (BW) sebab Hukum Tanah Indonesia tidak menggunakan Burgerlijk Wetboek (BW) sebagai sumber atau dasarnya, melainkan menggunakan pengertian jual beli menurut Hukum Adat, sebab Hukum Tanah Indonesia menggunakan Hukum Adat sebagai dasar atau sumbernya, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA);

Menimbang, bahwa menurut Boedi Susilo yang dimaksud dengan jual beli tanah adalah “perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh PENJUAL kepada PEMBELI, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada PENJUAL”;

Menimbang, bahwa menurut Effendi Perangin, sifat jual beli hak atas tanah ada 2 (dua) macam, yaitu :

1. **KONTAN atau TUNAI.**



Yaitu, harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi juga bisa sebagian, akan tetapi biarpun dibayar sebagian menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat ini jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang masih belum dibayar dianggap sebagai hutang PEMBELI kepada PENJUAL. Ini berarti, jika kemudian PEMBELI tidak membayar sisa harganya, maka PENJUAL tanah tidak dapat membatalkan jual beli tanah tersebut. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut dilakukan menurut Hukum Perjanjian Hutang Piutang.

2. **TERANG**.

Artinya, jual beli tersebut dilakukan dihadapan Kepala Desa (Kepala Adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa menurut Maria S.W Sumardjono, sifat jual beli tanah menurut Hukum Adat, antara lain :

1. **TUNAI**.

Artinya, penyerahan hak atas tanah oleh Pemilik tanah (PENJUAL) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (PEMBELI). Dengan perbuatan hukum jual beli tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas tanah. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh dan hal itu tidak mengurangi sifat tunai tadi, jika ada selisih/sisa dari harga, maka hal itu dianggap sebagai hutang PEMBELI kepada PENJUAL yang tunduk pada hukum hutang piutang;

2. **RIIL**.

Artinya, kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya oleh PENJUAL dan dibuatnya Perjanjian dihadapan Kepala Desa;

3. **TERANG**.

Artinya, untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan Kepala Desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat terdapat salah satu perbuatan hukum, yaitu hak atas tanah berpindah dari PENJUAL kepada PEMBELI pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai (kontan) oleh PEMBELI kepada PENJUAL. Jual beli tanah menurut Hukum Adat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukan merupakan Perjanjian sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1457 BW, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan ha katas tanah dari Pemegang Haknya (PENJUAL) kepada pihak lain (PEMBELI) dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai (kontan) dan dilakukan dihadapan Kepala Adat/Kepala Desa setempat (bersifat terang). Jual beli ha katas tanah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan ha katas tanah untuk selama-lamanya oleh Pemilik tanah atau Pemegang Hak Atas Tanah sebagai PEMBELI menyerahkan sejumlah uang sebagai harga, yang besarnya sesuai dengan kesepakatan keduaabelah pihak. Jual beli Hak Atas Tanah ini berikut atau tidak berikut benda-benda yang ada diatasnya, benda-benda yang ada diatas tanah dapat berupa tanaman, bangunan atau bagian bangunan;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Menimbang, bahwa dengan mengacu pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut dapat disimpulkan bahwa sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggal 8 Oktober 1997, maka setiap pemindahan ha katas tanah melalui jual beli, baik ha katas tanah yang telah terdaftar (sertifikat) maupun ha katas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi/Landrete, Girik, Pipil, Ketitir, Vervonding Indonesia, hanya dapat didaftarkan di Kantor BPN setempat jika dibuktikan dengan Akta PPAT yang berwenang;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan hal tersebut maka sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, prosedur untuk Balik Nama Sertifikat Tanah/Rumah yang berasal dari jual beli salah satu syaratnya harus dipenuhi yaitu harus Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT, yang mana untuk proses Balik Nama Sertifikat yang berasal dari jual beli tersebut pihak Pemohonnya wajib mendaftarkan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT ke Kantor BPN setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yuridis sebagaimana yang telah dikemukakan diatas oleh karena Penggugat tidak dapat menemukan Tergugat, meskipun Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat, akan tetapi hingga gugatan ini diajukan Tergugat tidak diketahui lagi alamat dan

Halaman 17 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 514/Pdt.G/2021/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

keberadaannya, baik didalam maupun diluar Wilayah Negara Republik Indonesia, sedangkan Penggugat sudah membeli dan menguasai tanah dan bangunan rumah obyek perkara tersebut, maka Penggugat memohon agar Penggugat diberi izin dan Kuasa untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku PEMBELI maupun Penggugat untuk bertindak atas nama Tergugat sebagai PENJUAL, untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT atas tanah dan bangunan rumah obyek perkara yang terletak **di Jalan Melati 1 No. 8, RT.004.RW.002, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor. 6685/Jatibening, dengan Surat Ukur Nomor. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai Pemegang Hak Atas Nama H.M.Landjarrijono (Tergugat),** dan obyek jual beli tersebut langsung dalam penguasaan Penggugat, akan tetapi transaksi jual beli tersebut dilakukan dibawah tangan tidak dihadapan Notaris/PPAT, sehingga secara yuridis hal atas tanah dan bangunan rumah obyek perkara tersebut belum beralih kepada Penggugat karena Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dan ada satu proses hukum yang harus dilakukan oleh Penggugat yaitu “peralihan hak-hak Tergugat kepada Penggugat”;

Menimbang, bahwa telah ternyata meskipun dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan rumah obyek perkara antara Penggugat dan Tergugat jual belinya belum dilakukan dihadapan PPAT namun jual belinya masih dilakukan dibawah tangan, akan tetapi Penggugat sebagai pihak PEMBELI sudah memenuhi kewajibannya yaitu melakukan pembayaran harga tanah dan bangunan rumah obyek perkara kepada pihak Tergugat, demikian pula pihak Tergugat selaku pihak PENJUAL sebagaimana bukti Kwitansinya tertanggal 21 Januari 2015 sudah menyerahkan tanah dan bangunan rumah obyek perkara berikut **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor. 6685/Jatibening, dengan Surat Ukur Nomor. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai Pemegang Hak Atas Nama H.M.Landjarrijono (Tergugat) kepada Penggugat,** yang mana sejak Penggugat menempati atau menguasai tanah dan bangunan rumah obyek perkara yang telah dibeli dari Tergugat tersebut yaitu sejak tahun 2015 sampai dengan sekarang tidak pernah ada gangguan dari pihak manapun juga dan dengan diperkuat keterangan Saksi RIYAN MARGOHADI KAMANJAYA dan Saksi MUGI RAHARJO serta Ketua RT.004/RW.002 serta hasil Pemeriksaan Setempat Majelis Hakim pada tanah dan bangunan rumah obyek perkara **di Jalan Melati 1 No. 8, RT.004.RW.002, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi pada**

Halaman 18 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 514/Pdt.G/2021/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)



hari Senin, tanggal 27 Desember 2021, sehingga menurut pendapat Majelis, maka **Petitum point 5 dan point 6 ini dapat untuk dikabulkan;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum point 4 gugatan Penggugat, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena **“Proses jual beli dihadapan PPAT baru akan dilaksanakan oleh Penggugat”** sesuai ketentuan Hukum Agraria yang berlaku, maka Penggugat **“belum dapat dikatakan sebagai Pemilik yang sah”** atas tanah dan bangunan rumah obyek perkara yang terletak di **Jalan Melati 1 No. 8, RT.004. RW.002, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor. 6685/Jatibening, dengan Surat Ukur Nomor. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai Pemegang Hak Atas Nama H.M.Landjarjiono (Tergugat), oleh karenanya Petitum point 4 dinilai premature dan oleh karenanya dinyatakan tidak dapat diterima;**

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Petitum point 1 dari gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam perkara aquo **Pemerintah Republik Indonesia, Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat Di Jakarta, Cq. Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat, Cq Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Bekasi**, berkedudukan di Jalan Chairil Anwar No.5, Margahayu, Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat, telah ditarik atau diposisikan sebagai pihak Turut Tergugat, yang mana menurut pendapat Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerip Kartawinata, dalam Buku nya yang berjudul **“Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek”**, Halaman 2 menyebutkan **“dalam praktek Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus di ikutsertakan;**

Menimbang, bahwa dengan demikian Turut Tergugat hanya patuh terhadap isi putusan perkara aquo;

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 dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap dipersidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan untuk sebagian dengan verstek;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan Penggugat antara lain mohon agar dijatuhkan putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono) maka keseluruhan Petitum Penggugat dengan tidak merubah esensi Petitum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan, redaksional Petitum Gugatan tersebut perlu dirubah agar putusan aquo dapat dilaksanakan dengan baik;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan verstek dan Tergugat ada dipihak yang kalah maka haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo yang besarnya sebagaimana yang akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat ketentuan pasal-pasal dalam HIR serta Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara aquo;

MENGADILI :

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir dipersidangan;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan transaksi jual beli sebidang tanah seluas 158 M2 yang dilakukan secara bawah tangan sebagaimana bukti Kwitansi Pembayaran tertanggal 21 Januari 2015 sebesar Rp.575.000.000,- (Lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, terletak di **Jalan Melati 1 No. 8, RT.004.RW.002, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 6685/Jatibening, dengan Surat Ukur No. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai pemegang hak atas nama H.M.Landjarrijono (Tergugat), tersebut adalah sah dan memiliki kekuatan hukum;**
5. Memberi ijin dan Kuasa, kepada Penggugat untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku Pembeli, sekaligus bertindak atas nama Tergugat sebagai Penjual, menandatangani akte jual beli dihadapan Notaris/PPAT atas sebidang tanah seluas 158 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, terletak di Jalan Melati 1 No. 8, RT.004.RW.002, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 6685/Jatibening, dengan Surat Ukur No. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai Pemegang Hak Atas Nama **H.M.Landjarrijono** (Tergugat), tersebut apabila Tergugat ataupun ahli warisnya tidak hadir dihadapan Notaris/PPAT ;
6. Memberikan izin dan Kuasa yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual yang melepaskan haknya dan Penggugat selaku Pembeli yang menerima pelepasan hak tersebut untuk melakukan pengalihan/Balik Nama Kepemilikan atau segala perbuatan hukum

Halaman 20 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 514/Pdt.G/2021/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lainnya terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 6685/Jatibening, dengan Surat Ukur No. 795/2002, tertanggal 24 September 2002 tercatat sebagai Pemegang Hak Atas Nama **H.M.Landjarrijono** (in casu Tergugat) menjadi atas nama **Kusdjanuri** (in casu Penggugat) dihadapan Pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (in casu Turut Tergugat);

7. Menyatakan gugatan Penggugat selain dan selebihnya tidak dapat diterima;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara aquo yang saat ini ditaksir sebesar Rp. 3.427.000,00 (tiga juta empat ratus dua puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari SELASA, tanggal 8 Februari 2022, oleh kami, Bambang Nurcahyono, SH, M.Hum, sebagai Hakim Ketua, Eka Saharta Winata Laksana, SH. dan Indri Murtini, SH, MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 514/Pdt.G/2021/PN Bks tanggal 18 Oktober 2021, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari RABU, tanggal 9 Februari 2022 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim-Hakim Anggota dibantu oleh Febrianti Rasjad, SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi, dihadiri oleh Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Eka Saharta Winata Laksana, S.H.

Bambang Nurcahyono, S.H., M.Hum

Indri Murtini, SH., MH

Panitera Pengganti,

Febrianti Rasjad, S.H

Halaman 21 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 514/Pdt.G/2021/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses	Rp. 75.000,00
3. Biaya Penggandaan	Rp. 12.000,00
4. Panggilan	Rp.2.000.000,00
5. PNBP	Rp. 30.000,00
6. Pemeriksaan Setempat	Rp.1.250.000,00
7. PNBP PS	Rp. 10.000,00
8. Redaksi	Rp. 10.000,00
9. Materai	<u>Rp. 10.000,00</u>
Jumlah	Rp.3.427.000,00

(tiga juta empat ratus dua puluh tujuh ribu rupiah)