



PENGADILAN NEGERI CIKARANG



PUTUSAN

NOMOR 219/Pdt.G/2019/PNCKr

TANGGAL 13 Februari 2020

ANTARA

HUZLAH Penggugat

MELAWAN

PUNAH (Tergugat)



PUTUSAN

Nomor 219/Pdt.G/2019/PN Ckr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HUZLAH bertempat tinggal di Jalan Kusuma Timur Blok D7 No.5, RT.004.RW.019, Kelurahan Aren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

PUNAH, bertempat tinggal di Kp Turi, RT.004.RW.005, Kelurahan Sriamur, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, tetapi sekarang sudah tidak diketahui lagi alamatnya baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat ;

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Telah mendengar keterangan dari Penggugat ;

Telah memperhatikan dan meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 27 September 2019 dalam Register Nomor 219/Pdt.G/2019/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat (HUZLAH), adalah Warga Negara Republik Indonesia pemegang Kartu Tanda Penduduk No.3275015205640037 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Bekasi ;
2. Bahwa Tergugat sebelumnya adalah pemilik yang syah atas sebidang tanah seluas 110 M2 berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Kp Turi, RT.004.RW.005, Kelurahan Sriamur, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 1104/Sriamur, dengan Surat Ukur No. 0907/Sriamur/1998, tertanggal 01 Desember 1998 terdaftar sebagai pemegang hak atas nama PUNAH;

Halaman 2 dari 11 Halaman, Putusan Nomor 219/Pdt.G/2019/PNCkr



3. Bahwa Tergugat telah menjual tanah dan rumah miliknya kepada Penggugat dengan harga Rp. 60.000.000 (enam Puluh Juta Rupiah) sebagaimana Kwitansi Pembayaran atas jual beli rumah tersebut tertanggal 11 Desember 2016, dimana Pembayaran tersebut langsung di serahkan oleh Penggugat dan di tandatangani diatas materai oleh Tergugat sebagai pelaksanaan transaksi jual beli atas tanah dan rumah tersebut
4. Bahwa setelah terjadi transaksi jual beli tersebut, Penggugat telah melunasi kewajibannya sebagai Pembeli dengan melakukan pembayaran secara lunas dan juga Tergugat menyerahkan dokumen berupa Sertifikat Hak Milik No. 1104/Sriamur, dengan Surat Ukur No. 0907/Sriamur/1998, tertanggal 01 Desember 1998 terdaftar sebagai pemegang hak atas nama PUNAH, serta tanah dan rumah yang menjadi objek jual beli tersebut langsung dalam penguasaan Penggugat, akan tetapi transaksi jual beli tersebut dilakukan di Bawah tangan tidak di hadapan Notaris / PPAT;
5. Bahwa transaksi tersebut saat itu belum dilakukan dihadapan Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Hal ini dilakukan karena saat itu Penggugat belum memiliki biaya untuk melakukan transaksi jual beli di hadapan Notaris PPAT, dan biaya balik untuk pengurusan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional, sehingga transaksi jual beli tersebut di lakukan di bawah tangan ;
6. Bahwa Penggugat pada saat itu bersedia melakukan transaksi dibawah tangan tersebut, dikarenakan Tergugat akan bersedia membantu Penggugat untuk melakukan transaksi jual beli dihadapan Notaris/PPAT kapan saja ;
7. Bahwa Penggugat telah memenuhi kewajibannya selaku Pembeli, Penggugat meminta kepada Tergugat untuk secara bersama-sama menghadap Notaris guna menyelesaikan administrasi pengalihan nama dalam Sertifikat Hak Milik No. 1104/Sriamur, dengan Surat Ukur No. 0907/Sriamur/1998, tertanggal 01 Desember 1998 terdaftar sebagai pemegang hak atas nama PUNAH menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama HUZLAH (Penggugat), tetapi hingga saat ini pihak Tergugat tidak memproses permintaan Penggugat tersebut dan tidak pernah datang menghadap kepada Penggugat untuk membantu proses pengalihan balik naam atas sertifikat terswbut;



8. 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 tanah tersebut tetapi secara Yuridis Penggugat belum menguasai secara sepenuhnya, dan kemudian Penggugat mencari Kedudukan Tergugat ternyata tidak diketemukan lagi;

9. Bahwa sejak saat itu Penggugat berusaha keras mencari Tergugat kemana-mana, akan tetapi hingga gugatan ini diajukan akan tetapi Tergugat hingga saat ini Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamat, kedudukan dan keberadaannya baik didalam maupun diluar wilayah R.I ;

10. Bahwa oleh karena Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik, terhadap tanah tersebut tidak ada yang merasa keberatan terhadap terhadap penguasaan fisik tanah dan bangunan tersebut yang di kuasai oleh Penggugat;

11. Bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, maka dalam hal ini Penggugat adalah pemilik yang syah atas sebidang tanah seluas 110 M2 berikut bangunan yang berdiri diatasnya terletak di Kp Turi, RT.004.RW.005, Kelurahan Sriamur, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 1104/Sriamur, dengan Surat Ukur No. 0907/Sriamur/1998, tertanggal 01 Desember 1998 terdaftar sebagai pemegang hak atas nama PUNAH

12. 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 akte jual beli dihadapan Notaris / PPAT atas Pembelian sebidang tanah seluas 110 M2 berikut bangunan yang berdiri diatasnya terletak di Kp Turi, RT.004.RW.005, Kelurahan Sriamur, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 1104/Sriamur, dengan Surat Ukur No. 0907/Sriamur/1998, tertanggal 01 Desember 1998 terdaftar sebagai pemegang hak atas nama PUNAH, apabila Tergugat tidak hadir dihadapan Notaris PPAT ;

13. Bahwa karena penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, Maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi untuk mensyahkan Jual Beli antara Penggugat dengan tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik maka dalam putusan ini di mohonkan kepada majelis hakim agar menyatakan kepada Tergugat untuk patuh dan taat terhadap isi putusan ini

15. Bahwa karena Penggugat sudah mendatangi Alamat terakhir Tergugat sebagaimana pada alamat tergugat diatas, dan alamat Tergugat tidak diketahui tempat tinggal maupun tempat kediamannya sekarang, dan juga objek gugatan mengenai barang tetap yang lokasinya berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bekasi, maka penggugat mengajukan gugatan ini kepada ketua Pengadilan Negeri tempat tinggal penggugat atau diajukan Di Pengadilan Negeri Bekasi

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Cq. Hakim Majelis 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 Kwitansi Pembayaran atas jual beli rumah tersebut tertanggal 11 Desember 2016, atas transaksi jual beli sebidang tanah seluas 110 M2 berikut bangunan yang berdiri diatasnya terletak di Kp Turi, RT.004.RW.005, Kelurahan Sriamur, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 1104/Sriamur, dengan Surat Ukur No. 0907/Sriamur/1998, tertanggal 01 Desember 1998 terdaftar sebagai pemegang hak atas nama PUNAH tersebut adalah SAH DEMI HUKUM;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang syah berdasarkan hukum atas sebidang tanah seluas 110 M2 berikut bangunan yang berdiri diatasnya terletak di Kp Turi, RT.004.RW.005, Kelurahan Sriamur, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 1104/Sriamur, dengan Surat Ukur No. 0907/Sriamur/1998, tertanggal 01 Desember 1998 terdaftar sebagai pemegang hak atas nama PUNAH;

Halaman 5 dari 11 Halaman, Putusan Nomor 219/Pdt.G/2019/PNCkr

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

5. Memberi ijin dan kuasa, kepada Penggugat untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku Pembeli, untuk bertindak atas nama Tergugat sebagai Penjual, menandatangani akte jual beli dihadapan Notaris / PPAT atas sebidang tanah seluas 110 M2 berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Kp Turi, RT.004.RW.005, Kelurahan Sriamur, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 1104/Sriamur, dengan Surat Ukur No. 0907/Sriamur/1998, tertanggal 01 Desember 1998 terdaftar sebagai pemegang hak atas nama PUNAH, tersebut apabila Tergugat tidak hadir dihadapan Notaris PPAT ;

6. Membebaskan biaya Perkara menurut Hukum;

Subsidiar :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diputus seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat datang sendiri ke muka persidangan, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap baik pada persidangan pertama maupun pada persidangan lanjutan dan tidak pula menyuruh orang lain menghadap sebagai wakil atau kuasanya yang sah untuk hadir di persidangan meskipun Tergugat telah dipanggil dengan patut sebagaimana ternyata pada Relaas Panggilan Sidang, bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah datang menghadap dipersidangan, maka proses mediasi tidak bisa dilalui sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat, dan atas dibacakannya Gugatan Penggugat tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada dalil-dalil Gugatannya semula dan tidak akan melakukan suatu perubahan apapun juga;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri perlu mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat cukup beralasan menurut hukum serta tidak bertentangan dengan ketertiban hukum pada umumnya, dengan uraian pertimbangan seperti tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa Penggugat guna menguatkan dan membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yaitu:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor 3275015205640037 atas nama Huzlah yang dikeluarkan oleh Pemerintahan Kota Bekasi pada tanggal 25 Agustus 2018, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-1;

Halaman 6 dari 11 Halaman, Putusan Nomor 219/Pdt.G/2019/PNCkr

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)



2.-----Fotocopy Kartu Keluarga Nomor 3275011004070097 atas nama Keluarga Tries Sasvianto yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Bekasi, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-2;

3.----Fotocopy Kwitansi Pembayaran Sebidang Tanag seluas 110 M² yang terletak di Kp. Turi RT 004, RW 005 Kelurahan Sriamur, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi pada tanggal 11 Desember 2016, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-3;

4.----Fotocopy Sertipikat Hak milik Nomor 1104 dengan luas 110 M², yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa bukti P – 1 s/d P – 4 telah diteliti dan dicocokkan ternyata telah sesuai dengan aslinya, serta bukti–bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai bukti surat penggugat;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat telah pula mengajukan bukti saksi-saksi dipersidangan yaitu DWI WISNU NURCAHYA dan RUCKY ATMA MURSALAT dan NOVAL AULIANTO yang didengar keterangannya dibawah sumpah sesuai dengan agama yang dianutnya;

Menimbang, bahwa karena Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dalam proses pembuktian maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat tidak mempergunakan haknya untuk mengajukan bukti-bukti bantahan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulan tertanggal 30 Januari 2020;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan perkara ini segala sesuatu yang terjadi dimuka persidangan baik yang dicatat maupun yang dilampirkan didalam berita acara persidangan telah pula ikut dipertimbangkan dan merupakan satu kesatuan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan jangka waktu dan formalitas relaas panggilan yang ditujukan kepada Tergugat tersebut, ternyata telah sesuai dengan ketentuan dalam hukum acara perdata yang berlaku, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi Tergugat tidak pernah hadir di persidangan tanpa alasan yang sah dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya untuk menghadap di persidangan, maka sebagaimana ketentuan Pasal 125 HIR gugatan akan diperiksa dan diputus dengan tanpa hadirnya pihak Tergugat (Verstek);

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah gugatan Penggugat tersebut sebagai gugatan yang tidak melawan hak dan juga sebagai gugatan yang beralasan, untuk gugatan perdata pada umumnya, ukurannya adalah sepanjang petitum gugatannya benar-benar sesuai dengan dalil gugatan, dan dalil gugatannya itu mempunyai landasan hukum yang kuat, baik dari segi yuridis maupun secara rasional serta bersifat objektif sebagai dasar alasan yang dapat dikabulkan maka gugatan tersebut dapat dikabulkan, begitu juga sebaliknya jika alasan gugatan tidak mendasar maka gugatannya dapat dikabulkan sebagian atau menolaknya atau menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah apakah antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan proses jual beli sebidang tanah seluas 110 M2 berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Kp Turi, RT.004.RW.005, Kelurahan Sriamur, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 163 HIR yang menyatakan "Barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan, untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak orang lain haruslah membuktikan hak atau keadaan itu "ketentuan ini adalah sesuai dengan adagium hukum acara yang menyatakan barang siapa mendalilkan sesuatu wajiblah untuk membuktikan kebenarannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P-4 dan 3 (tiga) orang saksi dibawah sumpah masing-masing bernama DWI WISNU NURCAHYA dan RUCKY ATMA MURSALAT dan NOVAL AULIANTO;

Halaman 8 dari 11 Halaman, Putusan Nomor 219/Pdt.G/2019/PNCkr



Menimbang, bahwa dari bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu P-3 berupa Fotocopy Kwitansi Pembayaran Sebidang Tanah seluas 110 M² yang terletak di Kp. Turi RT 004, RW 005 Kelurahan Sriamur, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi pada tanggal 11 Desember 2016 membuktikan benar antara Penggugat dan Tergugat pernah mengadakan Jual beli Sebidang Tanah seluas 110 M² yang terletak di Kp. Turi RT 004, RW 005 Kelurahan Sriamur, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Saksi-Saksi di persidangan membuktikan bahwa Penggugat telah menguasai secara fisik rumah tersebut sampai dengan sekarang ini artinya dalam penguasaan rumah tersebut oleh penggugat tidak ada yang keberatan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa tentang Petitum kesatu akan dipertimbangkan setelah Petitum lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum kedua akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi, "Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama";

Menimbang, bahwa perjanjian over kredit rumah tersebut menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sedangkan sifat terang sejak berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) maka jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya;

Menimbang, bahwa syarat over kredit rumah tersebut ada dua yaitu memenuhi syarat materil dan syarat formil;



Menimbang, berdasarkan bukti P-1 dan P-2 bahwa Penggugat adalah warga Negara Indonesia yang menerima over kredit rumah. Nama Tergugat selaku penjual dan berdasarkan keterangan saksi-saksi jika tidak pernah ada yang mengganggu penguasaan rumah tersebut semenjak Penggugat membeli rumah tersebut dari Tergugat sampai dengan sekarang sehingga dengan demikian Majelis berpendapat telah memenuhi syarat materil over kredit rumah;

Menimbang, bahwa syarat formil jual beli tanah berkenaan dengan sifat tunai dan terang dimana dalam perkara ini yang menjadi pokok permasalahan adalah proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak dilakukan dihadapan PPAT (syarat terang);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dimana Penggugat telah melakukan pembayaran atas tanah a quo kepada Tergugat sebagaimana bukti P-3 yang dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi dan tergugat telah pula menyerahkan secara fisik tanah tersebut kepada Penggugat dimana berdasarkan fakta di persidangan jika Penggugat yang menguasai tanah semenjak pembelian sampai dengan sekarang sehingga syarat tunai dalam jual beli tanah telah pula terpenuhi.

Menimbang, bahwa meskipun over kredit rumah tidak dilakukan dihadapan PPAT namun pemberian hak atas tanah pada dasarnya tergantung pada kesepakatan antara penjual dan pembeli. Proses jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat tetaplah harus dianggap sah perbuatan hukumnya terlebih diikuti dengan perbuatan penguasaan rumahnya oleh pembeli (Penggugat). Selanjutnya dalam buku Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya, karangan Adrian Sutedi, S.H, M.H pada halaman-90, disebutkan adapun jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT adalah sah sepanjang memenuhi syarat-syarat materil;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah tersebut telah dinyatakan sah menurut hukum maka telah beralih pula hak kepemilikan tanah tersebut yang semula dari Tergugat menjadi milik Penggugat, dengan demikian maka Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik sehingga terhadap petitum kedua gugatan patut untuk dikabulkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari uraian diatas Majelis berpendapat jual beli atas Sebidang Tanah seluas 110 M² yang terletak di Kp. Turi RT 004, RW 005 Kelurahan Sriamur, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi atas nama PUNAH adalah sah menurut hukum sehingga petitum keempat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum keempat dikabulkan dan bukti kepemilikan atas Sebidang Tanah seluas 110 M² yang terletak di Kp. Turi RT 004, RW 005 Kelurahan Sriamur, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, dengan demikian terhadap petitum ke empat patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ketiga dan keempat dikabulkan dan bukti kepemilikan atas sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Sebidang Tanah seluas 110 M² yang terletak di Kp. Turi RT 004, RW 005 Kelurahan Sriamur, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi sehingga Penggugat sebagai pembeli kemudian selanjutnya dapat melakukan balik nama dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, dengan demikian terhadap petitum kelima patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan *verstek* dan berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, maka gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya;

Memperhatikan, Pasal 125 HIR, Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 1234 KUHPerdara, Pasal 38 (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Pasal-pasal dari peraturan perundangan yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan Tergugat tidak pernah hadir di persidangan meski telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk keseluruhan dengan tanpa hadirnya Tergugat (*Verstek*);

Halaman 11 dari 11 Halaman, Putusan Nomor 219/Pdt.G/2019/PNCkr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan secara bawah tangan sebagaimana Kwitansi Pembayaran atas jual beli rumah tersebut tertanggal 11 Desember 2016, atas transaksi jual beli sebidang tanah seluas 110 M2 berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Kp Turi, RT.004.RW.005, Kelurahan Sriamur, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 1104/Sriamur, dengan Surat Ukur No. 0907/Sriamur/1998, tertanggal 01 Desember 1998 terdaftar sebagai pemegang hak atas nama PUNAH tersebut adalah SAH DEMI HUKUM;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah berdasarkan hukum atas sebidang tanah seluas 110 M2 berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Kp Turi, RT.004.RW.005, Kelurahan Sriamur, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 1104/Sriamur, dengan Surat Ukur No. 0907/Sriamur/1998, tertanggal 01 Desember 1998 terdaftar sebagai pemegang hak atas nama PUNAH;
6. Memberi ijin dan kuasa, kepada Penggugat untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku Pembeli, untuk bertindak atas nama Tergugat sebagai Penjual, menandatangani akte jual beli dihadapan Notaris / PPAT atas sebidang tanah seluas 110 M2 berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Kp Turi, RT.004.RW.005, Kelurahan Sriamur, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 1104/Sriamur, dengan Surat Ukur No. 0907/Sriamur/1998, tertanggal 01 Desember 1998 terdaftar sebagai pemegang hak atas nama PUNAH, tersebut apabila Tergugat tidak hadir dihadapan Notaris PPAT ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.441.000,00- (satu juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Rabu , tanggal 12 Februari 2020, oleh HANDRY SATRIO,SH.MH sebagai Hakim Ketua, ALBERT DWIPUTRA SIANIPAR,SH. dan RIZKI RAMADHAN,SH,masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 13 Februari 2020 oleh Hakim Ketua Sidang dengan didampingi Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh ARIE ADI SUCIADI,S.H.M.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cikarang, serta dihadiri oleh Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat.

Halaman 12 dari 11 Halaman, Putusan Nomor 219/Pdt.G/2019/PNCkr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ALBERT DWIPUTRA SIANIPAR, SH.

HANDRY SATRIO, SH., MH.

RIZKI RAMADHAN, SH.

Panitera Pengganti,

ARIE ADI SUCIADI, S.H.M.H

Daftar perincian biaya perkara :

1. Pendaftaran/ PNB	: Rp. 30.000,00
2. Biaya Pemberkasan	: Rp. 75.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp. 1. 300.000,00
4. PNB Panggilan	: Rp. 20.000,00
5. Materai	: Rp. 6.000,00
6. Biaya Redaksi	: Rp. <u>10.000,00 +</u>
Jumlah	: Rp. 1.441.000,00

(satu juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah)