



**PUTUSAN**

**Nomor 282/Pdt.G/2024/PN Bks**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Sulastri**, NIK. 3275075707890015, tempat tanggal lahir Subang, 17 Juli 1989, perempuan, agama Islam, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, alamat tempat tinggal di Perum Sportif Blok B 10 RT 005 RW 001, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Bantar Gebang, Kota Bekasi, sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

- Setiawan Arifin, SE**, Warga Negara Indonesia, dahulu beralamat di Komp Perum Korpri Wira Asri No. 34 RT 012 RW 006 Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, sekarang tidak diketahui secara pasti alamat atau tempat tinggal baik didalam maupun diluar wilayah hukum Republik Indonesia, sebagai **Tergugat**;
- PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk**, Kantor Cabang Bekasi, yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No.19 Rt.001 Rw.004, Kelurahan Harapan Mulya, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, sebagai **Turut Tergugat I**
- Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi**, yang beralamat di Jalan Chairil Anwar No.25 Rt.004 Rw. 009, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, sebagai **Turut Tergugat II** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi

*Halaman 1 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2024/PN Bks*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 3 Juni 2024 dalam Register Nomor 282/Pdt.G/2024/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah istri dari Puji Choirin sesuai dengan Kutipan Akta Nikah Nomor 1029/96/XII/2009 tanggal 01 Desember 2009 yang dikeluarkan oleh KUA Kec. Binong, Kab. Subang, Prov. Jawa Barat;
2. Bahwa suami Penggugat merupakan pemilik tanah dan bangunan KPR BTN dengan cara membeli peralihan over kredit KPR BTN dari Tergugat (Setiawan Arifin SE) dengan nomor debitur 00001-01-02-009099-6, dengan jangka waktu kredit yang diberikan selama 180 bulan, yang terletak di Perum Sportif Blok B 10 Rt 005 Rw 001 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Bantar Gebang, Kota Bekasi;
3. Bahwa Penggugat membeli tanah dan bangunan tersebut dari Tergugat (Setiawan Arifin SE) pada tanggal 01 April 2014, dengan nilai transaksi sejumlah Rp. 30.000.000,- (*tiga puluh juta rupiah*), adapun jual beli tersebut dengan cara over alih kredit yang dimana kredit KPR BTN tersebut diteruskan oleh Penggugat setiap bulannya dibayarkan kepada pihak Turut Tergugat I (Bank BTN Cabang Bekasi);
4. Bahwa setelah berjalannya kredit yang dibayarkan setiap bulannya, Penggugat mendatangi pihak Turut Tergugat I (Bank BTN Cabang Bekasi) untuk melunasi KPR BTN tersebut, dimana kredit atas nama Tergugat (Setiawan Arifin SE) yang telah jatuh tempo dari tahun 2001 dan harus dilunasi kredit KPR BTNnya tersebut, namun disaat Penggugat beritikad baik untuk melunasi terdapat kendala, yaitu menurut Turut Tergugat I (Bank BTN Cabang Bekasi) harus menghadirkan pihak yang tertera dalam kredit KPR BTN yaitu Tergugat (Setiawan Arifin SE), dan apabila telah dioveralihkan kreditnya maka harus dibuktikan secara legalitas hukum yaitu baik melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka Penggugat dapat melunasi dan mengambil sertifikat di Turut Tergugat I (Bank BTN Cabang Bekasi);
5. Bahwa berdasarkan arahan pihak Turut Tergugat I (Bank BTN Cabang Bekasi), Penggugat berusaha mencari keberadaan domisili Tergugat (Setiawan Arifin SE), namun tidak ada hasil dan Penggugat berusaha bertemu pihak marketing developer namun tetap tidak ada hasil untuk mendapatkan alamat domisili pihak Tergugat (Setiawan Arifin SE), karena hal ini membuat kerugian bagi Penggugat untuk melunasi KPR BTN dan mengambil sertifikat rumah yang dibeli secara over alih kredit tersebut;
6. Bahwa atas kesulitan Penggugat mencari alamat domisili pihak Tergugat (Setiawan Arifin SE), akhirnya Penggugat kembali mendatangi pihak Turut Tergugat I (Bank BTN Cabang Bekasi) untuk menceritakan kesulitan

Halaman 2 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2024/PN Bks

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, pada akhirnya Penggugat diarahkan untuk ajukan gugatan ke Pengadilan, agar Penggugat bisa ditetapkan sebagai pihak pembeli yang sah dan berkekuatan hukum tetap;

7. Bahwa apa yang menjadi kesulitan Penggugat untuk melunasi KPR BTN atas nama Tergugat (Setiawan Arifin SE), dan sebagai pihak pembeli unit KPR BTN yang beritikad baik dan Penggugat menempati rumah tersebut hingga sekarang, maka Penggugat mengajukan gugatan ini dikarenakan telah kerugian atas perkara jual beli secara over alih kredit KPR BTN dari pihak Tergugat (Setiawan Arifin SE);

Maka, Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan oleh Penggugat tersebut diatas, Penggugat memohon dan meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang terhormat untuk memberikan dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan jual beli atau over alih kredit KPR BTN yang terletak di Perum Sportif Blok B 10 Rt 005 Rw 001 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Bantar Gebang, Kota Bekasi, adalah sah dan berkekuatan hukum dan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus mendapatkan perlindungan hukum;
3. Menyatakan tanah dan bangunan KPR BTN yang terletak di Perum Sportif Blok B 10 Rt 005 Rw 001 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Bantar Gebang, Kota Bekasi adalah sah milik Penggugat.
4. Memerintahkan Penggugat untuk melakukan pelunasan kewajiban kredit atas nama Tergugat (Setiawan Arifin SE) yang sudah jatuh tempo agar dibayar kepada Turut Tergugat I (Bank BTN Cabang Bekasi).
5. Memerintahkan Turut Tergugat I (Bank BTN Cabang Bekasi) untuk menyerahkan sertifikat kepada Penggugat dengan nomor debitur 00001-01-02-009099-6 atas nama Tergugat (Setiawan Arifin SE), apabila Penggugat telah melunasi kredit KPR-BTN atas nama Tergugat (Setiawan Arifin SE), serta tidak ada kewajiban yang harus dibayarkan kepada Turut Tergugat I (Bank BTN Cabang Bekasi).
6. Memerintahkan Turut Tergugat II (BPN Kota Bekasi) untuk mengganti nama/membalik nama/mengalihkan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan yang tertuang didalam sertifikat atas nama Tergugat (Setiawan Arifin SE) menjadi nama Penggugat (Sulastri).
7. Memerintahkan dan menetapkan serta memberikan ijin kepada Penggugat selaku pembeli yang sah untuk menghadap kepada PPAT atau pejabat yang berwenang bertindak untuk dan atas dirinya sendiri selaku

Halaman 3 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2024/PN Bks

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



penjual dan sekaligus pembeli mewakili Tergugat untuk melaksanakan peralihan hak secara sempurna atau menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT atau pejabat yang berwenang atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Perum Sportif Blok B 10 Rt 005 Rw 001 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Bantar Gebang, Kota Bekasi.

8. Menghukum Tergugat dan para Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini.

9. Membebankan biaya perkara menurut peraturan perundangan yang berlaku.

Bilamana Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 10 Juni 2024, tanggal 1 Juli 2024, dan tanggal 19 Juli 2024, untuk Tergugat, risalah panggilan sidang tanggal 10 Juni 2024, tanggal 19 Juni 2024, dan tanggal 19 Juli 2024, untuk Turut Tergugat I, dan risalah panggilan sidang tanggal 10 Juni 2024, tanggal 19 Juni 2024, dan tanggal 19 Juli 2024, untuk Turut Tergugat II, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan para Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara patut, sehingga proses mediasi tidak dapat dilaksanakan, dan setelah Surat Gugatan dibacakan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ;

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

1. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Sulastri dan Puji Choirin, bukti P-1;
2. Foto Copy Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, hari Selasa tanggal 1 April 2014 antara Setiawan Arifin sebagai penjual dengan Puji Choirin sebagai pembeli, bukti P-2;
3. Foto Copy Kwitansi pembayaran DP pembelian rumah perumahan sportif Blok B No.10 Bantar Gebang, dari atas nama Puji Choirin, yang ditandatangani Setiawan Arifin, tanggal 1 April 2014, bukti P-3;



4. Foto Copy Rincian pelunasan di percepat atas nama Setiawan Arifin, SE, dari Bank Tabungan Negara (PERSERO), bukti P-4;

5. Foto copy Tanda Terima BTN pembayaran Angsuran KPR-BTN, atas nama Setiawan Arifin, bukti P-5;

6. Foto copy Kutipan Akta Nikah, antara Puji Choirin, dengan Sulastri, yang diterbitkan oleh KUA Kecamatan Binong, Kabupaten Subang, Jawa Barat, tanggal 1 Desember 2009, bukti P-6 ;

surat bukti tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah dewasa, yang dalam persidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Musthofah, dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi sebelumnya kenal dengan Penggugat maupun Tergugat, dan tahu para Turut Tergugat, namun tidak ada hubungan keluarga dengannya;
- Bahwa sepengetahuan saksi, permasalahan dalam perkara ini adalah masalah jual beli rumah, yang terletak di Perum Sportif Blok B 10 Rt 005 Rw 001 Kelurahan Sumur Batu Kecamatan Bantar Gebang Kota Bekasi;
- Bahwa peristiwa jual beli rumah tersebut sekitar tahun 2014 atau sekitar tahun 2015, antara suami Penggugat (Puji Choirin) dengan Tergugat (Setiawan Arifin, SE);
- Bahwa Jual beli tersebut tidak melalui notaris, jadi jual beli secara langsung karena ada surat perjanjian jual beli;
- Bahwa bukti alas hak kepemilikan rumah Tergugat (Setiawan Arifin, SE) adalah berupa Sertifikat Hak Milik;
- Bahwa sepengetahuan saksi sertifikat itu ada di Bank, namun saksi tidak melihat sertifikat, jadi hanya melihat transaksinya saja;
- Bahwa jual beli antara suami Penggugat dengan Tergugat tersebut adalah Oper Kredit, karena belum lunas KPR-BTNnya;
- Bahwa Tergugat (Setiawan Arifin, SE) menjual rumah tersebut dengan harga Rp. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah), selanjutnya pak Puji Choirin yang melanjutkan cicilan kreditnya;
- Bahwa saksi lupa masih berapa lama cicilan kreditnya;

Halaman 5 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2024/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah terjadi jual beli rumah tersebut langsung ditempati oleh Penggugat (Sulastri) bersama dengan keluarga;
- Bahwa sepengetahuan saksi, setelah transaksi jual beli Penggugat dan keluarganya langsung menempati rumah tersebut;
- Bahwa sampai sekarang, kondisi rumah yang dibeli tersebut sudah di renovasi oleh Penggugat;
- Bahwa selama Penggugat dan keluarganya menempati / menguasai dan merenovasi sampai dengan sekarang, tidak ada orang lain yang keberatan atau yang mengaku rumah tersebut miliknya;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah sekarang cicilan kreditnya sudah dibayar lunas atau belum oleh suami Penggugat;
- Bahwa Tergugat (Setiawan Arifin, SE) saat ini tidak diketahui alamat tempat tinggalnya, karena setelah menjual rumah tersebut kepada pak Puji Choirin, Tergugat (Setiawan Arifin, SE) terus pergi;
- Kalau saksi, dinomor rumah dan di blok berapa?
- Bahwa rumah saksi di Blok A no 7 didepan rumah dari Penggugat (Sulastri);

2. Agus Sunarya, dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi sebelumnya kenal dengan Penggugat maupun Tergugat, dan tahu dengan para Turut Tergugat, namun tidak ada hubungan keluarga dengannya;
- Bahwa sepengetahuan saksi pak Puji Choirin (suami Penggugat) ada membeli rumah KPR dari Tergugat (Setiawan Arifin, SE) pada tahun 2014;
- Bahwa pada saat transaksi saksi melihat sendiri, yaitu dilakukan transaksi di rumah Tergugat (Setiawan Arifin, SE);
- Bahwa pada waktu itu, rumah tersebut di jual dengan seharga Rp.60.000.000 (enam puluh juta rupiah), dimana pak Puji Choirin yang melanjutkan cicilan angsurannya;
- Bahwa setiap bulan suami Penggugat yang mengangsur atau membayar lanjutan kredit itu, sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah) per bulannya;
- Bahwa saksi tidak tahu masih berapa bulan lagi cicilannya;

Halaman 6 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2024/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekarang Tergugat (Setiawan Arifin, SE) tidak diketahui diamna keberadaannya, suami Penggugat sudah berusaha mencari, tetapi tidak pernah bertemu
  - Bahwa posisi tergugat (Setiawan Arifin, SE) saat itu sebagai adik dari pengembangannya;
  - Bahwa yang lebih dulu tinggal di kompleks tersebut adalah lebih dulu saksi tinggal di kompleks tersebut baru keluarga Penggugat;
  - Bahwa pada waktu jual beli saksi sebagai ketua RT;
  - Bahwa setelah jual beli rumah langsung diserahkan ke suami Penggugat ;
  - Bahwa selama Penggugat dan keluarganya menguasai rumah tersebut tidak ada pihak pihak lain yang keberatan;
  - Bahwa untuk Pajak Bumi dan Bangunan yang bayar Penggugat;
- Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran yang nyata atas objek sengketa yang sebenarnya, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan atas obyek sengketa di perumahan Sportif, Blok B 10 Rt 005 Rw 001 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Bantar Gebang, Kota Bekasi, pada hari Kamis tanggal tanggal 05 September 2024, yang dihadiri oleh Penggugat dan saksi, yang hasilnya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat, yang pada pokoknya adalah :
- objek sengketa terletak di perumahan Sportif, Blok B 10 Rt 005 Rw 001 Kelurahan Sumur Batu Kecamatan Bantar Gebang Kota Bekasi ;
  - Luas tanah 6 m x 10 m = 60 M2 (enam puluh meter persegi), dengan batas-batas :
    - Utara berbatasan dengan : Bapak Mustopa
    - Timur berbatasan dengan : Jalan Perum Blok B 10 Rt 005 Rw 001 Kelurahan Sumur Batu Kecamatan Bantar Gebang Kota Bekasi;
    - Selatan berbatasan dengan : Bapak Mustopa;
    - Barat berbatasan dengan : Bapak Yanto;
  - Bahwa diatas tanah sengketa ada bangunan rumah permanen;
  - Bahwa, Penggugat dan keluarganya sejak tahun 2010 sudah tinggal di objek sengketa tersebut;

Halaman 7 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2024/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya pada persidangan tanggal 16 Nopember 2023;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat adalah istri dari Puji Choirin sesuai dengan Kutipan Akta Nikah Nomor 1029/96/XII/2009 tanggal 01 Desember 2009 yang dikeluarkan oleh KUA Kec. Binong, Kab. Subang, Prov. Jawa Barat;
- Bahwa suami Penggugat merupakan pemilik tanah dan bangunan KPR BTN dengan cara membeli peralihan over kredit KPR BTN dari Tergugat (Setiawan Arifin SE) dengan nomor debitur 00001-01-02-009099-6, dengan jangka waktu kredit yang diberikan selama 180 bulan, yang terletak di Perum Sportif Blok B 10 Rt 005 Rw 001 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Bantar Gebang, Kota Bekasi, dimana jual beli tersebut terjadi pada tanggal 01 April 2014, dengan nilai transaksi sejumlah Rp. 30.000.000,- (*tiga puluh juta rupiah*), dengan cara over alih kredit yang dimana kredit KPR BTN tersebut diteruskan oleh Penggugat setiap bulannya dibayarkan kepada pihak Turut Tergugat I (Bank BTN Cabang Bekasi);
- Bahwa setelah berjalannya kredit yang dibayarkan setiap bulannya, Penggugat mendatangi pihak Turut Tergugat I (Bank BTN Cabang Bekasi) untuk melunasi KPR BTN tersebut, dimana kredit atas nama Tergugat (Setiawan Arifin SE) yang telah jatuh tempo dari tahun 2001 dan harus dilunasi kredit KPR BTNnya tersebut, namun disaat Penggugat beritikad baik untuk melunasi terdapat kendala, yaitu menurut Turut Tergugat I (Bank BTN Cabang Bekasi) harus menghadirkan pihak yang tertera dalam kredit KPR BTN yaitu Tergugat (Setiawan Arifin SE), dan apabila telah dioveralihkan kreditnya maka harus dibuktikan secara legalitas hukum yaitu baik melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka Penggugat dapat melunasi dan mengambil sertifikat di Turut Tergugat I (Bank BTN Cabang Bekasi);
- Bahwa Penggugat kesulitan mencari alamat domisili pihak Tergugat (Setiawan Arifin SE), akhirnya Penggugat kembali mendatangi pihak Turut

*Halaman 8 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2024/PN Bks*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I (Bank BTN Cabang Bekasi) untuk menceritakan kesulitan Penggugat, pada akhirnya Penggugat diarahkan untuk ajukan gugatan ke Pengadilan, agar Penggugat bisa ditetapkan sebagai pihak pembeli yang sah dan berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat menuntut sebagaimana dalam Petitum gugatannya ;

Menimbang, bahwa ternyata selama persidangan Tergugat, dan Turut Tergugat tidak pernah datang menghadap ataupun menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya yang sah, walaupun telah dipanggil secara patut, sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadiran Tergugat dan para Turut Tergugat tersebut disebabkan suatu halangan yang sah, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat dan Turut Tergugat, tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini, maka pemeriksaan perkara tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan para Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti tertanda P-1 sampai dengan P-6 dan 2 (dua) orang saksi yaitu, Musthofah dan Agus Sunarya, sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok gugatan Penggugat, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan formalitas gugatan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan peraturan hukum yang berlaku khususnya pasal 8 RV menjelaskan dalam mengajukan suatu gugatan baik posita maupun petitum haruslah jelas, terang dan tegas atau dengan kata lain pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu, gugatan harus menyebutkan adanya hubungan hukum antara para pihak, dalam hal ini Penggugat dengan Tergugat dan para Tergugat, serta harus cermat, merinci dengan jelas dan lengkap tentang apa-apa yang digugatnya, serta harus sesuai antara Posita dan Petitum yang diminta;

Menimbang, bahwa didalam suatu Gugatan antara Fundamentum Petendi (Posita) dan Petitum haruslah ada relevansinya, karena Posita dan Petitum menentukan arah dan tujuan dari diajukannya suatu Gugatan, karena pada dasarnya Posita merupakan fakta-fakta berupa substansi materi yang dijadikan dasar untuk diajukannya Petitum (Tuntutan), sehingga antara Posita dan Petitumnya tidak boleh saling bertentangan atau bertolak belakang karena akan menimbulkan kekaburan dan kekeliruan persepsi hukum dalam suatu perkara;

Halaman 9 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2024/PN Bks

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa agar suatu posita atau fundamentum petendi dapat dinyatakan jelas dan lengkap jika memenuhi dua hal yaitu memuat penjelasan atau penegeasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan dan antara Penggugat dan Tergugat berkaitan antara materi atau objek sengketa, serta penjelasan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan hubungan hukum baik yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara ataupun dengan Tergugat atau penjelasan mengenai fakta-fakta yang berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat, atau dapat disimpulkan jika suatu posita dapat dinyatakan lengkap jika gugatan tersebut jelas serta memuat penjelasan dan penegeasan dasar hukum yang menjadi dasar hubungan hukum serta fakta atau peristiwa yang terjadi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati Gugatan Penggugat, dalam posita gugatan angka 2, Penggugat mendalilkan “ bahwa **suami Penggugat merupakan pemilik tanah dan bangunan KPR BTN dengan cara membeli peralihan over kredit KPR BTN dari Tergugat (Setiawan Arifin SE)** dengan nomor debitur 00001-01-02-009099-6, dengan jangka waktu kredit yang diberikan selama 180 bulan, yang terletak di Perum Sportif Blok B 10 Rt 005 Rw 001 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Bantar Gebang, Kota Bekasi, sedangkan pada posita angka 1, Penggugat mendalilkan jika ia adalah **istri dari Puji Choirin** dan didalam subyek berperkara Penggugat bertindak untuk dirinya sendiri, bukan untuk mewakili suaminya tersebut sebagai kuasa, namun Penggugat tidak menguraikan secara rinci dan jelas kenapa Penggugat (Sulastri) yang mengajukan tuntutan terhadap tanah dan bangunan yang dibeli secara over credit tersebut dari Tergugat, misalkan apakah ia sebagai kuasa atau sebagai ahli waris jika suaminya sudah meninggal, karena kalau memang objek sengketa tersebut adalah milik Puji Choirin (suami Penggugat) dan ternyata masih hidup, maka yang berhak mengajukan gugatan adalah milik Puji Choirin (suami Penggugat) bukan Penggugat;

Menimbang, bahwa didalam petitum angka 2 Penggugat mendalilkan **suami Penggugat merupakan pemilik tanah dan bangunan KPR BTN dengan cara membeli peralihan over kredit KPR BTN dari Tergugat (Setiawan Arifin SE)**, namun didalam posita angka 3, Penggugat mendalilkan bahwa yang membeli tanah dan bangunan objek sengketa dari Tergugat adalah Penggugat, selanjutnya dalam petitum angka 2, 3 dan 6, Penggugat memohon agar Penggugat dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik serta tanah dan bangunan objek sengketa dinyatakan sebagai milik Penggugat serta meminta agar objek sengketa dibalik nama menjadi atas nama Sulastri (Penggugat), hal ini sangat membingungkan, sebenarnya yang membeli objek sengketa dari

Halaman 10 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2024/PN Bks



Tergugat tersebut adalah suami Penggugat (Puji Choirin) atau Penggugat Sulastri;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 6 Penggugat memohon agar Pengadilan memerintahkan Turut Tergugat II (BPN Kota Bekasi) untuk mengganti nama/membalik nama/mengalihkan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan yang tertuang didalam sertifikat atas nama Tergugat (Setiawan Arifin SE) menjadi nama Penggugat (Sulastri) dan petitum angka 7, yang memohon agar pengadilan "memerintahkan dan menetapkan serta memberikan ijin kepada Penggugat selaku pembeli yang sah untuk menghadap kepada PPAT atau pejabat yang ..... dst ..... untuk melaksanakan peralihan hak secara sempurna atau menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT atau pejabat yang berwenang .....dst ..... Kota Bekasi", namun didalam posita gugatannya Penggugat tidak menguraikan atau tidak menyinggung sama sekali mengenai kedua hal tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, ternyata antara posita dengan posita dan antara posita dengan petitum gugatan terdapat hal yang saling bertentangan antara yang satu dengan yang lainnya, sehingga hal yang demikian menjadikan gugatan Penggugat menjadi kabur, tidak jelas (obscuur libel);

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya, maka Tergugat dan para Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut, akan tetapi tidak datang menghadap dipersidangan harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscuur), maka pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 8 RV, HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

1. Menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II yang telah dipanggil secara patut untuk menghadap persidangan tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.3.008.000,00 (tiga juta delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Selasa, tanggal 24 September 2024, oleh kami, Suparna, S.H., sebagai Hakim Ketua, Dr. Istiqomah Berawi, S.H., M.H., dan Heru Setiyadi, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 282/Pdt.G/2024/PN Bks tanggal 3 Juni 2024, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 26 September 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Awal Son Wellem Sasube, S.H, Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat serta para Turut Tergugat dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dr. Istiqomah Berawi, S.H., M.H..

Suparna, S.H.

Heru Setiyadi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Awal Son Wellem Sasube, S.H

## Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
2. Proses	: Rp. 90.000,00
3. Panggilan	: Rp.2.068.000,00
4. PNBP	: Rp. 40.000,00
5. Pemeriksaan setempat	: Rp. 650.000,00
6. PNBP	: Rp 10.000,00
7. Sumpah	: Rp 100.000,00
8. Redaksi	: Rp 10.000,00
9. Meterai	: Rp 10.000,00
Jumlah	: Rp 3.008.000,00

(tiga juta delapan ribu rupiah)

Halaman 12 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2024/PN Bks