



**= PUTUSAN =**

Nomor 1/Pdt G/2018/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

-----Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara-perkara Perdata Gugatan pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara gugatan antara para pihak sebagai berikut:

**AKHMAD HARYONO,**

Pekerjaan Karyawan Swasta, Bertempat tinggal di Perumahan Limus Pratama Regency Blok L7 No.30, Rt.001 Rw.006, Kelurahan Limusnunggal, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor,

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada:

Hj.ENDEH HERDIANI, SH.MH dan DANI SULISTYOWATI, SH, Advocat berkantor di Jl.Flamboyan V No.7 Bumi Panggugah Ciomas, Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Desember 2017 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 5 Januari 2018 dibawah Nomor: 09/SK/Pdt/2018/PN Cbi.

Selanjutnya disebut sebagai ----- PENGGUGAT;

M e l a w a n :

**1. WIENARDO,**

Pekerjaan Karyawan Swasta, Tempat tinggal Terakhir: Dahulu bernama Komplek Limusnunggal Jaya, Rt.11 Rw.06 Cileungsi, kabupaten Bogor.

Sekarang bernama: Perumahan Limus Pratama Regency Blok. L7 No.30 Rt.001 Rw.006, Kelurahan Limusnunggal, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor,

Selanjutnya disebut sebagai ----- TERGUGAT;

**2. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) Cabang Bogor,**

Jalan Pengadilan – Kota Bogor,

Selanjutnya disebut sebagai ----- TURUT TERGUGAT I;

**3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Kabupaten Bogor,**

Jalan Tegar Beriman, Kabupaten Bogor,

Selanjutnya disebut sebagai ----- TURUT TERGUGAT II;

PENGADILAN NEGERI tersebut;

Setelah membaca berkas perkaranya;

Setelah mendengar keterangan Penggugat di persidangan;

**Halaman 1 dari 13 Putusan Nomor 1/Pdt G/2018/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017**



Setelah mendengar keterangan para saksi yang diajukan di persidangan;

Setelah meneliti surat bukti yang diajukan di persidangan;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat Gugatan secara tertulis di Pengadilan Negeri Cibinong tertanggal 3 Januari 2018 yang didaftar pada Register Nomor 1/Pdt G/2018/PN Cbi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, TERGUGAT telah membeli satu unit rumah terletak yang dahulu bernama Komplek Limusnunggal Jaya, RT.11, RW.06 Cileungsi Kabupaten Bogor, berdasarkan sertifikat tanda bukti haknya tertulis atas nama NARSUDIN. Dengan Luas tanah 60 m<sup>2</sup>.
2. Bahwa, pada saat ini, alamat rumah sebagaimana tersebut diatas telah berganti nama menjadi Perumahan Limus Pratama Regency Blok. L 7, No.30, RT.001 RW.006, Kelurahan Limusnunggal, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor.
3. Bahwa, TERGUGAT dalam pembelian rumah tersebut dilakukan dengan cara melanjutkan over kredit Pemilikan rumah di Kantor Bank Tabungan Negara (BTN) atau di kantor TURUT TERGUGAT I, sebagaimana Nomor Debitur 015.21843.K.00217.B, atas nama NARSUDIN.
4. Bahwa, jual beli dan over kredit sebagaimana tersebut diatas telah diketahui juga oleh pihak Bank BTN (TURUT TERGUGAT I). yang kemudian Debitur bergati dari NARSUDIN menjadi WIENARDO (TERGUGAT).
5. Bahwa, dalam perjanjian kredit antara TERGUGAT dengan Bank BTN sebagai Debitur, TERGUGAT berkewajiban membayar angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 40.220,- (empat puluh ribu dua ratus dua puluh rupiah) atau sesuai besaran bunga yang berlaku pada saat itu, sampai dengan kredit dinyatakan Lunas.
6. Bahwa, pada tanggal 7 Februari 1994 telah terjadi jual beli antara PENGUGAT dengan TERGUGAT yaitu kesepakatan tentang pengoperan dan penyerahan sebuah rumah KPR yang terletak di Perumahan Limus Pratama Regency Blok. L 7, No.30, RT.001 RW. 006, Kelurahan Limusnunggal, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, sebagaimana tersebut diatas.
7. Bahwa, Perjanjian, jual beli tersebut telah dibuat perjanjian jual beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT dengan bukti berupa Kuitansi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran dan Surat Perjajian jual beli yang dibuat oleh TERGUGAT untuk PENGGUGAT yang di tandatangini diatas materai dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi.

8. Bahwa nilai jual rumah tersebut (over kredit) telah disepakati bersama antara PENGGUGAT ( selaku pembeli ) dengan TERGUGAT (selaku penjual) sebesar Rp. 5.750.000,- (Lima juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana bukti kuitansi terlampir. Dan Penggugat berkewajiban meneruskan angsuran setiap bulannya kepada Bank Tabungan Negara Cabang Bogor. (Sebagaimana tercantum pada Kuitansi pembayaran).
9. Bahwa, rumah sebagaimana tersebut diatas kemudian diisi oleh PENGGUGAT dan keluarganya sampai dengan saat ini.
10. Bahwa, Sejak dibuatnya perjanjian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT semua kewajiban untuk membayar angsuran kepada Bank BTN sebesar lebih kurang Rp. 47.610,- (empat puluh tujuh ribu enam ratus sepuluh Rupiah) atau sesuai dengan besaran bunga yang berlaku pada saat itu, selalu dibayar dengan baik bahkan Penggugat selaku pembeli over kredit telah dapat melunasi seluruh hutang kepada BTN, sebagaimana terdapat pada Salinan Rekening Koran KPR dari BTN Cabang Bogor pada Nomor Rekening : 015.21843.K.00217.B atas nama NARSUDIN/WIENARDO.
11. Bahwa, setelah seluruh kewajiban pembayaran angsuran kredit pembelian rumah kepada BTN telah lunas, kemudian PENGGUGAT berniat akan mengambil sertifikat dan Dokumen lainnya yang berkenaan dengan rumah sebagaimana tersebut kepada Bank BTN. Dan berniat akan membaliknamakan Sertifikat sebagaimana tersebut diatas dari Nama TERGUGAT kepada nama PENGGUGAT di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau TURUT TERGUGAT II.
12. Bahwa, berdasarkan pernyataan dari pihak Bank BTN, mengatakan bahwa yang dapat mengambil Sertifikat dan Dokumen lainnya yang berkenaan dengan rumah sebagaimana tersebut diatas adalah TERGUGAT dalam hal ini adalah WIENARDO, karena yang mengajukan Kredit kepemilikan rumah adalah TERGUGAT. Atau apabila TERGUGAT tidak bisa dihadirkan maka harus berdasarkan Putusan dari Pengadilan.
13. Bahwa, kemudian PENGGUGAT mencari keberadaan TERGUGAT dengan cara mendatangi rumah temannya serta mencari informasi dengan berbagai cara akan tetapi TERGUGAT dan Ahli warisnya tidak

**Halaman 3 dari 13 Putusan Nomor 1/Pdt G/2018/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017**

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bisa ditemukan dan diketahui keberadaannya hingga saat ini.

14. Bahwa, akibat perbuatan TERGUGAT yang tidak mematuhi isi perjanjian diatas, PENGGUGAT mengalami kerugian tidak dapat megambil sertifikat serta Dokumen rumah lainnya yang berkenaan dengan rumah tersebut dan tidak dapat membalik nama-kan Sertifikat rumah tersebut.
15. Bahwa, karena seluruh kewajiban telah dipenuhi PENGGUGAT maka ikatan Jual Beli tersebut sebagai alas hak untuk memproses balik nama sertifikat Hak Milik atas nama TERGUGAT ke atas nama PENGGUGAT.
16. Bahwa, akibat dari ke tidak hadiran TERGUGAT, sehingga BPN atau TURUT TERGUGAT II tidak bisa membalik namakan sertifikat. Maka kami mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong melalui majelis hakim yang memeriksa perkara ini memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor (TURUT TERGUGAT II) untuk dapat memproses Balik nama Sertifikat sebagaimana tersebut diatasdari nama TERGUGAT keatas nama PENGGUGAT, yaitu **AKHMAD HARYONO**.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, kami mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong atau Majelis yang memeriksa perkara ini, sudilah kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

## PRIMER:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT seluruhnya.
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik.
3. Menyatakan perjanjian ikatan jual beli (over kredit) tertanggal 7 Februari 1994 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT atas rumah di Perumahan Limus Pratama Regency Blok.L7, No.30, RT.001 RW.006, Kelurahan Limusnunggal, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor dengan sertifikat Hak Milik atas nama WIENARDO (TERGUGAT) dinyatakan sah dan berharga.
4. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi (ingkar janji).
5. Menyatakan PENGGUGAT Sebagai pemilik yang sah atas tanah dan Bangunan di Perumahan Limus Pratama Regency Blok. L7, No.30, RT.001 RW.006, kelurahan Limusnunggal, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor. Sesuai sertifikat Hak Milik atas nama NARSUDIN/WIENARDO (TERGUGAT) dan berhak pula untuk melakukan balik nama Sertifikat tersebut ke atas nama PENGGUGAT (AKHMAR HARYONO).
6. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT I Bank Tabungan Negara

**Halaman 4 dari 13 Putusan Nomor 1/Pdt G/2018/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017**

## 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(BTN) Kota Bogor, untuk segera menyerahkan Sertifikat dan Dokumen lainnya yang berkenaan dengan tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Limus Pratama Regency Blok. L7 No.30, RT.001 RW.006, Kelurahan Limusnunggal, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, dengan Sertifikat Hak Milik atas nama NARSUDIN/WIENARDO (TERGUGAT) dan PENGGUGAT berhak untuk menerimanya sesuai dengan No.Debitur No.015.21843.K.00217.B atas nama NARSUDIN/WIENARDO.

7. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT II Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor untuk dapat memproses balik nama Sertifikat Hak Milik atas nama NARSUDIN/WIENARDO (TERGUGAT) ke atas nama PENGGUGAT (AKHMAD HARYONO).

8. Menetapkan biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum.

## SUBSIDER:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat datang di persidangan sedangkan Tergugat, Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II tidak datang menghadap di persidangan juga tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk datang di persidangan walaupun Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah dipanggil secara sah berdasarkan Risalah panggilan tertanggal 25 Januari 2018 dan 8 Februari 2018 sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat, atas pertanyaan Majelis Hakim, Penggugat menyatakan bertetap pada isi surat gugatannya itu;

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

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat mengajukan bukti surat berupa:

1. P-1 : Foto copy tabpa asli Kartu tanda Penduduk atas nama Winardo;
2. P-2 : Foto copy sesuai dengan asli Kartu tanda Penduduk atas nama Akhmad Haryono;

**Halaman 5 dari 13 Putusan Nomor 1/Pdt G/2018/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017**

## 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. P-3 : Foto copy sesuai dengan asli Surat Perjanjian Jual Beli antara Wienardo dengan Akhmad Haryono yang dibuat tanggal 7 Pebruari 1994;
4. P-4 : Foto copy sesuai dengan asli Kwitansi tanggal 7 Pebruari 1994 dari Akhmad Haryono yang diterima Wienardo uang sejumlah Rp.5.750.000,- (lima juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
5. P-5 : Foto copy sesuai dengan asli Salinan Rekening Koran KPR atas nama Wienardo tanggal 21 Maret 2001;
6. P-6 : Foto copy sesuai dengan asli Perincian Pelunasan KPR Dipercepat atas nama Wienardo tanggal 21 Maret 2001;
7. P-7 : Foto copy sesuai dengan asli Kwitansi Pembayaran setiap bulan yang dibayarkan Penggugat ke Bank BTN;
8. P-8 : Foto copy sesuai dengan asli Bukti Setor Pembayaran KPR bulan Maret s.d Agustus 1994;
9. P-9 : Foto copy sesuai dengan asli Bukti Setor Pembayaran KPR bulan September s.d Agustus 1995;
10. P-10 : Foto copy sesuai dengan asli Bukti Setor Pembayaran KPR bulan Juli s.d Pebruari 1996;
11. P-11 : Foto copy sesuai dengan asli Bukti Setor Pembayaran KPR bulan September s.d Juni 1997;
12. P-12 : Foto copy sesuai dengan asli Bukti Setor Pembayaran KPR bulan Maret s.d Nopember 1997;
13. P-13 : Foto copy sesuai dengan asli Bukti Setor Pembayaran KPR bulan Desember s.d Agustus 1998;
14. P-14 : Foto copy sesuai dengan asli Bukti Setor Pembayaran KPR bulan September s.d Maret 2000;
15. P-15 : Foto copy sesuai dengan asli Bukti Setor Pembayaran KPR bulan Juni s.d Maret 2001;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan Penggugat telah bermaterai cukup sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya selain mengajukan bukti surat, Penggugat di persidangan juga telah menghadapkan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing telah bersumpah menurut agamanya masing-masing dan menerangkan pada pokoknya adalah sebagai berikut:

**Halaman 6 dari 13 Putusan Nomor 1/Pdt G/2018/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017**

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## SAKSI I : Drs.NGATIJO HARY P, SE:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, sedangkan dengan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi bertetangga dengan Penggugat sejak tahun 1994 sampai sekarang, dan saksi sebagai Ketua RT dimana Penggugat bertempat tinggal;
- Bahwa saksi tinggal di kompleks Perumahan Limusnunggal sejak tahun 1989 sampai sekarang;
- Bahwa rumah saksi dengan rumah Penggugat berdekatan;
- Bahwa seingat saksi, pada tahun 1989 sebelum rumah tersebut ditempati oleh Penggugat rumah itu ditempati oleh pak Wienardo yang dibelinya dari pak Narsudin;
- Bahwa setahu saksi Penggugat memiliki rumah yang sekarang ditempati itu secara oper kredit pada bulan Pebruari tahun 1994 dengan harga Rp.5.700.000,- (lima juta tujuh ratus ribu rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana keberadaan pak Wienardo saat ini;
- Bahwa sampai saat ini Penggugat sekeluarga masih menempati rumah itu;
- Bahwa batas-batas rumah yang saat ini ditempati Penggugat adalah:
  - Utara : rumah kontrakan P.Hilal
  - Timur : Jalan
  - Barat : rumah P.Martin
  - Selatan : rumah pak Endang Suhendi
- Bahwa setahu saksi, selama Penggugat menempati rumah itu tidak pernah ada yang datang untuk komplain atau berkeberatan;

## SAKSI II : AL WIYAH AL HABSYI:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, sedangkan dengan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi bertetangga dengan Penggugat sejak tahun 1994 sampai sekarang, dan saksi sebagai Ketua RT dimana Penggugat bertempat tinggal;
- Bahwa saksi tinggal di kompleks Perumahan Limusnunggal sejak tahun 1989 sampai sekarang;
- Bahwa rumah saksi dengan rumah Penggugat berdekatan;

Halaman 7 dari 13 Putusan Nomor 1/Pdt G/2018/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seingat saksi, pada tahun 1989 sebelum rumah tersebut ditempati oleh Penggugat rumah itu ditempati oleh pak Wienardo yang dibelinya dari pak Narsudin;
- Bahwa setahu saksi Penggugat memiliki rumah yang sekarang ditempati itu secara oper kredit pada bulan Pebruari tahun 1994 dengan harga Rp.5.700.000,- (lima juta tujuh ratus ribu rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana keberadaan pak Wienardo saat ini;
- Bahwa sampai saat ini Penggugat sekeluarga masih menempati rumah itu;
- Bahwa batas-batas rumah yang saat ini ditempati Penggugat adalah:

Utara : rumah kontrakan P.Hilal

Timur : Jalan

Barat : rumah P.Martin

Selatan : rumah pak Endang Suhendi

- Bahwa setahu saksi, selama Penggugat menempati rumah itu tidak pernah ada yang datang untuk komplain atau berkeberatan;

Atas keterangan saksi-saksi tersebut Penggugat membenarkan dan menyatakan tidak keberatan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan adanya objek sengketa dalam perkara ini, maka pada hari Jum'at tanggal 6 April 2018 telah diadakan Pemeriksaan setempat atas objek sengketa dan diperoleh fakta pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa di lokasi terdapat tanah dan bangunan berupa rumah tinggal;
- Bahwa dirumah tersebut ditempati oleh Penggugat, istri Penggugat dan anak-anak Penggugat;
- Bahwa tanah dan rumah sampai saat ini masih dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat mengajukan kesimpulan tanggal 17 April 2018 dan selanjutnya pihak Penggugat menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara persidangan sepanjang yang berkaitan dengan perkara ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini dan dapat dijadikan pertimbangan hukum selengkapanya dalam putusan ini;

## TENTANG HUKUMNYA:

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

**Halaman 8 dari 13 Putusan Nomor 1/Pdt G/2018/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017**

### 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 karena ternyata Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II meskipun telah dipanggil dengan patut tidak datang menghadap, dan bahwa tidak datangnya itu disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu berdasarkan pasal 125 HIR, Majelis berpendapat perkara ini dapat diperiksa dan diputus secara Verstek atau tanpa hadirnya Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa akan tetapi terhadap gugatan Penggugat tersebut haruslah dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat beralasan menurut hukum dan tuntutananya tidak bertentangan dengan hukum dengan pertimbangan seperti terurai dibawah ini;

Menimbang, bahwa pokok permasalahan dari gugatan Penggugat adalah Penggugat tidak dapat mengambil dokumen dan sertifikat atas sebidang tanah darat / perumahan yang terletak di Perumahan Limus Pratama Regency Blok. L7 No.30, RT.001 RW.006, Kelurahan Limusnunggal, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, dimana Penggugat telah membeli tanah dan bangunan tersebut secara over kredit dari Tergugat dan telah melunasi pembayaran harga tanah dan bangunan (bukti P-6);

Menimbang, bahwa Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah Penggugat adalah pemilik sah dari rumah tersebut sehingga ia mempunyai hak untuk membalik nama Sertifikat tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5, P-6, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14 dan P-15 pemilik rumah yang dahulu bernama Komplek Limusnunggal Jaya, Rt.11 Rw.06 Cileungsi Kabupaten Bogor dan sekarang berganti nama menjadi Perumahan Limus Pratama Regency Blok. L7 No.30, RT.001 RW.006, Kelurahan Limusnunggal, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor adalah WIENARDO (Tergugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Drs.NGATIJO HARY P, SE dan saksi AL WIYAH AL HABSYI di persidangan menerangkan bahwa obyek sengketa berupa tanah dan bangunan yang dahulu bernama Komplek Limusnunggal Jaya, Rt.11 Rw.06 Cileungsi Kabupaten Bogor dan sekarang telah berganti nama menjadi Perumahan Limus Pratama Regency Blok. L7 No.30, RT.001 RW.006, Kelurahan Limusnunggal, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor yang dibeli Penggugat dahulunya adalah milik dari NARSUDIN yang kemudian berganti mejadi WIENARDO (Tergugat) telah diketahui oleh pihak BTN (Turut Tergugat I) bahwa obyek sengketa tersebut setelah dihubungkan dengan bukti (P-5, P-6, P-8, P-9, P-

**Halaman 9 dari 13 Putusan Nomor 1/Pdt G/2018/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10, P-11, P-12, P-13, P-14 dan P-15) ternyata asalnya adalah milik dari NARSUDIN/WIENARDO (Tergugat) yang kemudian pada tanggal 7 Pebruari 1994 Tergugat (WIENARDO) telah menjual rumah tersebut kepada AKHMAD HARYONO (Penggugat) (bukti P-3);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Drs.NGATIJO HARY P, SE dan saksi AL WIYAH AL HABSYI serta keterangan Penggugat melalui Kuasa Hukumnya di persidangan terungkap bahwa Penggugat membeli rumah secara over kredit dari Tergugat, akan tetapi untuk pembayaran setiap bulannya yang melakukan pembayaran adalah Penggugat sampai akhirnya pada tanggal 21 Maret 2001 angsuran tersebut dibayar Lunas oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dan saksi-saksi, ternyata Penggugat telah menguasai rumah obyek sengketa sejak tahun 1994 sampai sekarang dan dari tahun 1994 sampai sekarang ini dan tidak ada yang mengajukan keberatan Penggugat menguasai dan menempati rumah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14 dan P-15 yang merupakan bukti setor angsuran rumah obyek sengketa kepada PT.Bank Tabungan Negara dipegang oleh Penggugat, dan berdasarkan keterangan para saksi, ternyata Penggugat yang telah meneruskan angsuran kredit obyek sengketa tersebut setiap bulannya hingga Lunas;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terbukti di persidangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa pemilik rumah obyek sengketa adalah Tergugat (NARSUDIN/WIENARDO) dan obyek sengketa tersebut telah dijual kepada Penggugat dengan meneruskan angsuran kredit atas obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan tidak ditemukan hal-hal yang bertentangan dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, sehingga sesuai dengan ketentuan pasal 1338 KUHPerdara, maka Surat Perjanjian yang dibuat oleh Penggugat (AKHMAD HARYONO) dan Tergugat (WIENARDO) mengenai jual beli atas tanah dan bangunan walaupun tidak dengan Akta PPAT adalah mengikat kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas Majelis berpendapat jual beli atas tanah dan bangunan yang dahulu bernama Komplek Limusnunggal Jaya, Rt.11 Rw.06 Cileungsi Kabupaten Bogor dan sekarang telah berganti nama menjadi Perumahan Limus Pratama Regency Blok. L7 No.30, RT.001 RW.006, Kelurahan Limusnunggal,

**Halaman 10 dari 13 Putusan Nomor 1/Pdt G/2018/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017**

#### 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

Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, antara Tergugat (NARSUDIN/WIENARDO) dan Penggugat (AKHMAD HARYONO) adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Penggugat (AKHMAD HARYONO) adalah pemilik yang sah atas tanah dan rumah yang dimaksud, maka Penggugat (AKHMAD HARYONO) mempunyai hak untuk mengambil semua surat-surat dan sertifikat atas tanah dan rumah tersebut di atas dari BTN Kota Bogor, oleh karena itu PT.BTN Kota Bogor mempunyai kewajiban untuk menyerahkan semua surat-surat dan sertifikat dimaksud Kepada Penggugat (AKHMAD HARYONO);

Menimbang, bahwa oleh karena itu tuntutan Penggugat (AKHMAD HARYONO) agar dinyatakan sebagai pemilik sah atas sebidang tanah dan rumah yang dahulu bernama Komplek Limusnunggal Jaya, Rt.11 Rw.06 Cileungsi Kabupaten Bogor dan sekarang telah berganti nama menjadi Perumahan Limus Pratama Regency Blok. L7 No.30, RT.001 RW.006, Kelurahan Limusnunggal, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, diizinkan untuk mengurus surat-surat serta membalik nama Sertifikat tanah di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kota Bogor dapat dikabulkan oleh Majelis;

Menimbang, bahwa oleh karena itu untuk selanjutnya Penggugat juga diberi izin untuk mengurus membalik nama atas Sertifikat tanah tersebut diatas dari atas nama Tergugat (NARSUDIN/WIENARDO) menjadi atas nama Penggugat (AKHMAD HARYONO);

Menimbang, bahwa fakta telah ternyata di persidangan sebagaimana diuraikan di atas, dan oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat (AKHMAD HARYONO) beralasan menurut hukum dan layak untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat (AKHMAD HARYONO) dikabulkan dan para Tergugat sebagai pihak yang kalah maka para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 125 HIR, Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara serta peraturan lain yang berlaku dan bersangkutan ;

## **MENGADILI :**

1. Menyatakan bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang telah dipanggil dengan patut untuk datang menghadap di persidangan tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan Verstek;
3. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik.

**Halaman 11 dari 13 Putusan Nomor 1/Pdt G/2018/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017**

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan perjanjian ikatan jual beli (over kredit) tertanggal 7 Februari 1994 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT atas rumah di Perumahan Limus Pratama Regency Blok.L7, No.30, RT.001 RW.006, Kelurahan Limusnunggal, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor dengan sertifikat Hak Milik atas nama WIENARDO (TERGUGAT) dinyatakan sah dan berharga.
5. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi (ingkar janji).
6. Menyatakan PENGGUGAT Sebagai pemilik yang sah atas tanah dan Bangunan di Perumahan Limus Pratama Regency Blok. L7, No.30, RT.001 RW.006, kelurahan Limusnunggal, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor. Sesuai sertifikat Hak Milik atas nama NARSUDIN/WIENARDO (TERGUGAT) dan berhak pula untuk melakukan balik nama Sertifikat tersebut ke atas nama PENGGUGAT (AKHMAD HARYONO).
7. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT I Bank Tabungan Negara (BTN) Kota Bogor, untuk segera menyerahkan Sertifikat dan Dokumen lainnya yang berkenaan dengan tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Limus Pratama Regency Blok. L7 No.30, RT.001 RW.006, Kelurahan Limusnunggal, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, dengan Sertifikat Hak Milik atas nama NARSUDIN/WIENARDO (TERGUGAT) dan PENGGUGAT berhak untuk menerimanya sesuai dengan No.Debitur No.015.21843.K.00217.B atas nama NARSUDIN/WIENARDO.
8. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT II Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor untuk dapat memproses balik nama Sertifikat Hak Milik atas nama NARSUDIN/WIENARDO (TERGUGAT) ke atas nama PENGGUGAT (AKHMAD HARYONO).
9. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 2.281.000,- (dua juta dua ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari : Senin, Tanggal 14 Mei 2018, oleh kami: RIO D. S.H., sebagai Hakim Ketua, NUSI, S.H.,M.H., dan R.A.RIZKIYATI, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan segenap anggota pada hari: Selasa.

**Halaman 12 dari 13 Putusan Nomor 1/Pdt G/2018/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 15 Mei 2018 dan dibantu oleh: Dra.Rr.WAHYUNINGTYAS Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

HAKIM ANGGOTA :

HAKIM KETUA,

N U S I, S.H.,M.H.,

R I O D, S.H.,

R.A.RIZKIYATI, S.H.,

PANITERA PENGGANTI,

Dra.Rr.WAHYUNINGTYAS

## Biaya-Biaya :

Biaya Pendaftaran .....	Rp.	30.000,00
Biaya Proses .....	Rp.	75.000,00
Panggilan .....	Rp.	1.150.000,00
PNBP Panggilan.....	Rp.	15.000,00
PS .....	Rp.	1.000.000,00
Redaksi .....	Rp.	5.000,00
Materai .....	Rp.	6.000,00
Jumlah .....	Rp.	2.281.000,00

**Halaman 13 dari 13 Putusan Nomor 1/Pdt G/2018/PN Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017**

### 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)