



PUTUSAN

Nomor 154/Pdt.G/2021/PN Ckr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nama : **Drs. Lisbon Sihombing;**
NIK : 3573042405670004;
Tempat/Tgl Lahir : Medan , 24-05-1967 (umur 54 tahun);
Jenis Kelamin : Laki-laki;
Agama : Islam;
Kewarganegaraan : Indonesia;
Pekerjaan : Karyawan Swasta;
Alamat KTP : Papan Mas Blok F.4 No.8 RT.003 RW.005, Desa Setia
Mekar Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

Lawan:

1. **Suwito**, yang beralamat di Jalan Poncol Gang Asem RT.010 RW.009, Kelurahan Ciracas, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, DKI Jakarta, dalam hal ini dahulu bertindak didalam jabatannya sebagai Ketua Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER), selanjutnya disebut sebagai **Tergugat;**
2. **Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Bekasi** yang beralamat di Komplek Lippo Cikarang Blok B4, Jl. Daha, Cibatu, Kec. Cikarang Selatan Kab. Bekasi, Jawa Barat 17550, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar Penggugat;

Tentang Duduk Perkara

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 24 Juni 2021 dalam Register Nomor 154/Pdt.G/2021/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat telah membeli objek sengketa dari Tergugat pada tanggal 14 Januari 2009 yang telah dibayar lunas sebesar Rp. 22.800.000 (dua puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
 - 1.1. Harga tanah darat yang diatasnya berdiri bangunan Permanen seluas 60 M² yang terletak di Papan Mas Jl. Flamboyan Blok F.4 No.8, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi dengan harga sebesar Rp. 11.400.000 (sebelas juta empat ratus ribu rupiah) sebagaimana dalam Akta Jual Beli yang belum ditandatangani dan disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
 - 1.2. Harga tanah darat yang diatasnya berdiri bangunan Permanen seluas 60 M² yang terletak di Papan Mas Jl. Flamboyan Blok F.4 No.9, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi dengan harga sebesar Rp. 11.400.000 (sebelas juta empat ratus ribu rupiah) sebagaimana dalam Akta Jual Beli yang belum ditandatangani dan disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
2. Bahwa setelah pelunasan pembayaran pembelian objek sengketa pada tanggal 14 Januari 2009 tersebut Penggugat telah diberikan dokumen oleh Tergugat berupa 2 (dua) buah Akta Jual Beli yang belum ditandatangani dan disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan 2 (dua) buah Buku Tanah (sertifikat) yaitu Buku Tanah (sertifikat) Hak Guna Bangunan No.754 dan No.755 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER);
3. Bahwa terhadap Jual beli objek sengketa yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat dilakukan secara bawah tangan pada 14 Januari 2009 dan sampai gugatan pengesahan jual beli ini di ajukan, jual beli objek sengketa tersebut belum secara sah dibuatkan di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
4. Bahwa terhadap jual beli objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Buku Tanah (sertifikat) Hak Guna Bangunan No.754 dan No.755 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER), dan menguasai objek sengketa tersebut tanpa adanya pihak-pihak yang menghalangi atas penguasaan objek sengketa oleh Penggugat;
5. Bahwa sejak pembelian objek sengketa tersebut sampai dengan saat ini, Penggugat yang bertanggung jawab atas pembayaran semua pajak bumi dan bagunan (PBB), dan untuk surat pemberitahuan pajak terhutang pajak

Halaman 2 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2021/PN Ckr



bumi dan bangunan (SPPTBB) tersebut sudah tercatat atas nama Penggugat;

6. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak mengajukan peralihan hak/balik nama Buku Tanah (sertifikat) Hak Guna Bangunan No.754 dan No.755 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) menjadi nama Drs. Lisbon Sihombing (Penggugat), padahal dalam proses pengurusan peralihan hak/balik nama Buku Tanah (sertifikat) Hak Guna Bangunan tersebut membutuhkan nama asal dalam Buku Tanah (sertifikat) yakni Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat melakukan peralihan hak/balik nama Buku Tanah (sertifikat) Hak Guna Bangunan atas objek sengketa dikarenakan nama asal Buku Tanah (sertifikat) Hak Guna Bangunan tersebut sudah tidak ada atau tutup;
7. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan pengesahan jual beli ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas objek sengketa diatas, Buku Tanah (sertifikat) Hak Guna Bangunan No.754 dan No.755 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) yang diperoleh Penggugat dari jual-beli dengan Tergugat, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cikarang **untuk mengesahkan jual beli pada tanggal 14 Januari 2009** agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak untuk kepengurusan peralihan hak/balik nama Buku Tanah (sertifikat) Hak Guna Bangunan atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) menjadi nama Drs. Lisbon Sihombing (Penggugat) di kantor Turut Tergugat;
8. Bahwa selanjutnya agar **Turut Tergugat** mengetahui bahwa nama dalam Buku Tanah (sertifikat) Hak Guna Bangunan No.754 dan No.755 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) yang saat ini sudah tidak ada atau tutup, sementara Buku Tanah (sertifikat) tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara *aquo* agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Cikarang dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Buku Tanah (sertifikat) Hak Guna Bangunan No.754 dan No.755 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) menjadi nama Drs. Lisbon Sihombing (Penggugat);
9. Bahwa agar perkara *aquo* dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya, maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan.



Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara *aquo* berkenan memberi amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Jual Beli pada tanggal 14 Januari 2009 yang isinya Tergugat telah menjual dua bidang tanah darat yang diatasnya berdiri bangunan Permanen kepada Penggugat yang terletak di Papan Mas Jl. Flamboyan Blok F.4 No.8 dan No.9, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi yang masing-masing seluas 60 M² dengan Buku Tanah (sertifikat) Hak Guna Bangunan No.754 dan No.755 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan kedua tanah masing-masing seluas 60 M² dengan Buku Tanah (sertifikat) Hak Guna Bangunan No.754 dan No.755 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) yang terletak di Papan Mas Jl. Flamboyan Blok F.4 No.8 dan No.9, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak/balik nama Buku Tanah (sertifikat) Hak Guna Bangunan No.754 dan No.755 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) menjadi nama Drs. Lisbon Sihombing (Penggugat);
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak/balik nama Buku Tanah (sertifikat) Hak Guna Bangunan No.754 dan No.755 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) menjadi nama Drs. Lisbon Sihombing (Penggugat);
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Apabila Pengadilan Negeri Cikarang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat telah menghadap ke persidangan, sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir ke persidangan;



Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 125 HIR/149 RBg ayat (1) yang berbunyi “Jika tergugat, walaupun sudah dipanggil dengan resmi dan patut, tidak menghadap pada hari sidang yang ditentukan dan juga tidak menyuruh orang lain menghadap selaku wakilnya, gugatan itu diterima dengan keputusan tidak hadir, kecuali jika nyata kepada pengadilan bahwa gugatan itu melawan hak atau tidak beralasan”;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya, sementara Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dan tidak pernah pula menyuruh wakilnya yang sah menghadap persidangan walaupun telah dipanggil berdasarkan relaas panggilan sidang secara biasa untuk Tergugat tanggal 6 Juli 2021 dan tanggal 2 Agustus 2021, serta untuk Turut Tergugat tanggal 2 Juli 2021 dan tanggal 30 Juli 2021;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut sebanyak lima kali namun tidak pernah hadir ke persidangan, maka majelis berpendapat sudah terpenuhi semua syarat ketentuan pasal 125 HIR/149 RBg ayat (1) sehingga perkara ini akan diperiksa secara verstek atau tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

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

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

Tentang Pertimbangan Hukum

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat, sehingga Penggugat dapat melakukan perbuatan hukum yaitu pengurusan peralihan hak/balik nama Buku Tanah (sertifikat) Hak Guna Bangunan atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) menjadi nama Drs. Lisbon Sihombing (Penggugat) di kantor Turut Tergugat terhadap 2 (dua) bidang tanah darat yang di atasnya berdiri bangunan Permanen kepada Penggugat yang terletak di Papan Mas Jl. Flamboyan Blok F.4 No.8 dan No.9, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi yang masing-masing seluas 60 M² dengan Buku Tanah (sertifikat) Hak Guna Bangunan No.754 dan No.755 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER);

Menimbang, bahwa Penggugat menjelaskan dalam gugatannya, Penggugat telah membeli objek sengketa dari Tergugat pada tanggal 14 Januari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2009 yang telah dibayar lunas sebesar Rp22.800.000,00 (dua puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) dengan rincian, harga tanah darat yang di atasnya berdiri bangunan Permanen seluas 60 M² yang terletak di Papan Mas Jl. Flamboyan Blok F.4 No.8, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi dengan harga sebesar Rp. 11.400.000 (sebelas juta empat ratus ribu rupiah) sebagaimana dalam Akta Jual Beli yang belum ditandatangani dan disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harga tanah darat yang di atasnya berdiri bangunan Permanen seluas 60 M² yang terletak di Papan Mas Jl. Flamboyan Blok F.4 No.9, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi dengan harga sebesar Rp. 11.400.000 (sebelas juta empat ratus ribu rupiah) sebagaimana dalam Akta Jual Beli yang belum ditandatangani dan disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Setelah pelunasan pembayaran pembelian objek sengketa pada tanggal 14 Januari 2009 tersebut Penggugat telah diberikan dokumen oleh Tergugat berupa 2 (dua) buah Akta Jual Beli yang belum ditandatangani dan disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan 2 (dua) buah Buku Tanah (sertifikat) yaitu Buku Tanah (sertifikat) Hak Guna Bangunan No.754 dan No.755 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER). Terhadap Jual beli objek sengketa yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat dilakukan secara bawah tangan pada 14 Januari 2009 dan sampai gugatan pengesahan jual beli ini diajukan, jual beli objek sengketa tersebut belum secara sah dibuatkan di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan terhadap jual beli objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Buku Tanah (sertifikat) Hak Guna Bangunan No.754 dan No.755 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER), dan menguasai objek sengketa tersebut tanpa adanya pihak-pihak yang menghalangi atas penguasaan objek sengketa oleh Penggugat. Sejak pembelian objek sengketa tersebut sampai dengan saat ini, Penggugat yang bertanggung jawab atas pembayaran semua pajak bumi dan bangunan (PBB), dan untuk surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPTPBB) tersebut sudah tercatat atas nama Penggugat. Selanjutnya Penggugat menyatakan nama dalam Buku Tanah (sertifikat) Hak Guna Bangunan No.754 dan No.755 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) yang saat ini sudah tidak ada atau tutup, sementara Buku Tanah (sertifikat) tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara *aquo* agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Cikarang dan

Halaman 6 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2021/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Buku Tanah (sertifikat) Hak Guna Bangunan No.754 dan No.755 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) menjadi nama Drs. Lisbon Sihombing (Penggugat);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dan tidak pernah pula menyuruh wakilnya yang sah menghadap persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan sidang secara biasa untuk Tergugat tanggal 6 Juli 2021 dan tanggal 2 Agustus 2021, serta untuk Turut Tergugat tanggal 2 Juli 2021 dan tanggal 30 Juli 2021, maka Majelis Hakim menganggap Tergugat dan Turut Tergugat telah melepaskan hak-haknya dalam perkara ini sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk melanjutkan pemeriksaan gugatan Penggugat tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa walaupun gugatan dalam perkara aquo diputus secara verstek, tetapi tidak serta merta gugatan Penggugat tersebut dikabulkan begitu saja karena sesuai dengan asas *audi et alteram partem* (mendengar kedua belah pihak) dimana dalam perkara ini yaitu kepentingan Penggugat, kepentingan Tergugat dan Turut Tergugat serta berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg menyatakan, "Barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut", maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tersebut harus dipertimbangkan berdasarkan bukti-bukti yang sah dan gugatan tersebut haruslah mempunyai alasan hukum yang kuat;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat, berupa: Bukti P-1-A sampai dengan P-1-H dan bukti P-2-A sampai dengan P-2-H, serta menghadirkan saksi-saksi yaitu Saksi **Djoni Herawan** dan Saksi **Agus Miyanto**;

Menimbang, bahwa bukti – bukti surat Penggugat yang telah bermaterai cukup sehingga dapat dijadikan alat bukti surat yang sah di persidangan, sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Jual Beli antara Tuan Suwito dan Tuan Doktorandus Lisbon Sihombing, diberi tanda bukti P-1-A;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 754, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun, Kabupaten Bekasi, diberi tanda bukti P-1-B;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan, No. 13778/503/R-E/DPUK, tanggal 30 Oktober 1990, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas PU Kab. Bekasi, diberi tanda bukti P-1-C;
4. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan, NOP : 32.18.081.00j6.016.0692.0, atas nama wajib pajak LISBON SIHOMBING, diberi tanda bukti P-1-D;
5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, NIK : 3573042405670004, atas nama DRS. LISBON SIHOMBING dan Kartu Tanda Penduduk, NIK : 3573045301680002, atas nama FERRITA WIJAYANI, SE, diberi tanda bukti P-1-E;
6. Fotokopi Kartu Keluarga, No. 3216060809160067, atas nama kepala keluarga DRS. LISBON SIHOMBING, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bekasi, tanggal 14-08-2018, diberi tanda bukti P-1-F;
7. Fotokopi Kutipan Akta Nikah, Nomor : 100/02/V/1999, tanggal 17-05-1999, telah dilangsungkan akad nikah seorang laki-laki Drs. Lisbon Sihombing dengan seorang wanita Ferrita Wijayani, yang dikeluarkan oleh KUA Kecamatan Sukolilo, diberi tanda bukti P-1-G;
8. Fotokopi Surat Pernyataan sebagai saksi atas nama AGUS WIJAYANTO, tanggal 30 Agustus 2021 dan Surat Pernyataan sebagai saksi atas nama DJONI HERMAWAN, tanggal 30 Agustus 2021, diberi tanda bukti P-1-H;
9. Fotokopi Akta Jual Beli antara Tuan Suwito dan Tuan Doktorandus Lisbon Sihombing, diberi tanda bukti P-2-A;
10. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 755, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun, Kabupaten Bekasi, diberi tanda bukti P-2-B;
11. Fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan, No. 13779/503/R-E/DPUK, tanggal 30 Oktober 1990, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas PU Kab. Bekasi, diberi tanda bukti P-2-C;
12. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan, NOP : 32.18.081.00j6.016.0692.0, atas nama wajib pajak LISBON SIHOMBING, diberi tanda bukti P-2-D;
13. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, NIK : 3573042405670004, atas nama DRS. LISBON SIHOMBING dan Kartu Tanda Penduduk, NIK : 3573045301680002, atas nama FERRITA WIJAYANI, SE, diberi tanda bukti P-2-E;
14. Fotokopi Kartu Keluarga, No. 3216060809160067, atas nama kepala keluarga DRS. LISBON SIHOMBING, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas

Halaman 8 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2021/PN Ckr



Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bekasi, tanggal 14-08-2018, diberi tanda bukti P-2-F;

15. Fotokopi Kutipan Akta Nikah, Nomor : 100/02/V/1999, tanggal 17-05-1999, telah dilangsungkan akad nikah seorang laki-laki Drs. Lisbon Sihombing dengan seorang wanita Ferrita Wijayani, yang dikeluarkan oleh KUA Kecamatan Sukolilo, diberi tanda bukti P-2-G;
16. Fotokopi Surat Pernyataan sebagai saksi atas nama AGUS WIJAYANTO, tanggal 30 Agustus 2021 dan Surat Pernyataan sebagai saksi atas nama DJONI HERMAWAN, tanggal 30 Agustus 2021, diberi tanda bukti P-2-H;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang dihadirkan oleh pihak penggugat tersebut, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan yang perkara *a quo* dan terhadap bukti-bukti dari penggugat yang mempunyai kesamaan materi pembuktian akan dibuktikan secara bersama-sama;

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat diatas, diketahui yang menjadi permasalahan antara para pihak adalah "Apakah jual beli 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Papan Mas Jl. Flamboyan Blok F.4 No.8 dan No.9, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi yang masing-masing seluas 60 M² berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.754 dan No.755 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual adalah sah menurut hukum?";

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan tersebut diatas akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan "semua perikatan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perikatan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Perikatan harus dilaksanakan dengan itikad baik";

Menimbang, bahwa untuk peralihan hak atas tanah, Majelis Hakim berpedoman dengan Pasal 35 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 menyatakan HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu tertentu. Ini artinya, pemegang sertifikat HGB nantinya tidak memiliki lahan, melainkan hanya memiliki bangunan yang dibuat di atas lahan tersebut. Penggunaan HGB (Hak Guna Bangunan) juga diatur dalam Peraturan



Pemerintah (PP) no. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah. Pada pasal 32 dinyatakan bahwa pemegang HGB berhak untuk menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan HGB, selama jangka waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya, serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 34 Ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) no. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, maka Hak Guna Bangunan dapat dialihkan dengan cara-cara sebagai berikut: jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah dan pewarisan;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1874 KUHPerdara menyatakan “akta-akta di bawah tangan adalah akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, daftar-daftar, surat-surat mengenai rumah tangga dan surat-surat lain yang dibuat tanpa campur tangan pejabat pemerintah” dan dalam Pasal 1875 KUHPerdara menegaskan “akta-akta di bawah tangan yang berasal dari orang Indonesia atau orang Timur Asing yang diakui oleh mereka yang berhubungan dengan pembuatan akta itu atau yang secara hukum diakui sah, menimbulkan bukti yang lengkap terhadap mereka yang menandatangani serta para ahli waris dan mereka yang mendapat hak yang sama seperti suatu akta otentik”;

Menimbang, bahwa mengacu sebagaimana dengan ketentuan tersebut di atas, Majelis Hakim menilai untuk peralihan hak atas tanah dalam hal ini jual beli bidang-bidang tanah yang dilakukan oleh Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat sebagai penjual yang dilakukan secara di bawah tangan, sepanjang disepakati dan bisa dibuktikan oleh Penggugat serta tidak pula disangkal oleh Tergugat, maka akta jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan tersebut dapat mempunyai nilai yang sama dengan akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1-B, P-1-C, P-2-B dan P-2-C, dapat diketahui bahwa Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) yang dalam perkara ini diwakili oleh Tergugat sebagai Ketua Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) adalah pemilik dua bidang tanah darat yang diatasnya berdiri bangunan permanen yang terletak di Papan Mas Jl. Flamboyan Blok F.4 No.8 dan No.9, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi yang masing-masing seluas 60 M² berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Guna Bangunan No.754 dan No.755 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1-A dan P-2-A yang dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi dapat diketahui bahwa kemudian Tergugat telah menjual kepada Penggugat atas 2 (dua) objek tanah masing-masing seluas 60 M² berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.754 dan No.755 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) yang terletak di Papan Mas Jl. Flamboyan Blok F.4 No.8 dan No.9, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1-D, P-1-E, P-1-F, P-1-G, P-1-H, P-2-D, P-2-E, P-2-F, P-2-G, dan P-2-H dihubungkan dengan keterangan para saksi, dapat diketahui bahwa telah ada penguasaan fisik dan beralihnya kepemilikan terhadap 2 (dua) objek tanah masing-masing seluas 60 M² berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.754 dan No.755 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) yang terletak di Papan Mas Jl. Flamboyan Blok F.4 No.8 dan No.9, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi dari Tergugat kepada Penggugat, kemudian Penggugat telah dapat membuktikan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.754 dan No.755 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) yang terletak di Papan Mas Jl. Flamboyan Blok F.4 No.8 dan No.9, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi tersebut telah ada pada kekuasaan Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan uraian pertimbangan tentang jual-beli bidang tanah antara Penggugat dan Tergugat diatas, dimana jual-beli tersebut dapat dibuktikan oleh Penggugat dengan bukti-bukti yang kuat yang dapat dibuktikan kebenarannya menurut hukum dan jual beli bidang tanah tersebut juga dilakukan dengan itikad baik oleh Penggugat dan Tergugat, maka Majelis Hakim berpendapat jual beli tersebut adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu petitum yang dimohonkan oleh Penggugat seperti terurai dalam gugatannya dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum pertama gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk mengabulkan gugatan untuk seluruhnya, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan petitum-petitum selanjutnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua gugatan Penggugat yang memohon menyatakan jual beli pada tanggal 14 Januari 2009 yang isinya

Halaman 11 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2021/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat telah menjual dua bidang tanah darat yang diatasnya berdiri bangunan Permanen kepada Penggugat yang terletak di Papan Mas Jl. Flamboyan Blok F.4 No.8 dan No.9, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi yang masing-masing seluas 60 M² berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.754 dan No.755 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) adalah sah dan berkekuatan hukum, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua gugatan Penggugat, oleh karena telah dipertimbangkan dalam pokok permasalahan diatas, maka patut dan beralasan hukum apabila petitum kedua tersebut dikabulkan dengan perbaikan pada redaksionalnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga gugatan Penggugat yang memohon kedua tanah masing-masing seluas 60 M² dengan Buku Tanah (sertifikat) Hak Guna Bangunan No.754 dan No.755 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) yang terletak di Papan Mas Jl. Flamboyan Blok F.4 No.8 dan No.9, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi adalah sah milik Penggugat, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli Tergugat kepada Penggugat atas 2 (dua) objek tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.754 seluas 60 m² atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) yang terletak di Papan Mas Jl. Flamboyan Blok F.4 No.8, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.755 seluas 60 m² atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) yang terletak di Papan Mas Jl. Flamboyan Blok F.4 No.9, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, adalah sah menurut hukum, sudah seharusnya apabila bidang tanah dan bangunan yang menjadi obyek dalam perkara ini dinyatakan adalah sah milik Penggugat, sehingga patut dan beralasan hukum petitum keempat gugatan Penggugat tersebut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat gugatan Penggugat yang memohon menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak/balik nama Buku Tanah (sertifikat) Hak Guna Bangunan No.754 dan No.755 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) menjadi nama Drs. Lisbon Sihombing (Penggugat), dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah dinyatakan sah menurut hukum dan Penggugat telah pula

Halaman 12 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2021/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)



dinyatakan sebagai pemilik sah atas bidang tanah dan bangunan yang menjadi obyek dalam perkara *aquo*, maka demi menjamin kepastian hukum bagi Penggugat dan sudah menjadi hak Penggugat untuk dapat melakukan perbuatan hukum atas benda yang menjadi miliknya termasuk melakukan peralihan hak/balik nama atas objek sengketa yaitu 2 (dua) objek tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.754 seluas 60 m2 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) yang terletak di Papan Mas Jl. Flamboyan Blok F.4 No.8, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.755 seluas 60 m2 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) yang terletak di Papan Mas Jl. Flamboyan Blok F.4 No.9, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, patut dan beralasan hukum petitum keempat gugatan Penggugat tersebut dikabulkan dengan perbaikan pada redaksionalnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima gugatan Penggugat yang memohon memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak/balik nama Buku Tanah (sertifikat) Hak Guna Bangunan No.754 dan No.755 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) menjadi nama Drs. Lisbon Sihombing (Penggugat), dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai petitum kelima ini, majelis berpendapat, bahwa petitum ini berpotensi tidak dapat dilaksanakan apabila dikabulkan, karena untuk pelaksanaan proses balik nama pada instansi Turut Tergugat, Penggugat haruslah memenuhi seluruh persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan instansi Turut Tergugat terlebih dahulu, melewati mekanisme dan proses yang ada, setelah itu barulah pencatatan balik nama tersebut dilakukan oleh Turut Tergugat, terlebih lagi dalam alat bukti yang disampaikan oleh Penggugat, tidak ada satupun alat bukti yang berkaitan dengan proses balik nama pada instansi Turut Tergugat, sehingga berdasarkan pertimbangan ini, petitum kelima Penggugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam gugatan Penggugat yang memohon menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, majelis berpendapat petitum ini berlebihan untuk dikabulkan, karena pada hakikatnya semua pihak yang masuk dalam putusan ini harus tunduk dan patuh terhadap putusan telah berkekuatan hukum tetap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(inkracht van gewijsde), sehingga berdasarkan pertimbangan ini, petitum kelima Penggugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketujuh gugatan Penggugat yang memohon menyatakan Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, majelis berpendapat akan dipertimbangkan pada akhir putusan ini mengenai biaya perkara;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan tersebut di atas telah ternyata gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dengan penyempurnaan pada beberapa petitum terkait dengan redaksionalnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesepuluh mengenai biaya perkara, oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian dengan verstek, maka Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka terhadap petitum kesatu dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya;

Memperhatikan Pasal 125 HIR, Pasal-Pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan Jual Beli pada tanggal 14 Januari 2009 yang isinya Tergugat telah menjual 2 (dua) objek tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.754 seluas 60 m2 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) yang terletak di Papan Mas Jl. Flamboyan Blok F.4 No.8, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.755 seluas 60 m2 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) yang terletak di Papan Mas Jl. Flamboyan Blok F.4 No.9, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah berdasarkan hukum atas 2 (dua) objek tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna

Halaman 14 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2021/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No.754 seluas 60 m2 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) yang terletak di Papan Mas Jl. Flamboyan Blok F.4 No.8, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.755 seluas 60 m2 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) yang terletak di Papan Mas Jl. Flamboyan Blok F.4 No.9, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi;

5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak/balik nama terhadap 2 (dua) objek tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.754 seluas 60 m2 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) yang terletak di Papan Mas Jl. Flamboyan Blok F.4 No.8, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.755 seluas 60 m2 atas nama Koperasi Karyawan Mayer Group (KOMAYER) yang terletak di Papan Mas Jl. Flamboyan Blok F.4 No.9, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi menjadi nama Drs. Lisbon Sihombing (Penggugat);
6. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.845.000,00 (dua juta delapan ratus empat puluh lima ribu rupiah);
7. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada Hari **Rabu**, tanggal **29 Oktober 2021**, oleh kami, Decky Christian S., S.H., sebagai Hakim Ketua, Suhadi P. W., S.H., dan Sondra Mukti Lambang Linuwih, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 154/Pdt.G/2021/PN Ckr tanggal 9 Maret 2021, putusan tersebut diucapkan pada Hari **Selasa**, tanggal **5 September 2021** dalam persidangan

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 154/Pdt.G/2021/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)



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

terbuka untuk umum, oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu Adang Sujana, S.H., selaku Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat dan Turut Tergugat

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Suhadi P. W., S.H

Decky Christian S., S.H

Sondra Mukti Lambang Linuwih, S.H

Panitera Pengganti,

Adang Sujana, S.H

Perincian biaya :

1. Pendaftaran/PNBP.....	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Pemberkasan	:	Rp75.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp700.000,00;
4. PNBP Panggilan	:	Rp20.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat	:	Rp2.000.000,00;
6. Materai	:	Rp10.000,00;
7. Redaksi	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp2.845.000,00;

(dua juta delapan ratus empat puluh lima ribu rupiah)