



P U T U S A N

Nomor 455/PDT/2020/PTBDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Misda, bertempat tinggal di Jl. Arjuna I No. 10 Bekasi Mede Rt 007 Rw 002, Kel. Bekasi Jaya Kec. Bekasi Timur Kota Bekasi , sebagai Pemanding semula Penggugat ;

Lawan:

Taryat W.Bk Teks, bertempat tinggal di Dahulu bertempat tinggal di Komplek Perumahan Patal dengan alamat Bekasi Tugu Rt. 0 1 Rw. VI Kel. Bekasi Jaya Kec. Bekasi Timur, sekarang sudah tidak diketahui lagi alamatnya/keberadaan yang pasti baik di dalam maupun di luar wilayah Negara Republik Indonesia sebagai Terbanding semula Tergugat ;

Dan

Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi, bertempat tinggal di Jl. Chairil Anwar Blok A No. 25 Rt. 004 Rw. 009 Kel. Margahayu Kec. Bekasi Timur Kota Bekasi Jawa Barat, sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 19 Agustus 2020, Nomor 455/PDT/2020/PT BDG, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Telah membaca putusan perkara Pengadilan Negeri Bekasi, tertanggal 8 Juli 2020, Nomor 59/Pdt.G/2020/PN Bks, dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Halaman 1 dari 9 putusan Nomor 455/Pdt/2020/PT BDG



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Februari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 10 Februari 2020 dalam Register Nomor 59/Pdt.G/2020/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Istri dari Alm. Adun Sudjono dimana Pernikahan antara Penggugat dan Alm. Dilangsungkan di Jakrata Timur pada hari Minggu tanggal 31 Agustus 1975 dengan Akta Nikah No. 728/3/92202/1975 Pada kantor KUA Jakarta Timur. *(Keterangan ini Terdapat Pada Bukti P – 1).*
2. Bahwa pada tahun 2010 Suami Penggugat yaitu Alm. Adun Sudjono meninggal dunia pada usia 65 tahun, hari senin 14 Juni 2010 yang mana penggugat melakukan pengurusan surat keterangan kematian yang dikeluarkan oleh Lurah Bekasi Jaya, Bekasi timur, Kota bekasi dengan Nomor : 474.3/327/Kel.Bj yang dikeluarkan pada tanggal 22 Oktober 2019. *(Keterangan ini Terdapat Pada Bukti P – 2).*
3. Bahwa dengan adanya Gugatan Pengesahan Jual beli dan Pengalihan Hak ini yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Bekasi melalui Kepanitraan Perdata yang diajukan oleh Penggugat maka Penggugat membuat Surat Pernyataan Ahli Waris agar Penggugat memiliki dasar hukum untuk melakukan dan atau mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Bekasi berkaitan dengan Pengesahan Jual Beli dan Pengalihan Hak. *(Keterangan ini Terdapat Pada Bukti P – 3).*
4. Bahwa pada Tahun 1986 Alm. Adun Sudjono ditawarkan oleh Tergugat Sebidang Tanah kavling yang terletak dikampung Bekasi Tugu, Desa Bekasi Jaya, Kec. Bekasi Timur, Kab. Bekasi. Yang mana tanah tersebut akan dijual dengan luasan tanah 294 M2 dengan harga Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah).
5. Bahwa Alm. Adun Sudjono tertarik dengan tanah yang akan dijual oleh Tergugat, maka Alm. Adun Sudjono Membeli Tanah Tersebut dengan harga Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) berdasarkan Kwitansi tertanggal 14 Desember 1986 dengan luasan tanah 294 M2 Sertifikat Hak Milik No. 123. *(Keterangan ini Terdapat Pada Bukti P - 4).*
6. Bahwa Telah terjadinya transaksi Jual Beli antara Alm. Adun Sudjono dan Tergugat maka dalam Surat Pernyataannya yang dibuat oleh Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 14 desember 1986, yang mana Tergugat menjelaskan setatus tanah tersebut yaitu :

1. Tidak Pernah sengketa baik haknya maupun batas-batasnya ;
2. Tidak Pernah dijual belikan pada orang lain.
3. Tidak Pernah menjadi jaminan pada Bank Pemerintah maupun Bank swasta.
4. Belum Pernah dilakukan sertipikat ;
5. Pajak IPEDA tahun berjalan telah dibayar lunas.

(Keterangan ini Terdapat Pada Bukti P – 5).

7. Bahwa dengan adanya transaksi jual beli antara Alm. Adun Sudjono dan Tergugat atas sebidang tanah Kavling seluas 294 M2 yang terletak di Kp. Bekasi Tugu Desa Bekasi Jaya Kecamatan Bekasi Timur Kab. Bekasi (dahulu beralamat tersebut sebelum adanya perubahan administaras). Tergugat menyerahkan bukti kepemilikan atas tanah tersebut berupa:

- 7.1. Sertifikat hak Milik No. 123 atas nama Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen dalam negeri Sub.Direktorat Agraria Kabupaten Bekasi, dengan batas-batas berdasarkan Gambar Situasai dengan Nomor 255/1977:

Sebelah Utara : M. No. 121
Sebelah Timur : Jalan Kavling
Sebelah Selatan : H. Dul
Sebelah Barat : M. No 124

(Keterangan ini Terdapat Pada Bukti P – 6)

7. 2. Surat Pemberitahua Pajak Terhutang tahun 1987 atas nama wajib pajak Tergugat (taryat). (Keterangan ini Terdapat Pada Bukti P – 7).

8. Bahwa pada Tahun 1988 Alm Adun Sudjono membangun sebuah bangunan berbentuk rumah yang mana bangunan tersebut nanti dapat dijadikan rumah tinggal. Kemudian sekitar tahun 1990 sebidang tanah berikut bangunan rumah seluas 294 M² yang dibangun di atasnya yang terletak di Kp. Bekasi Tugu, Desa Bekasi Jaya Kec. Bekasi Timur Kab. Bekasi. Telah berubah nama menjadi Jl. Arjuna I No. 10 Bekasi Mede Rt. 007 Rw 002 Kel. Bekasi Jaya Kec. Bekasi Timur Kota Bekasi, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Marijan
Sebelah Timur : Jl. Arjuna I
Sebelah Selatan : M. Darwis
Sebelah Barat : Emilia Madolang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa dengan ditempatinya tanah dan bangunan tersebut Penggugat pada saat itu masih melakukan pembayaran PBB (pajak bumi dan bangunan) terhitung pada tahun 1991, tahun 1992, tahun 1993 walaupun dalam PBB masih atas nama Tergugat (Taryat). (Keterangan ini Terdapat Pada Bukti P – 8, P – 9, P – 10).
10. Bahwa berdasarkan Kwitansi tertanggal 14 desember 1986 dan surat pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat adalah Petunjuk telah terjadinya suatu kesepakatan mengenai Jual Beli Sebidang Tanah, sebagaimana tersebut di atas pada angka 5 (lima) dan 6 (enam), Penggugat adalah selaku pembeli atas tanah dari Tergugat dan oleh karena Pemohon telah menyelesaikan kewajiban pembayaran kepada Tergugat, sehingga dengan demikian Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah dan yang berhak atas tanah 294 M2 yang terletak di Jl. Arjuna I No. 10 Bekasi Mede Rt. 007 Rw 002 Kel. Bekasi Jaya Kec. Bekasi Timur Kota Bekasi;
11. Bahwa walaupun Penggugat telah membayar lunas pembelian Tanah tersebut kepada Tergugat namun surat-surat kepemilikan atas tanah tersebut masih tercatat atas nama Tergugat yang sekarang tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya yang pasti, baik di dalam maupun di luar wilayah Negara Republik Indonesia;
12. Bahwa oleh karena Tergugat yang tercatat atas pemilik atas tanah tersebut pada saat ini sudah tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya, maka walaupun Penggugat telah menyelesaikan semua kewajiban pembayaran kepada Tergugat, namun Penggugat tidak dapat melakukan pengurusan lebih lanjut, mengenai surat kepemilikan tanah dan bangunan rumah tersebut;
13. Bahwa untuk pengurusan lebih lanjut atas tanah dan bangunan rumah tersebut sebelumnya Penggugat memerlukan izin dari Pengadilan Negeri Bekasi, agar Kwitansi tertanggal 14 desember 1986 dan surat pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat tersebut dinyatakan sah menurut hukum sebagai pengganti Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat ;
14. Bahwa oleh karena Penggugat telah menyelesaikan semua kewajiban pembayaran kepada Tergugat sehingga dengan demikian Penggugat adalah sebagai pemilik yang berhak atas tanah dan bangunan rumah seluas 294 M2 yang terletak di Jl. Arjuna I No. 10 Bekasi Mede Rt. 007 Rw 002 Kel. Bekasi Jaya Kec. Bekasi Timur Kota Bekasi oleh karenanya Penggugat bermaksud untuk membuat Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan rumah tersebut menjadi atas nama milik Penggugat ;

Halaman 4 dari 9 putusan Nomor 455/Pdt/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 secara hukum bahwa Kwitansi tertanggal 14 Desember 1986 dan Surat Pernyataan Tergugat Tanggal 14 Desember 1986 adalah bukti yang sah dan berharga menurut hukum sebagai pengganti Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat ;
3. Menyatakan Penggugat (M I S D A) adalah sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah seluas 294 M2 yang terletak di yang terletak di Jl. Arjuna I No. 10 Bekasi Mede Rt. 007 Rw 002 Kel. Bekasi Jaya Kec. Bekasi Timur Kota Bekasi dengan batas-batas:
Sebelah Utara : Marijan
Sebelah Timur : Jl. Arjuna I
Sebelah Selatan : M. Darwis
Sebelah Barat : Emilia Madolang
5. Memerintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Bekasi (Turut Tergugat) untuk memproses pengalihan hak nama kepemilikan / sertifikat Hak Milik No: 123 tanah kavling tersebut dari semula atas nama Tergugat (TARYAT Bk. Teks) menjadi atas nama Penggugat (M I S D A);
4. Menyatakan bahwa Penggugat bertanggung jawab sepenuhnya apabila dikemudian hari ada tuntutan dari Tergugat ;
5. Menetapkan Biaya perkara dibebankan oleh Tergugat menurut hukum;
Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir menghadap sendiri dipersidangan sedangkan Tergugat tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patuh sesuai dengan relaas :

- a. Panggilan Tanggal 14 Pebruari 2020 untuk sidang tanggal 25 Pebruari 2020 ;
- b. Panggilan Koran Tanggal 27 Pebruari 2020 untuk sidang tanggal 7 April 2020
- c. Panggilan Koran Tanggal 8 April 2020 untuk sidang tanggal 12 Mei 2020 ;

Sedangkan Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patuh sesuai dengan relaas :

- a. Panggilan Tanggal 12 Pebruari 2020 untuk sidang tanggal 25 Pebruari 2020 ;
- b. Panggilan Tanggal 26 Pebruari 2020 untuk sidang tanggal 7 April 2020 ;
- c. Panggilan Tanggal 21 April 2020 untuk sidang tanggal 12 Mei 2020 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan, dan ketidakhadiran Tergugat dan Turut Tergugat tanpa alasan yang sah, dan juga tidak pula mewakilkan pada kuasanya yang sah sehingga menurut Majelis, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak mau mempertahankan haknya dan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dan diputus tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat ;

Mengutip serta memperhatikan hal-hal yang teruarai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 8 Juli 2020, Nomor 59/Pdt.G/2020/PN Bks, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

- Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir seluruhnya sebesar Rp. 3.505.400,- (tiga juta lima ratus lima ribu empat ratus rupiah)

Membaca akta pernyataan permohonan banding Nomor 59/Pdt.G/2020/PN Bks, Jo. Nomor 36/Bdg/2020/PN Bks, yang ditanda tangani oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Bekasi yang menyatakan bahwa pada tanggal 20 Juli 2020, Pembanding semula Penggugat, telah menyatakan banding terhadap putusan perkara tanggal 8 Juli 2020, Nomor 59/Pdt.G/2020/PN Bks, tersebut ;

Membaca, Akta Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 59/Pdt.G/2020/PN Bks, Jo. Nomor 36/Bdg/2020/PN Bks, yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi, pada tanggal 24 Juli 2020 telah memberi tahu kepada pihak Terbanding Semula Tergugat dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat dalam perkara a quo secara patut ;

Membaca, Surat Tanda Terima Memori Banding, Nomor 59/Pdt.G/2020/PN Bks, Jo. Nomor 36/Bdg/2020/PN Bks, yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 21 Juli 2020, memori banding tersebut diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 22 Juli 2020, dan telah diberitahu kepada para pihak yang berperkara secara patut ;

Bahwa, dalam perkara a quo pihak Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak ada mengajukan Kontra Memori Banding ;

Membaca, Risalah Pemberitahuan Pemeriksaan berkas (*inzage*) perkara Nomor 59/Pdt.G/2020/PN Bks, Jo. Nomor 36/Bdg/2020/PN Bks, yang ditandatangani

Halaman 6 dari 9 putusan Nomor 455/Pdt/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan kesempatan kepada para pihak dalam perkara a quo dengan patut dan seksama sebelum berkas perkara a quo dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung, masing-masing pada tanggal 27 Juli 2020 dan tanggal 24 Juli 2020 secara patut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan pemeriksaan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu dan menurut tata cara dan syarat-syarat yang diatur oleh Undang-Undang, oleh karena itu secara formal permohonan banding tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo Pembanding semula Penggugat telah mengajukan keberatan-keberatan yang diuraikan didalam memori bandingnya tertanggal 21 Juli 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Pembanding semula Penggugat sangat berkeberatan dengan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Kelas IA Khusus dalam perkara a quo.
- Bahwa Pembanding semula Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan *Judex Fasctie* Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangannya yang menyatakan "Pembanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa peralihan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik No 123 seluas 294 m2, oleh karenanya sangat tidak relevan *Judex factie* Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan bahwa Pembanding semula Penguat tidak dapat membuktikan peralihan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik No 123 seluas 294 m2 tersebut. Hal-hal yang menjadi keberatan-keberatan Pembanding semula Penggugat secara lengkap diuraikan dalam memori banding Pembanding semula Penggugat tertanggal 21 Juli 2020, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara tersebut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan saksama surat-surat yang terdapat di dalam berkas perkara a quo, beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 8 Juli 2020, Nomor 59/Pdt.G/2020/PN Bks, dan dengan memperhatikan memori banding dari Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa keberatan-keberatan Pembanding semula Penggugat didalam memori bandingnya tersebut tidak ada hal-hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena semuanya telah

Halaman 7 dari 9 putusan Nomor 455/Pdt/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena itu memori banding dari pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak perlu mempertimbangkannya lebih lanjut, oleh karenanya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, sehingga putusan Hakim Tingkat Pertama dapat diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukumnya sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi didalam memeriksa dan memutus perkara a quo tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, maka putusan Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 8 Juli 2020, Nomor 59/Pdt.G/2020/PN Bks, dapat dipertahankan dan beralasan hukum untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, baik dalam pengadilan tingkat pertama maupun di pengadilan tingkat banding, maka semua biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan dibebankan kepadanya, yang dalam tingkat banding sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini ;

Mengingat Peraturan Hukum dari Per-Undang-undangan yang berlaku khususnya Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman Jo. Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum dan Undang-undang RI Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura dan Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang terkait ;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi, tanggal 8 Juli 2020, Nomor 59/Pdt.G/2020/PN Bks, yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari Senin, tanggal 21 September 2020 oleh kami Drs. Amin Sembiring, S.H., M.H., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung selaku Ketua Majelis, dengan Nelson Samosir, S.H., M.H., dan Wilhelmus Hubertus Van

Halaman 8 dari 9 putusan Nomor 455/Pdt/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keeken, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 28 September 2020 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua, dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota, serta dibantu Soetjipto Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri para pihak yang berperkara ;

Hakim Anggota,

Ttd.

Nelson Samosir, S.H., M.H.

TTd.

Wilhelmus Hubertus Van Keeken, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

Ttd.

Drs. Amin Sembiring, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Soetjipto.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Materai	Rp. 6.000,-
2. Biaya Redaksi putusan	Rp. 10.000,-
3. <u>Biaya Pemberkasan</u>	<u>Rp134.000,-</u>
J u m l a h	Rp150.000,-