



PUTUSAN

Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Srg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Agus Sumarno, berkedudukan di Lingkungan Rama Baru RT. 001 RW. 006 Desa Kebon Dalem, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon dalam hal ini memberikan kuasa kepada Misbakhul Munir, S.H., M.H., dkk, dari Kantor Hukum "AM MUNIR & REKAN" beralamat di Jl. Raya Labuan – Pandeglang Km.10 Rika Residence Blok E1 Desa Babakan Lor, Kecamatan Cikedal, Kabupaten Pandeglang – Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Maret 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang dengan Register Nomor : 176/SK.HUK/Perdata/2020/PN. Srg tanggal 20 April 2020;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

L a w a n :

1. **Eni Yuliana**, bertempat tinggal di Kampung Serut RT. 02 RW. 06, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Pulo Merak, Kota Cilegon, Banten;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat;**

2. **Direktur PT. Bank Tabungan Negara, BTN Persero Cabang Cilegon**, bertempat tinggal di Jalan SA. Tirtayasa No. 49 Masigit, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon;

Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah memperhatikan bukti surat yang diajukan Penggugat;

Setelah mendengar keterangan saksi yang diajukan Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Maret 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang

Halaman 1 dari 2 Putusan Nomor 49/Pdt.G /2020/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 27 Maret 2020 dalam Register Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Srg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat adalah merupakan Karyawan PT. Nikomas Gemilang Serang yang pada tahun 2004 adalah merupakan Debitur Turut Tergugat atas Kredit yang diajukan berupa Rumah Subsidi yang beralamat di Perumahan Ciujung Damai Blok C 22 No. 18 Kragilan Kabupaten Serang sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit antara Turut Tergugat dan Tergugat dengan Nomer Kontrak. 00047-01-02-030255-1 tertanggal 25 Maret 2004;
2. Bahwa atas Kredit KPR yang telah ditanda tangani oleh Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana tertuang pada poin 1 Tergugat mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran atas kredit rumah bersubsidi tersebut kepada Turut Tergugat hingga 2019 yang pada setiap bulannya sebesar Rp. 298.000,- (Dua Ratus Sembilan Puluh Delapan Ribu Rupiah);
3. Bahwa Tergugat pada sekitar bulan Februari 2005 bertemu dengan Penggugat di Tempatnya bekerja, yang mana Penggugat juga merupakan karyawan di PT. Nikomas Gemilang dan Tergugat mengutarakan keinginannya kepada Penggugat, agar Penggugat mau melanjutkan cicilan rumah milik Tergugat dikarenakan Tergugat saat itu menginginkan pindah dari Kecamatan Kragilan dan berkeinginan untuk tinggal ditempat yang lebih dekat dengan tempatnya bekerja;
4. Bahwa mendapatkan tawaran tersebut Penggugat yang merasa belum mempunyai tempat tinggal, membicarakannya dengan istri Penggugat, yang pada akhirnya istri Penggugat menyetujui melanjutkan kredit rumah milik Tergugat dengan kesepakatan Penggugat harus mengembalikan sejumlah uang sebagai pengganti angsuran yang telah dibayarkan oleh Tergugat sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) sehingga Penggugat bersama istrinya menyetujui dan memberikan uang sebesar diatas kepada Tergugat pada tanggal 24 Maret 2005;
5. Bahwa setelah diberikannya uang kepada Tergugat, Penggugat menerima semua kontrak dan konci rumah yang berada di Perumahan Ciujung Damai C 22, No. 18 Kragilan dan Penggugat beserta keluarganya mengisi rumah

Halaman 2 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G /2020/PN Srg

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

- tersebut serta membayar angsuran rumah tersebut pada setiap bulannya baik melalui Kantor Pos dan atau melalui Setor Tunai ke Bank BTN;
6. Bahwa pada sekitar tahun 2015 Penggugat berniat untuk melakukan Take Over atas rumah tersebut di Notaris Serang dan Penggugat mencari Tergugat agar bisa melengkapi administrasi serta persyaratan di Notaris tentang rumah KPR tersebut, akan tetapi Tergugat tidak ada ditempat tinggalnya dan juga ditempatnya berkerja, sehingga niat Penggugat untuk pengurusan ke Notaris yang ditunjuk menjadi tertunda hingga Penggugat selalu mencari keberadaan Tergugat akan tetapi tidak diketemukan hingga saat ini;
 7. Bahwa Penggugat hingga saat ini masih mencari keberadaan Tergugat tersebut, akan tetapi hingga dibayarnya angsuran rumah hingga berakhirnya kontrak dari rumah tersebut pada bulan Mei 2019 Tergugat tidak kunjung ditemukan keberadaannya, hingga akhirnya Penggugat merasa harus segera mendapatkan apa yang menjadi Hak Penggugat tersebut yaitu **Sertifikat rumah atas nama Eni Yuliana yang beralamat di Perumahan Ciujung Damai C 22, No. 18 Kragilan Serang;**
 8. Bahwa atas permasalahan tersebut Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menyampaikan surat secara tertulis kepada Turut Tergugat Perihal **Mengajukan Permohonan Pengambilan Sertifikat Atas Nama Ani Yuliana dengan No Kontrak 00047-01-02-030255-1 yang beralamat di Perumahan Ciujung Damai C 22, No. 18 Kragilan Kabupaten Serang** yang telah diterima oleh Staf Turut Tergugat tertanggal 16 Juli 2019 akan tetapi Turut Tergugat melalui bagian Staf pelunasan kredit menyarankan agar Penggugat menempuh melalui Pengadilan Negeri Serang untuk bisa mendapatkan Sertifikat dimaksud;
 9. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang tidak bisa mempertanggung jawabkan apa yang menjadi kewajibannya yaitu mengambil Sertifikat Atas nama Tergugat yang mana Rumah KPR atas nama Tergugat telah dibeli dan di bayar dengan cara mengangsur oleh Penggugat selama kurang lebih 14 (Empat Belas) tahun sangatlah merugikan Penggugat;
 10. Bahwa Tergugat jelas telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana dimaksud pada pasal 1365KUHPer, pasal 1961KUHPer, dan

Halaman 3 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G /2020/PN Srg

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

pasal 1963KUHP. Perbuatan Tergugat juga jelas melanggar ketentuan pasal 1313 KUHP yang mana jelas Tergugat telah mengikat diri dalam sebuah jual beli dan telah melakukan peristiwa hukum yang didalamnya merupakan suatu perikatan yang terdapat Hak dan Kewajiban masing - masing Pihak yaitu antara Tergugat dan Penggugat, akan tetapi Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya hingga selesai, yaitu mengambil sertifikat di Turut Tergugat setelah selesainya kewajiban Penggugat dan memberikannya kepada Penggugat;

11. Bahwa atas uraian diatas jelaslah bahwasanya Objek rumah beserta sertifikat atas nama Tergugat yang berada **Perumahan Cijung Damai C 22, No. 18 Kragilan Serang** adalah merupakan milik Penggugat yang mana Penggugat telah menyelesaikan semua kewajiban - kewajibannya baik terhadap Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga Penggugat Wajib untuk mendapatkan Sertifikat atas nama Tergugat yang masih berada di Kantor Turut Tergugat dan Penggugat juga berhak untuk membalik nama Sertifikat atasnama Tergugat tersebut kepada Penggugat melalui Turut Tergugat dan atau pihak terkait lainnya;
12. Bahwa perlu diketahui akibat Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, Penggugat mengalami kerugian diantaranya:
 - a. Kerugian Pokok yang ditimbulkan dari pengembalian uang cicilan Tergugat sebelumnya yang telah terbayar sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah);
 - b. Kerugian telah membayar cicilan atas rumah atas nama Tergugat sebesar Rp. 298.000,- (dua ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah) x 170 bulan (dari bulan maret 2005 s.d mei 2019) = Rp. 50.660.000,- (lima puluh juta enam ratus enam puluh ribu rupiah);
 - c. Kerugian Immateri yang ditimbulkan dari perkara ini sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);Hingga berjumlah total ditaksir sebesar Rp. 77.000.000,- (tujuh puluh tujuh juta rupiah)

Semua kerugian ini harus dibayar oleh Tergugat.

Halaman 4 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G /2020/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan – alasan tersebut diatas kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang menangANI perkara ini untuk memutuskan:

DALAM PETITUM

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan atau seluruhnya;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk bertanggung jawab sepenuhnya kepada Penggugat atas Perbuatan Melawan Hukum yang berupa;
 - a. Kerugian Pokok yang ditimbulkan dari pengembalian uang cicilan Tergugat sebelumnya yang telah terbayar sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah);
 - b. Kerugian telah membayar cicilan atas rumah atas nama Tergugat sebesar Rp. 298.000,- (dua ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah) x 170 bulan (dari bulan Maret 2005 s.d Mei 2019) = Rp. 50.660.000,- (lima puluh juta enam ratus enam puluh ribu rupiah);
 - c. Kerugian Immateri yang ditimbulkan dari perkara ini sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);

Hingga berjumlah total ditaksir sebesar Rp. 77.000.000,- (tujuh puluh tujuh juta rupiah);

Semua kerugian ini harus dibayar oleh Tergugat.

4. Menyatakan bahwa Tanah beserta Rumah dengan Sertifikat atas nama ANI YULIANI yang beralamat di Perumahan Ciujung Damai C 22, No. 18 Kragilan Serang yang saat ini masih berada dalam kekuasaan Turut Tergugat adalah merupakan milik Penggugat;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat agar menyerahkan Sertifikat atas nama ANI YULIANI kepada Penggugat dengan melunasi biaya administrasi jika masih ada biaya tertunggak;
6. Menyatakan putusan Pengadilan ini serta merta dilaksanakan walaupun Tergugat menyatakan Banding dan Kasasi;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Halaman 5 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G /2020/PN Srg

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

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Penggugat hadir kuasanya, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap dan tidak pula mewakilkan kepada kuasanya yang sah untuk menghadap dipersidangan padahal telah dilakukan panggilan secara patut dan sah kepada pihak Tergugat, namun oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya (sebagaimana relaas panggilan umum tertanggal 14 April 2020 dan tanggal 22 April 2020), kemudian Majelis Hakim melakukan pemanggilan lagi melalui panggilan umum terhadap Tergugat untuk menghadiri persidangan kembali pada hari Senin tanggal 6 Juli 2020 (sebagaimana relaas panggilan umum tertanggal 16 Juni 2020) melalui Kantor Walikota Cillegon, akan tetapi pada hari yang telah ditentukan tersebut ternyata Tergugat kembali tidak datang dan tidak pula mewakilkan kuasanya yang sah untuk menghadap di persidangan dan juga tidak ada alasan yang sah dari Tergugat kenapa tidak hadir di persidangan, sementara itu Turut Tergugat juga tidak pernah hadir dan tidak pula mewakilkan kepada kuasanya yang sah untuk menghadap dipersidangan padahal telah dilakukan panggilan secara patut dan sah, maka Majelis Hakim menilai bahwa baik Tergugat maupun Turut Tergugat telah melepaskan haknya atau tidak mempergunakan haknya untuk membantah dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena baik Tergugat maupun Turut Tergugat ataupun kuasanya yang sah tidak hadir dipersidangan meskipun Majelis Hakim telah melakukan pemanggilan sampai berulang kali dan tidak adanya alasan yang sah dari Tergugat dan Turut Tergugat mengenai ketidakhadirannya, maka upaya damai melalui mediasi sebagaimana ditentukan dalam PERMA No.01 Tahun 2016 tidak dapat dilaksanakan sehingga sesuai asas peradilan secara cepat, sederhana dan biaya ringan maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan, akan tetapi sebelum dibacakan Penggugat mengajukan permohonan perbaikan atau perubahan surat gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena perbaikan atau perubahan surat gugatan yang dimohonkan oleh Penggugat diajukan sebelum ada jawaban dari

Halaman 6 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G /2020/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat maupun Turut Tergugat, maka permohonan Penggugat tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa perbaikan atau perubahan yang dilakukan oleh Penggugat tersebut berupa pembetulan nama yaitu dari nama ANI YULIANI sebagaimana yang tercantum dalam surat gugatan petitum Penggugat angka 4 dan angka 5 menjadi nama ENI YULIANA sebagaimana tercantum dalam identitas Tergugat serta dalam posita angka 7 dan angka 8 di surat gugatan Penggugat, sehingga petitum gugatan Penggugat angka 4 dan angka 5 berubah menjadi :

4. Menyatakan bahwa Tanah beserta Rumah dengan Sertifikat atas nama ENI YULIANA yang beralamat di Perumahan Ciujung Damai C 22, No. 18 Kragilan Serang yang saat ini masih berada dalam kekuasaan Turut Tergugat adalah merupakan milik Penggugat;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat agar menyerahkan Sertifikat atas nama ENI YULIANA kepada Penggugat dengan melunasi biaya administrasi jika masih ada biaya tertunggak;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor Induk Penduduk (NIK) : 3672071408750004 tertanggal 29-01-2020 atas nama AGUS SUMARNO, yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Cilegon, selanjutnya diberi tanda (bukti P – 1);
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor Induk Penduduk (NIK) : 3672076304790002 tertanggal 29-01-2020 atas nama NURCHAYATI, yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Cilegon, selanjutnya diberi tanda (bukti P – 2);
3. Fotocopy Kartu Keluarga No.3672071504100002, tertanggal 07-11-2019 atas nama kepala keluarga AGUS SUMARNO yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Cilegon, selanjutnya diberi tanda (bukti P – 3);
4. Fotocopy Tanda Bukti Setoran Uang Muka Perumahan “CIUJUNG DAMAI” sejumlah Rp. 250.000, - (dua ratus lima puluh ribu rupiah) atas nama ENNI

Halaman 7 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G /2020/PN Srg

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

YULIANA tertanggal 13 Maret 2004 yang dikeluarkan oleh PT. Kealap Cawang, selanjutnya diberi tanda (bukti P – 4);

5. Fotocopy Kuitansi penerimaan uang sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dari ENI YULIANA untuk pembukaan rekAning BTN tertanggal 15 Maret 2004, selanjutnya diberi tanda (bukti P – 5);
6. Fotocopy Surat Pernyataan Pembelian Rumah atas nama ENI YULIANA tertanggal 13 Maret 2004 yang dikeluarkan oleh PT. Kelapa Cawang Lima, selanjutnya diberi tanda (bukti P – 6);
7. Fotocopy Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan ENI YULIANA No.00047-01-02-030255-1 tertanggal 25 Maret 2004, selanjutnya diberi tanda (bukti P – 7);
8. Fotocopy Salinan Rekening Koran KPR Bank Tabungan Negara (Persero) atas nama ENI YULIANA tertanggal 07 Oktober 2004, selanjutnya diberi tanda (bukti P – 8);
9. Fotocopy Formulir Penyetoran atas nama ENI YULIANA tertanggal 25 Januari 2005 yang diterbitkan oleh Bank BTN, selanjutnya diberi tanda (P – 9);
10. Fotocopy Kuitansi pembayaran rumah dari NURCHAYATI kepada ENI YULIANA sejumlah Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) tertanggal 24 Maret 2005, selanjutnya diberi tanda (bukti P – 10);
11. Fotocopy Tanda Terima BTN Pembayaran Angsuran KPR – BTN bulan Mei 2015, April dan Mei 2019 serta Tanda Terima Pembayaran Denda KPR – BTN, tertanggal 25 Mei 2019 atas nama ENI YULIANA yang diterbitkan oleh Kantor Pos Indonesia Kibin, selanjutnya diberi tanda (bukti P – 11);
12. Fotocopy Kartu Peserta Asuransi Jiwa Kredit (KPAJK) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) atas nama ENI YULIANA yang diterbitkan oleh PT. A.J. Central Asia Raya yang ditandatangani oleh Hero Samudra selaku Ketua Konsorsium, selanjutnya diberi tanda (bukti P – 12);
13. Fotocopy Surat Permohonan Pengambilan Sertifikat dari Kuasa Hukum Agus Sumarno kepada Kepala Bank Tabungan Negara (BTN Cabang Cilegon) tertanggal 07 Juli 2019, selanjutnya diberi tanda (bukti P – 13);

Menimbang, bahwa semua surat-surat bukti yang diberi tanda bukti P – 1 sampai dengan bukti P – 13 adalah berupa fotocopy yang telah diberi materai

Halaman 8 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G /2020/PN Srg

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

secukupnya dan di persidangan oleh Majelis Hakim telah diperiksa dan dicocokkan serta disesuaikan dengan aslinya dan ternyata sesuai;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah pula mengajukan saksi yang di bawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. saksi MUH. CHOERUL SOLIH :

- Bahwa saksi kenal sejak lama dengan Penggugat sebagai teman karena sama-sama bekerja di PT. Nikomas yang berada di daerah Tambak Kibin Kecamatan Cikande Kabupaten Serang;
- Bahwa saksi sebelumnya tidak mengetahui kepemilikan rumah di Perumahan Ciujung Damai C 22 Nomor 18 Kragilan Serang Provinsi Banten tersebut, namun sekarang yaitu sejak 5 (lima) tahun lalu mengetahui sebagai milik Pak Agus (Penggugat);
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Penggugat pernah tinggal di rumah tersebut namun yang jelas saksi mengetahui Penggugat mempunyai rumah di perumahan tersebut, namun saat ini yang pasti Penggugat tinggal di Cilegon;
- Bahwa pada saat Penggugat membeli rumah tersebut saksi tidak mengetahuinya sehingga tidak tahu berapa harga pembeliannya dan saksi juga tidak pernah menanyakannya;
- Bahwa saksi bertempat tinggal satu kompleks dengan rumah Penggugat tersebut, namun beda RT;
- Bahwa sepengetahuan saksi Kompleks Ciujung Damai dibangun pada tahun 2002/2003;
- Bahwa cara membeli rumah di Kompleks Ciujung Damai tersebut adalah dengan cara kredit kepada Bank BTN.
- Bahwa saksi tinggal di Kompleks Ciujung Damai di rumah milik saksi sendiri yang juga dibeli dengan cara over kredit;
- Bahwa rumah milik saksi dengan type 21 (kopel) mempunyai uang mukanya sebesar Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah), hal ini saksi ketahui saat terjadi over kredit dengan pemilik sebelumnya, sedangkan angsuran sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) dengan jangka waktu 15 (lima belas) tahun, dan saat ini sudah lunas,

Halaman 9 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G /2020/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kalau ditotal rumah saksi harganya kurang lebih Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) termasuk uang mukanya;

- Bahwa saksi yakin kalau rumah di Perumahan Ciujung Damai C 22 Nomor 18 Kragilan Serang Provinsi Banten tersebut milik Penggugat karena dulu Penggugat pernah tinggal di kontrakan sebelah kontrakan saksi;
- Bahwa Sejak Penggugat pindah ke Cilegon, orang yang mengontrak rumah tersebut yang bernama Sdr. YUSUF yang membayar iuran sampah dan keamanan sebesar Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) per bulannya;
- Bahwa selama ini tidak permasalahan berkaitan dengan rumah tersebut;

2. Saksi PUJIONO :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak 2004 karena dulu sebelumnya pernah tinggal satu kontrakan dengan saksi, kontrakan saksi dengan Penggugat sebelah, lalu Penggugat pindah di rumah yang di Kompleks Ciujung Damai itu;
- Bahwa Penggugat adalah teman seperkajaan di PT. Nikomas di bagian mekANik;
- Bahwa Penggugat tadinya mengontrak rumah di luar Kompleks, sehingga akhirnya beli rumah di Kompleks Ciujung Damai, yang semula pemiliknya juga bernama AGUS dengan cara over kredit;
- Bahwa saksi tahu dengan pemilik rumah tersebut sebelumnya yang bernama AGUS namun tidak begitu mengenalnya termasuk nama isterinya yang bernama ANI YULIANA;
- Bahwa Penggugat membeli rumah di Perumahan Ciujung Damai C 22 Nomor 18 Kragilan Serang Provinsi Banten tersebut seharga Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan ditempatinya selama 2 (dua) tahun sejak dibeli yaitu dari tahun 2005 sampai dengan tahun 2007;
- Bahwa oleh karena pinda pekerjaan ke Cilegon maka sejak tahun 2007 Penggugat kadang menempati rumah tersebut dan kadang ditinggal, lalu rumah tersebut dikontrakkan kepada orang lain bernama YUDI dan kemudian sampai dengan sekarang dikontrakan kepada orang bernama YUSUF sebesar Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah) pertahun;

Halaman 10 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G /2020/PN Srg

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

- Bahwa saksi sebelumnya pernah tinggal di Blok B Komplek Cuijung Damai sejak tahun 2003 dengan masih mengontrak rumah, namun sekarang sudah pindah ke Blok C sejak tahun 2007 dekat dengan rumah milik Penggugat tersebut;
- Bahwa benar rumah di Perumahan Cuijung Damai C 22 Nomor 18 Kragilan Serang Provinsi Banten tersebut awalnya milik Sdr. AGUS, lalu Sdr. AGUS pergi meninggalkan rumah karena dibeli Penggugat yang juga bernama AGUS dengan over kredit;
- Bahwa selama ini Sdr. YUSUF yang mengontrak rumah tersebut membayar kepada saksi, lalu dari saksi dibayarkan lagi kepada Penggugat;
- Bahwa selama ini tidak ada yang memperlmasalahkan atau komplain terhadap rumah tersebut;
- Bahwa rumah milik Penggugat yang diperoleh dari over kredit tersebut type 28 dan saat sekarang dijual bisa laku dengan harga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulannya;

Menimbang, bahwa untuk memastikan tentang kondisi objek rumah dan tanah sengketa, Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 20 Juli 2020 telah melakukan pemeriksaan setempat pada lokasi rumah dan tanah yang menjadi objek sengketa dimana hasil pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara;

Menimbang, bahwa Penggugat pada tanggal 27 Juli 2020 telah mengajukan Kesimpulannya;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada lagi yang diajukan ke persidangan dan hanya mohon putusan;

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

Halaman 11 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G /2020/PN Srg



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan surat gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat dengan Turut Tergugat telah mengadakan perjanjian kredit pengambilan KPR – BTN berupa rumah subsidi yang beralamat di Perumahan Cijung Damai Blok C 22 No.18 Keragilan, Kabupaten Serang sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit Nomor Kontrak : 00047-01-02-030255-1 tertanggal 25 Maret 2004;
- Bahwa dalam perjanjian kredit pengambilan rumah subsidi tersebut Tergugat mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran setiap bulan sebesar Rp. 298.000,00 (dua ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah) sampai dengan tahun 2019;
- Bahwa pada tanggal 24 Maret 2005 Tergugat menjual atau mengalihkan angsuran kredit (over credit) kepemilikan rumah kepada Penggugat, dimana Penggugat pada saat itu membayar sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) kepada Tergugat sebagai uang pengganti atas seluruh angsuran yang telah dibayar oleh Tergugat sementara Tergugat juga menyerahkan Surat Kontrak beserta kunci rumah tersebut dan kemudian Penggugat bersama keluarga menempati rumah tersebut;
- Bahwa setelah terjadi pengalihan angsuran kredit (over Credit) kepemilikan rumah kepada Penggugat selanjutnya segala hak dan kewajiban berpindah kepada Penggugat terutama dalam hal membayar angsuran setiap bulannya kepada Turut Tergugat (PT. Bank Tabungan Negara);
- Bahwa pada bulan Desember 2015 Penggugat bermaksud melakukan take over (balik nama) ke Notaris Serang, namun tidak dapat dilaksanakan karena ketidakhadiran Tergugat;
- Bahwa Penggugat telah berusaha mencari Tergugat ke alamat sebagaimana tertera dalam surat lamaran ketika mendaftarkan diri ke PT. Nikomas ataupun sesuai dengan alamat kontrak KPR – BTN yaitu di Kampung Serui RT.02 RW.06, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Pulo Merak, Kota Cilegon dan berdasarkan informasi Tergugat telah kembali ke kampung halamannya

Halaman 12 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G /2020/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Lampung, namun tidak diketahui dengan jelas alamatnya sehingga Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan sampai saat ini proses balik nama (take over) tidak dapat dilaksanakan;

- Bahwa oleh karena Penggugat telah melunasi harga kredit kepemilikan rumah KPR – BTN yang beralamat di Perumahan Cijung Damai Blok C 22 No.18 Keragilan, Kabupaten Serang terhitung Mei 2019 sebagai hasil dari pengalihan kredit (over credit), maka Penggugat bermaksud untuk mengambil apa yang menjadi hak Penggugat yaitu mendapatkan Sertipikat rumah yang beralamat di Perumahan Cijung Damai Blok C 22 No.18 Keragilan, Kabupaten Serang atas nama Tergugat yang berada di pihak Turut Tergugat dengan mengajukan surat permohonan kepada Turut Tergugat, namun pihak Turut Tergugat tidak bersedia menyerahkannya dan menyarankan agar terlebih dahulu melalui proses persidangan di Pengadilan Negeri Serang;
- Bahwa atas fakta dari perbuatan Tergugat yang tidak bertanggung jawab terhadap apa yang menjadi kewajibannya yaitu mengambil Sertifikat atas nama Tergugat untuk diserahkan kepada Penggugat berkaitan dengan rumah yang diperoleh Penggugat melalui pengalihan kredit (over credit) KPR atas nama Tergugat tersebut yang telah dibeli dan dibayar dengan cara mengangsur oleh Penggugat hingga lunas selama kurang lebih 14 (empat belas) tahun yaitu sejak tahun 2005 sampai tahun 2019 sangatlah merugikan Penggugat baik secara materil maupun imateril;

Menimbang, bahwa fakta hukum yang tidak dapat dibantah berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan dan hasil pemeriksaan setempat adalah :

- Objek sengketa berlokasi di Perumahan Cijung Damai Blok C 22 No.18 Keragilan, Kabupaten Serang;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai permasalahan:

1. Apakah objek sengketa adalah merupakan milik dari Penggugat ?
2. Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ?
3. Apakah Turut Tergugat II berkewajiban menyerahkan sertipikat objek sengketa ?

Halaman 13 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G /2020/PN Srg

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti berupa bukti P – 1 sampai dengan P – 13 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi MUH. KHOERUL SOLIH dan saksi PUJIONO;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam mengajukan gugatan ini apakah beralasan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa inti dari gugatan dari Penggugat adalah bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat karena tidak bertanggungjawab untuk mengambil dan menyerahkan Sertifikat rumah di Perumahan Cijung Damai C 22, No. 18 Kragilan Serang atas nama Tergugat yang saat ini masih berada dalam penguasaan Turut Tergugat kepada Penggugat yang telah membelinya atau mengambil alih kreditnya dan dibayar dengan cara mengangsur oleh Penggugat selama kurang lebih 14 (empat belas) tahun meskipun yang sejak terjadinya jual beli atau pengalihan kredit sampai saat ini objek sengketa telah dikuasai dan kemudian dikontrakan kepada orang lain oleh Penggugat tanpa ada gangguan dari pihak-pihak manapun yang merasa keberatan, namun Penggugat belum mempunyai atau menguasai bukti kepemilikannya;

Menimbang, bahwa dari fakta persidangan didasarkan kepada bukti surat dan keterangan saksi-saksi, dimana antara Penggugat dengan Tergugat telah mengadakan perjanjian pengalihan kredit (over credit) atas rumah yang beralamat di Perumahan Cijung Damai C 22, No. 18 Kragilan Serang dimana Penggugat telah menyerahkan sejumlah uang kepada Tergugat untuk pembayaran harga rumah dan telah membayar angsuran rumah tersebut hingga lunas terhitung bulan Mei 2019, sedangkan Tergugat telah menyerahkan rumah berserta surat menyuratnya, namun pada saat harga rumah tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat ternyata Tergugat sudah tidak berada di alamatnya lagi dan tidak dapat ditemukan lagi atau tidak diketahui lagi keberadaannya serta Tergugat tidak dapat dimintai pertanggungjawabannya, akibatnya Tergugat tidak dapat menyerahkan Sertipikat kepemilikan rumah atas nama Tergugat tersebut kepada Penggugat,

Halaman 14 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G /2020/PN Srg

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

padahal sertifikat tersebut merupakan bukti utama kepemilikan atas rumah yang beralamat di Perumahan Cijung Damai C 22, No. 18 Kragilan Serang tersebut bagi Penggugat yang harus dimiliki oleh Penggugat, sehingga dengan demikian ketidakberadaannya Tergugat dan tidak bertanggungjawabnya Tergugat mengambil dan kemudian menyerahkan sertifikat rumah di Perumahan Cijung Damai C 22, No. 18 Kragilan Serang atas nama Tergugat kepada Penggugat yang saat ini masih berada di pihak Turut Tergugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan pihak Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, karena itu dalil gugatan Penggugat angka 9 dan angka 10 beralasan hukum maka petitum Penggugat angka 2 patut dikabulkan:

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan dan dihubungkan dengan hasil Pemeriksaan Setempat diketahui rumah yang beralamat di Perumahan Cijung Damai C 22, No. 18 Kragilan Serang yang merupakan objek sengketa saat ini dikuasai oleh Penggugat dan oleh Penggugat telah beberapa kali dikontrakan kepada pihak lain tanpa ada gangguan dari pihak manapun, namun Penggugat belum menguasai sertifikat atas rumah tersebut namun dalam penguasaan Turut Tergugat selaku pihak penjamin dari pengembang perumahan tersebut, sedangkan Tergugat selaku pemegang hak untuk mengambil dan menyerahkannya kepada Penggugat atas dasar pengalihan kredit (Over Credit) sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga dengan fakta tersebut dapat dimaklumi tentulah sangat sulit bagi Penggugat untuk mendapatkan bukti kepemilikan atas rumah yang beralamat di Perumahan Cijung Damai C 22, No. 18 Kragilan Serang tersebut dari pihak Turut Tergugat telah merugikan Penggugat, akan tetapi oleh karena angsuran merupakan imbal balik dari kepemilikan atas rumah tersebut maka tidak dapat dikatakan sebagai bentuk dari kerugian materil bagi Penggugat, sedangkan mengenai kerugian imateril oleh karena tidak ada bukti tertulis yang menentukan atau menunjukan jumlah kerugian imateril, sehingga menurut Majelis Hakim dalil Penggugat angka 9 dan angka 12 tersebut tidak beralasan hukum, maka dengan demikian petitum Penggugat angka 3 dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan surat bukti P – 10 berupa kuitansi pembayaran harga rumah dari NURCHAYATI yaitu isteri sah dari Penggugat

Halaman 15 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G /2020/PN Srg

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

kepada Tergugat dihubungkan dengan keterangan saksi MUH. KHOERUL SOLIH dan PUJIONO yang menerangkan Penggugat telah membeli rumah di Perumahan Ciujung Damai Blok C 22 No.18 Keragilan, Kabupaten Serang dengan AGUS yang adalah suami dari Tergugat serta dihubungkan pula dengan bukti surat – bukti surat atas nama Tergugat yang telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat dan kemudian dikuasai oleh Penggugat yaitu bukti P – 4, P – 5, P – 6, dan P – 8 serta bukti P – 12 telah membuktikan bahwa antara Tergugat dengan Penggugat telah melakukan pengalihan kredit (over credit) dengan segala hak dan kewajibannya atas rumah yang beralamat di Perumahan Ciujung Damai C 22, No. 18 Kragilan Serang yang sebelumnya Tergugat peroleh melalui perjanjian kepemilikan rumah KPR – BTN dengan PT. Bank Tabungan Negara dan sampai saat ini berada dalam penguasaan Penggugat tanpa ada keberatan dari pihak manapun;

Menimbang, bahwa dari rangkaian fakta hukum yang terungkap di persidangan membuktikan perbuatan hukum pengalihan kredit (Over Credit) kepemilikan atas rumah yang beralamat di Perumahan Ciujung Damai C 22, No. 18 Kragilan Serang terjadi secara normal sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan khususnya Pasal 1338 KUHPdata kemudian dilanjutkan dengan pembayaran harga rumah dari Penggugat kepada Tergugat (bukti P – 10) sejumlah yang pernah diangsur Tergugat kepada Turut Tergugat (Bank BTN) dan penyerahan objek pengalihan kredit kepemilikan berupa rumah beserta surat-surat yang berhubungan dengan rumah tersebut dari Tergugat kepada Penggugat sehingga dengan demikian menurut Majelis Hakim pengalihan kredit (Over Credit) kepemilikan antara Tergugat dengan Penggugat yang terjadi pada tanggal 24 Maret 2005 atas rumah yang beralamat di Perumahan Ciujung Damai C 22, No. 18 Kragilan Serang adalah sah dan mengikat karenanya Penggugat berhak menguasai atau memiliki maupun melakukan tindakan lain atas rumah tersebut termasuk untuk membalik nama sertifikat tersebut, dengan demikian dalil gugatan Penggugat angka 1, 2, 3, 4, 5 dan 6 beralasan hukum sehingga petitum Penggugat angka 4 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 9, P – 10 – 11 berupa bukti pembayaran angsuran rumah yang beralamat di Perumahan Ciujung Damai C

Halaman 16 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G /2020/PN Srg

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

22, No. 18 Kragilan Serang hingga lunas terhitung bulan Mei 2019 dihubungkan dengan keterangan saksi MUH. KHOERUL SOLIH dan saksi PUJIONO yang menyatakan membenarkan bahwasanya yang melakukan pembayaran secara angsuran atas rumah tersebut selama ini kepada pihak BANK BTN (Turut Tergugat) adalah Penggugat, sehingga atas fakta tersebut pantaslah Penggugat berhak mendapatkan Sertifikat rumah yang beralamat di Perumahan Cijung Damai C 22, No. 18 Kragilan Serang atas nama Tergugat tersebut yang saat ini dalam penguasaan pihak Turut Tergugat dengan terlebih dahulu membayar beban biaya yang masih ada, karenanya menurut Majelis Hakim dalil gugatan Penggugat angka 7 dan angka 8 beralasan hukum maka petitum angka 5 Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat juga memohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan *uitvoerbaar bij voorrad* Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah alasan tuntutan tersebut berdasarkan hukum dan memenuhi sebagaimana yang disyaratkan oleh ketentuan pasal Pasal 180 HIR Jo SEMA No.3 Tahun 2000 yang telah memberi syarat-syarat secara limitatif, yaitu :

- 1) **Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik/tulis tangan yang tidak dibantah kebenarannya oleh pihak Lawan;**
- 2) Gugatan hutang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- 3). Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, umah, gudang dll, dimana hubungan sewa-menyewa telah habis atau Penyewa melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang baik;
- 4). Pokok gugatan mengenai tuntutan harta gono-gini dan putusannya telah inkraacht van gewijsde;
- 5) Dikabulkannya gugatan provisionil dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi pasal 332 Rv; dan
- 6) **Pokok sengketa mengenai bezitsrecht;**

Menimbang, bahwa berdasar syarat-syarat limitatif sebagaimana tersebut di atas dan berdasarkan pembuktian perkara ini syarat-syarat untuk penjatuhan putusan serta merta terpenuhi oleh pembuktian Penggugat yaitu

Halaman 17 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G /2020/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari bukti-bukti surat yang telah dikuasai oleh Penggugat dan adanya rangkaian perpindahan penguasaan bukti surat atas objek sengketa maupun objek sengketa dari Tergugat kepada Penggugat yang sesuai ketentuan perundang-undangan yang tidak terbantahkan serta penguasaan objek sengketa yang sudah berlangsung lama sekitar kurang lebih 15 (lima belas) tahun tanpa adanya gangguan dari pihak lain, ditambah dengan tidak diketahuinya lagi keberadaan Tergugat yang tidak bertanggung jawab mengambil dan menyerahkan sertifikat objek sengketa kepada Penggugat sebagaimana diterangkan oleh saksi MUH. KHOERUL SOLIH dan saksi PUJIONO, sehingga dalil gugatan Penggugat angka 7 dan 11 menurut Majelis Hakim beralasan hukum sehingga petitum angka 6 Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa meskipun gugatan pokok Penggugat dikabulkan hanya sebagian namun konsekuensinya tetap sesuai dengan ketentuan pasal 181 ayat (1) HIR dimana Tergugat bersama Turut Tergugat selaku pihak yang kalah harus dibebani membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini, akan tetapi oleh karena Penggugat hanya menuntut pembayaran ongkos perkara tersebut dibebankan kepada Tergugat saja dan tuntutan tersebut merupakan hak dari Penggugat serta hakim dilarang mengabulkan melebihi apa yang dituntut, maka Majelis Hakim membebankan pembayaran ongkos perkara hanya kepada Tergugat yang hingga kini jumlahnya ditaksir sebagaimana tercantum dalam amar putusan di bawah nanti, karenanya petitum Penggugat angka 7 dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka gugatan selebihnya harus ditolak, karenanya petitum angka 1 dinyatakan dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan baik terhadap Tergugat maupun terhadap Turut Tergugat menurut hukum telah dilakukan dengan sepatutnya dan gugatan tersebut tidak melawan hukum serta beralasan, maka Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut dan sah akan tetapi tidak pernah datang menghadap di persidangan serta tidak pula menyuruh orang lain atau kuasanya yang sah untuk datang menghadap di persidangan sebagai wakilnya, sehingga harus dinyatakan tidak

Halaman 18 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G /2020/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hadir dan karenanya gugatan Penggugat tersebut dikabulkan sebagian dengan *verstek*;

Memperhatikan, **Pasal 1365 KUHPerdata** dan pasal-pasal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil dengan patut dan sah untuk datang menghadap di persidangan;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian dengan *Verstek*;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan bahwa tanah beserta rumah dengan Sertifikat atas nama Eni Yuliana yang beralamat di Perumahan Ciujung Damai C 22, No. 18 Kragilan Serang yang saat ini masih berada dalam kekuasaan Turut Tergugat adalah merupakan milik Penggugat;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat agar menyerahkan Sertifikat atas nama Eni Yuliana kepada Penggugat dengan melunasi biaya administrasi jika masih ada biaya tertunggak;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoer baar bijvorraad*) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditaksir berjumlah Rp. 2.167.000,00 (dua juta seratus enam puluh tujuh ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang, pada hari **Senin** tanggal **3 Agustus 2020**, oleh kami **YUSRIANSYAH, S.H., M.Hum.**, selaku Ketua Majelis, **WISNU RAHADI, S.H., M.Hum.**, dan **EMANUEL ARI BUDIHARJO, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Srg tanggal 4 Juni 2020 putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Senin** tanggal **10 Agustus 2020** oleh Ketua Majelis tersebut, dengan

Halaman 19 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G /2020/PN Srg

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

didampingi oleh Hakim-hakim anggota tersebut dihadiri **NENENG SUSILAWATI, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Serang, serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

WISNU RAHADI, S.H., M.Hum.

YUSRIANSYAH, S.H., M.Hum.

EMANUEL ARI BUDIHARJO, S.H.

Panitera Pengganti,

NENENG SUSILAWATI, S.H., M.H.

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	:	Rp	75.000,00
3. PNBP P.	:	Rp.	10.000,00
4. PNBP T.	:	Rp.	10.000,00
5. PNBP TT.	:	Rp.	10.000,00
6. Biaya Panggilan	:	Rp	1.000.000,00
7. Pemeriksaan Setempat	:	Rp	1.000.000,00
8. Biaya Meterai	:	Rp	12.000,00
9. Biaya Redaksi	:	Rp	20.000,00 +
Jumlah	:	Rp	2.167.000,00

(dua juta seratus enam puluh tujuh ribu rupiah)

Halaman 20 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G /2020/PN Srg

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)