



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Ckr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cikarang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Tety Siswati**, tempat/tanggal lahir Jakarta/12 Desember 1953, Agama Budha, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Bima No 77 Rt.06/001 Desa Karangbaru Kec. Cikarang Utara Kab Bekasi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ngadiyono, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada KANTOR HUKUM NGADIYONO, SH & REKAN, yang berkantor di Gedung Tabayama, Lt. 1, Jalan Ahmad Yani, Kav. 2-4, Kota Bekasi. Jawa Barat berdasarkan surat kuasa khusus No. 012/KHNR/SK/VIII/2023 tanggal 30 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **PT Selat Sunda Perkasa**, bertempat tinggal di Dahulu Beralamat Di Ruko Beryl 2/ 12, Jl. Gading Golf Boulevar, Gading Serpong, Tangerang, Propinsi Banten Sekarang Tidak Diketahui Keberadaan kantornya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;
2. **Badan Pertahanan Nasional Kabupaten Bekasi**, tempat kedudukan Komplek Lipo Cikarang Jalan Daha Blok B4 Cibatu Kec Cikarang Selatan Kab Bekasi, Cibatu, Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar Saksi-saksi yang diajukan dipersidangan;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 4 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 7 September 2023 dalam Register Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT pada tanggal 7 Maret 2013 telah melakukan pemesanan pembelian ruko kepada TERGUGAT dalam hal mana pemesanan pembelian ruko tersebut berdasarkan Surat Pemesanan Ruko Artha Niaga nomor : 080/ SP/ RAN/ III/ 2013, tanggal 7 Maret 2013.

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/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

2. Bahwa pemesanan pembelian Ruko oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT adalah pemesanan pada unit ruko Artha Niaga dengan luas tanah 48 M2, terletak di Jl. Tarum Barat 2, Blok O2, No. 12, Desa. Jaya Mukti, Kec. Cikarang Pusat, Kab. Bekasi, dengan batas batas tanah :
  - Batas Timur : Perumahan
  - Batas Selatan : Alfa Mart
  - Batas Barat : Jl. Tarum Barat 2
  - Batas Utara : Ruko no. 11
3. Bahwa pembelian Ruko dari TERGUGAT tersebut yaitu Ruko Artha Niaga dengan luas tanah 48 M2, terletak di Jl. Tarum Barat 2, Blok O2, No. 12, Desa. Jaya Mukti, Kec. Cikarang Pusat, Kab. Bekasi seharga Rp. 727. 272. 727; ( tujuh ratus dua puluh tujuh juta dua ratus tujuh puluh dua ribu tujuh ratus dua puluh tujuh rupiah ), dengan PPN sebesar Rp. 72. 727. 273; ( tujuh puluh dua juta tujuh ratus dua puluh tujuh ribu dua ratus tujuh puluh tiga rupiah ), sehingga keseluruhan yang harus di bayarkan Penggugat dalam pembelian ruko tersebut adalah sebesar Rp. 800.000.000; ( delapan ratus juta rupiah ).
4. Bahwa terhadap pembayaran pembelian Ruko Artha Niaga dengan luas tanah 48 M2, terletak di Jl. Tarum Barat 2, Blok O2, No. 12, Desa. Jaya Mukti, Kec. Cikarang Pusat, Kab. Bekasi, dan PPN dengan total keseluruhan sebesar Rp. 800.000.000; ( delapan ratus juta rupiah ), oleh PENGUGAT selaku pembeli telah di lakukan pembayaran secara bertahap dan sudah lunas, adapun tahapan pembayaran bangunan ruko beserta PPN adalah sebagai berikut :
  - a. Pembayaran tahap 1 ( DP ) tanggal 7 Maret 2013 sebesar Rp. 10.000.000; ( sepuluh juta rupiah ).
  - b. Pembayaran tahap 2 tanggal 14 Maret 2013 sebesar Rp. 230.000.000; ( dua ratus tiga puluh juta rupiah ).
  - c. Pembayaran tahap 3 tanggal 1 April 2013 sebesar Rp. 280.000.000; ( dua ratus delapan puluh juta rupiah ).
  - d. Pembayaran tahap 4 tanggal 4 April 2013 sebesar Rp. 280.000.000; ( dua ratus delapan puluh juta rupiah ).
5. Bahwa setelah PENGUGAT selaku pembeli melaksanakan keseluruhan kewajiban pembayaran ruko dan PPN ( Terbayar Lunas ) dengan nilai keseluruhan sebesar Rp. 800.000.000; ( delapan ratus juta rupiah ), kemudian pada hari Senin, tanggal 14 tahun 2013 antara TERGUGAT

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pihak penjual dan PENGGUGAT selaku pembeli telah melakukan Serah Terima Tanah dan Bangunan Ruko Artha Niaga dengan luas tanah 48 M2, terletak di Jl. Tarum Barat 2, Blok O2, No. 12, Desa. Jaya Mukti, Kec. Cikarang Pusat, Kab. Bekasi, sebagaimana Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan Ruko nomor : 020/ BAST/ Tarum- 02/ VI/ 2013.

6. Bahwa di samping telah melakukan Serah Terima Tanah dan Bangunan Ruko Artha Niaga dengan luas tanah 48 M2, terletak di Jl. Tarum Barat 2, Blok O2, No. 12, Desa. Jaya Mukti, Kec. Cikarang Pusat, Kab. Bekasi, antara TERGUGAT selaku penjual dan PENGGUGAT selaku pembeli juga telah melakukan Serah Terima Sertifikat atas obyek tanah dan bangunan ruko yang telah di perjual belikan tersebut yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan ( SHGB ) No. 5291, terletak di Jl. Tarum Barat 2, Blok O2, No. 12, Desa. Jaya Mukti, Kec. Cikarang Pusat, Kab. Bekasi, dengan demikian sepenuhnya telah terlaksana transaksi jual beli Tanah dan Bangunan Ruko Artha Niaga dengan luas tanah 48 M2, terletak di Jl. Tarum Barat 2, Blok O2, No. 12, Desa. Jaya Mukti, Kec. Cikarang Pusat, Kab. Bekasi, oleh dan antara TERGUGAT selaku penjual dan PENGGUGAT selaku pembeli.

7. Bahwa oleh karena telah terlaksana dan sah transaksi jual beli Tanah dan Bangunan Ruko oleh dan antara TERGUGAT selaku penjual dan PENGGUGAT selaku pembeli atas bidang ruko Artha Niaga dengan luas tanah 48 M2, terletak di Jl. Tarum Barat 2, Blok O2, No. 12, Desa. Jaya Mukti, Kec. Cikarang Pusat, Kab. Bekasi, maka bersama ini PENGGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa, mengadili dan memutus gugatan ini berkenan menyatakan sah transaksi jual beli Tanah dan Bangunan Ruko oleh dan antara TERGUGAT selaku penjual dan PENGGUGAT selaku pembeli atas unit ruko Artha Niaga SHGB No. 5291, Atas nama PT. Selat Sunda Perkasia ( TERGUGAT ), luas tanah 48 M2, terletak di Jl. Tarum Barat 2, Blok O2, No. 12, Desa. Jaya Mukti, Kec. Cikarang Pusat, Kab. Bekasi dengan batas batas :

- Batas Timur : Perumahan
- Batas Selatan : Alfa Mart
- Batas Barat : Jl. Tarum Barat 2
- Batas Utara : Ruko no. 11

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa setelah di lakukan Serah Terima Tanah dan Bangunan Ruko serta serah Terima Sertifikat Hak Guna Bangunan ( SHGB ) No. 5291, atas nama. PT. Selat Sunda Perkasa kemudian PENGGUGAT selaku pembeli menempati bangunan ruko tersebut dan pada saat ini bangunan ruko tersebut telah di sewakan untuk usaha kuliner.
9. Bahwa transaksi jual beli ruko Artha Niaga dengan luas tanah 48 M2, terletak di Jl. Tarum Barat 2, Blok O2, No. 12, Desa. Jaya Mukti, Kec. Cikarang Pusat, Kab. Bekasi yang di lakukan oleh dan antara TERGUGAT selaku pihak penjual dan PENGGUGAT selaku pihak pembeli tidak melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah/ PPAT sehingga dalam jual beli unit ruko tersebut tidak di lengkapi PPJB dan atau AJB, hanya terdapat dokumen administrasi yang menunjukkan telah terjadi jual beli ruko Artha Niaga oleh dan antara TERGUGAT selaku pihak penjual dan PENGGUGAT selaku pihak pembeli yang meliputi di antaranya kwitansi, berita acara serah terima, Sertifikat SHGB, dan dokumen lainnya.
10. Bahwa dengan tidak adanya kelengkapan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) dan atau Akta Jual Beli ( AJB ) telah menyulitkan PENGGUGAT untuk melakukan proses peralihan hak/ balik nama dari Sertifikat Hak Guna Bangunan ( SHGB ) No. 5291, atas nama. PT. Selat Sunda Perkasa ( TERGUGAT ) menjadi atas nama PENGGUGAT, karena bagian dari persyaratan melakukan peralihan hak/ balik nama harus di lengkapi dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) dan atau Akta Jual Beli ( AJB ).
11. Bahwa oleh karena telah terlaksana dan sah transaksi jual beli Tanah dan Bangunan Ruko oleh dan antara TERGUGAT selaku penjual dan PENGGUGAT selaku pembeli atas unit ruko Artha Niaga SHGB No. 5291 Atas nama PT. Selat Sunda Perkasa, luas tanah 48 M2, terletak di Jl. Tarum Barat 2, Blok O2, No. 12, Desa. Jaya Mukti, Kec. Cikarang Pusat, Kab. Bekasi, maka bersama ini PENGGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa, mengadili dan memutus permohonan ini berkenan memerintahkan kepada Kantor TURUT TERGUGAT ( Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi ) untuk melakukan proses peralihan hak/ balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan ( SHGB ) No. 5291, yang sebelumnya atas nama. PT. Selat Sunda Perkasa ( TERGUGAT ) menjadi atas nama PENGGUGAT ( TETY SISWATI ) atas unit ruko Artha Niaga SHGB No. 5291, Atas nama PT. Selat

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/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

Sunda Perkasa, luas tanah 48 M2, terletak di Jl. Tarum Barat 2, Blok O2, No. 12, Desa. Jaya Mukti, Kec. Cikarang Pusat, Kab. Bekasi dengan batas s batas :

- Batas Timur : Perumahan
- Batas Selatan : Alfa Mart
- Batas Barat : Jl. Tarum Barat 2
- Batas Utara : Ruko no. 11

12. Bahwa pada bulan September 2023 ini masa berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan ( SHGB ) No. 5291, Atas nama TERGUGAT ( PT. Selat Sunda Perkasa ), atas unit ruko Artha Niaga luas tanah 48 M2, terletak di Jl. Tarum Barat 2, Blok O2, No. 12, Desa. Jaya Mukti, Kec. Cikarang Pusat, Kab. Bekasi akan habis masa berlakunya, maka bersama ini PENGGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT ( Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi ) untuk melakukan proses perpanjangan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan ( SHGB ) No. 5291, atas nama. PT. Selat Sunda Perkasa, dan atau setelah dilakukan peralihan hak/ balik nama menjadi atas nama PENGGUGAT ( TETY SISWATI ) atas unit ruko Artha Niaga SHGB No. 5291, Atas nama PT. Selat Sunda Perkasa, luas tanah 48 M2, terletak di Jl. Tarum Barat 2, Blok O2, No. 12, Desa. Jaya Mukti, Kec. Cikarang Pusat, Kab. Bekasi dengan batas batas :

- Batas Timur : Perumahan
- Batas Selatan : Alfa Mart
- Batas Barat : Jl. Tarum Barat 2
- Batas Utara : Ruko no. 11

Bahwa berdasarkan semua alasan gugatan Pengesahan Jual Beli Tanah dan Bangunan Ruko sebagaimana tersebut di atas maka Penggugat bersama ini memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Cq. Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa, mengadili, dan memutus gugatan ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah transaksi jual beli Tanah dan Bangunan Ruko oleh dan antara TERGUGAT selaku penjual dan PENGGUGAT selaku pembeli atas unit ruko Artha Niaga SHGB No. 5291, Atas nama PT. Selat Sunda Perkasa TERGUGAT ), luas tanah 48 M2, terletak di Jl. Tarum B

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

arat 2, Blok O2, No. 12, Desa. Jaya Mukti, Kec. Cikarang Pusat, Kab. Bekasi dengan batas batas :

- Batas Timur : Perumahan
- Batas Selatan : Alfa Mart
- Batas Barat : Jl. Tarum Barat 2
- Batas Utara : Ruko no. 11

3. Memerintahkan kepada Kantor TURUT TERGUGAT ( Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi ) untuk melakukan proses peralihan hak/ balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan ( SHGB ) No. 5291, yang sebelumnya atas nama. PT. Selat Sunda Perkasa ( TERGUGAT ) menjadi atas nama PENGGUGAT ( TETY SISWATI ) atas unit ruko Artha Niaga SHGB No. 5291, Atas nama PT. Selat Sunda Perkasa, luas tanah 48 M2, terletak di Jl. Tarum Barat 2, Blok O2, No. 12, Desa. Jaya Mukti, Kec. Cikarang Pusat, Kab. Bekasi dengan batas batas :

- Batas Timur : Perumahan
- Batas Selatan : Alfa Mart
- Batas Barat : Jl. Tarum Barat 2
- Batas Utara : Ruko no. 11

4. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT (Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi) untuk melakukan proses perpanjangan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan ( SHGB ) No. 5291, atas nama. PT. Selat Sunda Perkasa, dan atau setelah di lakukan peralihan hak/ balik nama menjadi atas nama PENGGUGAT ( TETY SISWATI ) atas unit ruko Artha Niaga SHGB No. 5291, Atas nama PT. Selat Sunda Perkasa, luas tanah 48 M2, terletak di Jl. Tarum Barat 2, Blok O2, No. 12, Desa. Jaya Mukti, Kec. Cikarang Pusat, Kab. Bekasi dengan batas batas :

- Batas Timur : Perumahan
- Batas Selatan : Alfa Mart
- Batas Barat : Jl. Tarum Barat 2
- Batas Utara : Ruko no. 11

5. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk patuh dan tunduk pada seluruh isi putusan ini.

6. Membebaskan biaya perkara sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka bersama ini Pemohon memohon penetapan yang seadil- adilnya ( Ex Aequo Et Bono ).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan pihak Penggugat hadir kuasanya sedangkan pihak Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain menghadap mewakilinya meskipun ia dipanggil dengan patut berdasarkan relaas panggilan yang dilaksanakan oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Cikarang;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil dengan patut oleh jurusita Pengadilan Negeri Cikarang, sehingga Majelis Hakim tidak dapat mengupayakan perdamaian diantara para Pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat dan Turut Tergugat tidak juga hadir dipersidangan maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan dari Penggugat dengan isi gugatan tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 153 HIR, SEMA No. 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat jo. SEMA No. 5 Tahun 1994 tentang Biaya Administrasi dan untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas maupun batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah obyek sengketa, maka dalam pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim telah pula melakukan Pemeriksaan Setempat (plaatselijk opneming en onderzoek/check on the spot) terhadap obyek sengketa pada hari Selasa, tanggal 7 November 2023, yang dihadiri Penggugat didampingi kuasanya, Tergugat tidak hadir, Turut Tergugat tidak hadir, yang hasil pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dipersidangan, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat, yaitu sebagai berikut :

Bukti P-1 : Fotokopi Surat Pemesanan Ruko Artha Niaga No.080/SP/RAN/III/2013 atas nama Tety Siswati yang dibuat di Jakarta tanggal 07 Maret 2013, (Fotokopi dari Asli);

Bukti P-2 : Fotokopi Kwitansi Tanda jadi ruko Artha Niaga atas nama Tety Siswati sebesar Rp.10.000.000,- , (Fotokopi dari Copy):

Bukti P-3 : Fotokopi Faktur Pajak Nomor Seri Faktur Pajak 010.000-13.00000010 atas nama Tety Siswati yang dibuat di Jakarta

Halaman 7 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 07 Maret 2013, (Fotokopi dari Copy);

- Bukti P-4 : Fotokopi Kwitansi Pembayaran DP 30% Ruko Artha Niaga Blok O2 No.12 sebesar Rp.230.000.000,- atas nama Tety Siswati dibuat di Tangerang tanggal 14 Maret 2013, (Fotokopi dari Asli);
- Bukti P-5 : Fotokopi Faktur Pajak Nomor Seri Faktur Pajak 010.000-13.00000012 atas nama Tety Siswati yang dibuat di Tangerang tanggal 14 Maret 2013, (Fotokopi dari Asli);
- Bukti P-6 : Fotokopi Kwitansi Pembayaran Ruko Artha Niaga Blok O2 No.12 atas nama Tety Siswati dibuat di Tangerang Tanggal 01 April 2013, (Fotokopi Asli);
- Bukti P-7 : Fotokopi Faktur Pajak Nomor Seri Faktur Pajak 010.000-13.00000018 atas nama Tety Siswati yang dibuat di Tangerang tanggal 01 April 2013, (Fotokopi dari Asli);
- Bukti P-8 : Fotokopi Kwitansi Pelunasan Ruko Artha Niaga Blok O2 No.12 atas nama Tety Siswati dibuat di Tangerang Tanggal 04 April 2013, (Fotokopi dari Asli);
- Bukti P-9 : Fotokopi Faktur Pajak Nomor Seri Faktur Pajak 010.000-13.00000021 atas nama Tety Siswati yang dibuat di Tangerang tanggal 04 April 2013, (Fotokopi dari Asli);
- Bukti P-10 : Fotokopi Berita Acara serah terima tanah dan bangunan Ruko Artha Niaga dari PT.Selat Sunda Perkasa kepada Tetty Siswati pada Tanggal 14 tahun 2013, (Fotokopi dari Asli);
- Bukti P-11 : Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5291 atas nama Pemegang Hak PT. Selat Sunda, seluas 48 m2 (empat puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Jayamukti, Kec. Cikarang Pusat, Kab. Bekasi, Jawa Barat, sesuai dengan Surat Ukur No.275/Jayamukti/2011, (fotocopy dari Asli);
- Bukti P-12 : Fotokopi Surat Setoran Pajak NPWP 01.916.807.9.419.000 atas nama PT. Selat Sunda Perkasa dibuat di Tangerang tanggal 16 April 2013, (fotocopy dari Asli);
- Bukti P-13 : Fotokopi Surat Izin mendirikan Bangunan No.503/8505/C/BPPT oleh PT Selat Sunda Perkasa dibuat di Bekasi Tanggal 05 Juli 2011, (fotocopy dari Asli);

Halaman 8 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/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

Bukti P-14 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran bukti pembayaran lunas pajak bumi dan bangunan tanggal 22 Juli 2022, (fotocopy dari Asli);

Bukti P-15 : fotocopy Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 7 Juli 2023, (fotocopy dari asli);

bahwa fotokopi bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya dan ditunjukkan aslinya dipersidangan kecuali bukti P-2 dan P-3 berupa fotocopy, kemudian asli bukti surat dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan alat bukti saksi dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi AGIN BUDIANTO, dibawah sumpah dipersidangan menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa ada masalah pembelian ruko yang terletak di daerah Jababeka;
- Bahwa ruko tersebut milik bu tetty;
- Bahwa bu Tetty membeli ruko tersebut dari developer;
- Bahwa nama developer tersebut adalah PT. Selat Sunda;
- Bahwa waktu itu Saksi tidak ada di sana saat terjadi transaksi antara bu Tetty dan PT.Selat Sunda;
- Bahwa Saksi mengetahui ruko tersebut milik bu tetty sekitar tahun 2015;
- Bahwa kalau di pinggir jalan utama tidak, akan tetapi letak ruko tersebut ada di pinggir jalan wilayah;
- Bahwa setahu Saksi ruko tersebut ada 2 (dua) lantai;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas ruko tersebut;
- Bahwa ruko Artha Niaga adalah ruko yang dimaksud;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dengan cara bagaimana bu tetty membeli ruko tersebut apakah secara cash atau kredit;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui serah terima bangunan dari pihak pengembang dengan bu Tetty;
- Bahwa Saksi pernah lihat mengenai surat-surat seperti sertifikat ruko tersebut;
- Bahwa setahu Saksi letak ruko tersebut ada di blok O;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat P11 tersebut berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5291 atas nama Pemegang Hak PT. Selat Sunda, seluas 48 m2 (empat puluh delapan meter persegi) yang terletak

Halaman 9 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/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

di Desa Jayamukti, Kec. Cikarang Pusat, Kab. Bekasi, Jawa Barat,  
sesuai dengan Surat Ukur No.275/Jayamukti/2011;

- Atas keterangan Saksi, Penggugat menanggapinya dalam kesimpulan;
- 2. Saksi MARIANA SUWITA, dibawah sumpah dipersidangan menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi pernah melihat bu Tetty membeli ruko tersebut;
  - Bahwa setahu Saksi ruko tersebut terletak di Tarum Barat;
  - Bahwa Saksi mengetahui bahwa ruko tersebut milik bu Tetty sejak tahun 2015;
  - Bahwa setahu Saksi ruko tersebut saat ini disewakan;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui dengan cara bagaimana bu tetty membeli ruko tersebut apakah secara cash atau kredit;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui selama ini apakah ada pihak lain yang mengaku bahwa ruko tersebut adalah milik orang lain;
  - Bahwa letak Tarum Barat ini ada di Cikarang Baru, Pasar Bersih;
  - Bahwa Saksi tidak memiliki ruko di sekitar ruko tersebut;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa yang menyewa ruko tersebut langsung melalui bu Tetty atau orang lain;
  - Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat P11 tersebut berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5291 atas nama Pemegang Hak PT. Selat Sunda, seluas 48 m2 (empat puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Jayamukti, Kec. Cikarang Pusat, Kab. Bekasi, Jawa Barat, sesuai dengan Surat Ukur No.275/Jayamukti/2011;
- Atas keterangan Saksi, Penggugat menanggapinya dalam kesimpulan;
  - Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis tanggal 29 November 2023 secara elitigasi, yang selengkapnya tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini;
  - Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan tidak akan lagi mengajukan bukti melainkan hanya mohon putusan;
  - Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang terurai dalam Berita Acara Pemeriksaan ini harus pula dianggap tercantum dalam putusan ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud gugatan penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam gugatannya ;

Halaman 10 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang ketidakhadiran Tergugat dan Turut Tergugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Jurusita pada Pengadilan Negeri Cikarang telah melakukan pemanggilan melalui pos tercatat kepada Tergugat sebanyak 3 (tiga) kali yaitu relaas panggilan tanggal 13 September 2023 untuk menghadiri persidangan tanggal 27 September 2023, relaas panggilan tanggal 3 Oktober 2023 untuk menghadiri persidangan tanggal 11 Oktober 2023, relaas panggilan tanggal 17 Oktober 2023 untuk menghadiri persidangan tanggal 25 Oktober 2023 begitu juga pemanggilan kepada Turut Tergugat melalui pos tercatat sebanyak 3 (tiga) kali yaitu relaas panggilan tanggal 13 September 2023 untuk menghadiri persidangan tanggal 27 September 2023, relaas panggilan tanggal 3 Oktober 2023 untuk menghadiri persidangan tanggal 11 Oktober 2023, relaas panggilan tanggal 17 Oktober 2023 untuk menghadiri persidangan tanggal 25 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa pasal 125 ayat (1) HIR/149 ayat (1) RBg berbunyi sebagai berikut : *“Jika pada hari yang telah ditentukan Tergugat yang telah dipanggil dengan patut tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain menghadap untuknya, maka gugatan dikabulkan dengan verstek, kecuali jika Pengadilan Negeri berpendapat bahwa gugatan itu melawan hukum atau tidak beralasan”* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 125 ayat (1) HIR/149 ayat (1) RBg tersebut diatas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah panggilan yang telah dilakukan oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Cikarang tersebut patut atau tidak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan relaas-relaas panggilan tersebut diatas, Jurusita telah melakukan pemanggilan terhadap Tergugat dan Turut Tergugat akan tetapi pada setiap persidangan Tergugat dan Turut Tergugat tidak juga hadir bahkan tidak memberitahukan alasan ketidakhadirannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa pemanggilan yang dilakukan oleh Jurusita Pengganti telah sesuai dengan ketentuan pasal 390 ayat (1) HIR/718 ayat (1) RBg, sehingga Tergugat telah dipanggil secara patut akan tetapi tidak hadir dipersidangan oleh karena itu persidangan dilaksanakan tanpa hadirnya Tergugat (verstek);

Halaman 11 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa verstek tersebut dimaksudkan untuk mendorong pihak mentaati tata tertib beracara, sehingga proses pemeriksaan penyelesaian perkara dapat terlaksana;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Gugatan Penggugat yang dalam Surat Gugatannya sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat telah melakukan pembuktian dengan mengajukan alat bukti dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil Penggugat dihubungkan dengan dengan alat-alat bukti yang diajukan;

Menimbang, bahwa mengenai alat bukti surat-surat yang diajukan oleh pihak Penggugat yang kesemuanya dalam bentuk foto copy, maka sesuai ketentuan pasal 1889 BW bahwa nilai alat bukti surat salinan pertama (*grosse pertama*) adalah sama dengan nilai alat bukti surat aslinya, sepanjang fotocopy tersebut telah disesuaikan sama dengan aslinya;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai alat bukti keterangan saksi, pada prinsipnya hukum acara perdata mengatur semua orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum (*rechtsbekwaamheid*) dapat menjadi saksi. Sedangkan menurut ketentuan pasal 145 HIR/172 RBg orang yang belum berusia 15 tahun dan yang tidak sehat akalnya yang tidak diperbolehkan menjadi saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 163 HIR/283 Rbg yang menyatakan "*Barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak, atau guna menguatkan haknya atau untuk membantah hak orang lain, menunjuk kepada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan hak atau peristiwa tersebut*";

Menimbang, bahwa dalam buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, pembuktian dan Putusan Pengadilan karangan M. YAHYA HARAHAP, S.H. Penerbit Sinar Grafika, halaman 450, dijelaskan bahwa "posita dengan petitum gugatan, harus saling mendukung. Tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak terpenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Sehubungan dengan itu, hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum, harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. Mesti terbina sinkronisasi dan konsistensi antara posita dengan petitum. Hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum. Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum";

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

Halaman 12 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Ckr



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 setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah apakah antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi transaksi jual beli Tanah dan Bangunan atas unit ruko Artha Niaga SHGB No. 5291, Atas nama PT. Selat Sunda Perkasa TERGUGAT ), luas tanah 48 M2, terletak di Jl. Tarum Barat 2, Blok O2, No. 1 2, Desa. Jaya Mukti, Kec. Cikarang Pusat, Kab. Bekasi dengan batas batas :

- Batas Timur: Perumahan;
- Batas Selatan : Alfa Mart;
- Batas Barat : Jl. Tarum Barat 2
- Batas Utara : Ruko no. 11;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P-15 dan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah masing-masing bernama Saksi AGIN BUDIANTO dan Saksi MARIANA SUWITA;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan dan mengirim wakilnya, sehingga dianggap tidak mempergunakan hak ingkarnya;

Menimbang, bahwa dari bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu P-1 berupa Fotokopi Surat Pemesanan Ruko Artha Niaga No.080/SP/RAN/III/2013 atas nama Tety Siswati yang dibuat di Jakarta tanggal 07 Maret 2013, bukti P-2 berupa Fotokopi Kwitansi Tanda jadi ruko Artha Niaga atas nama Tety Siswati sebesar Rp.10.000.000,-, bukti P-4 berupa Fotokopi Kwitansi Pembayaran DP 30% Ruko Artha Niaga Blok O2 No.12 sebesar Rp.230.000.000,- atas nama Tety Siswati dibuat di Tangerang tanggal 14 Maret 2013, bukti P-6 berupa Fotokopi Kwitansi Pembayaran Ruko Artha Niaga Blok O2 No.12 atas nama Tety Siswati dibuat di Tangerang Tanggal 01 April 2013, bukti P-8 berupa Fotokopi Kwitansi Pelunasan Ruko Artha Niaga Blok O2 No.12 atas nama Tety Siswati dibuat di Tangerang Tanggal 04 April 2013, bukti P-10 berupa Fotokopi Berita Acara serah terima tanah dan bangunan Ruko Artha Niaga dari PT.Selat Sunda Perkasa kepada Tetty Siswati pada Tanggal 14 tahun 2013, membuktikan benar antara Penggugat dan Tergugat pernah mengadakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual beli atas unit ruko Artha Niaga SHGB No. 5291, Atas nama PT. Selat Sund a Perkasa TERGUGAT ), luas tanah 48 M2, terletak di Jl. Tarum Barat 2, Blok O 2, No. 12, Desa. Jaya Mukti, Kec. Cikarang Pusat, Kab. Bekasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Saksi-Saksi dipersidangan membuktikan bahwa Penggugat telah menguasai secara fisik ruko tersebut sampai dengan sekarang ini dan disewakan oleh Penggugat (bukti P-15), artinya dalam penguasaan ruko tersebut oleh penggugat tidak ada yang keberatan;

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 jual beli ruko 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 membuatnya;

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

Menimbang, bahwa Penggugat adalah warga Negara Indonesia yang menerima jual beli ruko. Nama Tergugat selaku penjual dan berdasarkan keterangan saksi-saksi tidak pernah ada yang mengganggu penguasaan ruko tersebut semenjak Penggugat membeli ruko tersebut dari Tergugat sampai dengan sekarang sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat telah memenuhi syarat materil jual beli ruko;

Menimbang, bahwa syarat formil jual beli ruko berkenaan dengan sifat tunai dan terang dimana dalam perkara ini yang menjadi 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

Halaman 14 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/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)



pembayaran atas tanah a quo kepada Tergugat sebagaimana bukti P-2, P-4, P-6, P-8 yang dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi, dan Tergugat telah pula menyerahkan secara fisik ruko tersebut kepada Penggugat (bukti P-10) dimana berdasarkan fakta di persidangan jika Penggugat telah menguasai ruko semenjak pembelian sampai dengan sekarang, sehingga syarat tunai dalam jual beli ruko telah pula terpenuhi;

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

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli ruko tersebut telah dinyatakan sah menurut hukum maka telah beralih pula hak kepemilikan tanah dan bangunan tersebut yang semula dari Tergugat menjadi milik Penggugat;

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

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 1 gugatan Penggugat akan dipertimbangkan setelah pertimbangan poin-poin petitum gugatan Penggugat lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 2 gugatan Penggugat, yang mohon Menyatakan sah transaksi jual beli Tanah dan Bangunan Ruko oleh dan antara TERGUGAT selaku penjual dan PENGGUGAT selaku pembeli atas unit ruko Artha Niaga SHGB No. 5291, Atas nama PT. Selat Sunda Perkasa TERGUGAT), luas tanah 48 M2, terletak di Jl. Tarum Barat 2, Blok O2, No. 12, Desa. Jaya Mukti, Kec. Cikarang Pusat, Kab. Bekasi dengan batas batas :

- Batas Timur : Perumahan
- Batas Selatan : Alfa Mart
- Batas Barat : Jl. Tarum Barat 2
- Batas Utara : Ruko no. 11,

Majelis Hakim berpendapat hal ini telah pula dipertimbangkan di atas, sehingga petitum poin 2 Penggugat tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;



Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 3, poin 4 dan Poin 5 gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa mengenai proses peralihan hak atas suatu tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dengan demikian untuk proses sebagaimana dalam petitum poin 3 dan poin 4, Penggugat dapat melakukan peralihan hak tersebut dengan mengikuti prosedur atau mekanisme yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional, sehingga terhadap petitum Poin 3, poin 4 dan Poin 5 Penggugat tersebut tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR, Tergugat sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara, yang mengenai jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini. Dengan demikian, petitum poin 6 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka terhadap petitum gugatan Penggugat poin 1 dikabulkan untuk sebagian;

Memperhatikan, ketentuan-ketentuan dalam HIR dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dalam perkara ini :

**M E N G A D I L I :**

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir di persidangan ;
2. Menyatakan perkara ini diputus tanpa hadirnya Tergugat (*Verstek*);
3. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
4. Menyatakan sah transaksi jual beli Tanah dan Bangunan Ruko oleh dan antara TERGUGAT selaku penjual dan PENGGUGAT selaku pembeli atas unit ru ko Artha Niaga SHGB No. 5291, Atas nama PT. Selat Sunda Perkasa TERGUGAT ), luas tanah 48 M2, terletak di Jl. Tarum Barat 2, Blok O2, No. 12, Desa. Jaya Mukti, Kec. Cikarang Pusat, Kab. Bekasi dengan batas batas:
  - Batas Timur : Perumahan
  - Batas Selatan : Alfa Mart
  - Batas Barat : Jl. Tarum Barat 2
  - Batas Utara : Ruko no. 11
5. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.570.000,00 (satu juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah);

*Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/PN Ckr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang pada hari Senin, tanggal 20 November 2023, oleh kami, AGUS SOETRISNO, SH, sebagai Hakim Ketua, RADITYA YURI PURBA, SH.MH, dan MAHARTHA NOERDIANSYAH, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 27 Desember 2023 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu INSAN KAMIL, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cikarang dihadiri oleh kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat dalam sistem informasi pengadilan;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

RADITYA YURI PURBA, SH.,MH

AGUS SOETRISNO, SH

MAHARTHA NOERDIANSYAH, SH.

Panitera Pengganti,

INSAN KAMIL, SH.

## Perincian Biaya :

Biaya Pendaftaran	:	Rp	30.000
Biaya Pemberkasan	:	Rp	100.000
Biaya Panggilan	:	Rp	70.000
PNBP Panggilan	:	Rp	30.000
PNBP Surat Kuasa	:	Rp	10.000
Sumpah	:	Rp	50.000
Pemeriksaan Setempat	:	Rp	1.250.000
PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp	10.000
Redaksi	:	Rp	10.000
<u>Meterai</u>	:	Rp	<u>10.000</u>
Total	:	Rp	1.570.000

Halaman 17 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2023/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)