



PUTUSAN
Nomor 311/Pdt.G/2022/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

LILIS SETIYOWATI, bertempat tinggal di Perum Bogor Asri Blok AA7/Nomor 11, RT 010 RW 009 Kelurahan Nanggewer Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada NURPAN, S.H., Dkk, Para Advokat, pada Kantor Hukum "NURPAN S.H & REKAN" yang berkantor di Jalan Ayub RT 12 RW 08 Nomor 03 Kelurahan Bidara Cina Kecamatan Jatinegara Kotamadya Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2021, sebagai Penggugat;

Lawan:

- 1). ENDANG SULISTIAWATI, dahulu bertempat tinggal di Asrama Pomad RT 007 RW 008 Kelurahan Cimandala Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, sekarang tidak diketahui lagi alamat yang pasti baik didalam maupun luar wilayah Republik Indonesia, sebagai Tergugat;
- 2). BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Cq Bank Tabungan Negara Cabang Kota Bogor, berkedudukan di Jalan Pengadilan Nomor 13-15, Kelurahan Pebaton, Kecamatan Bogor Tengah Kota Bogor, Jawa Barat, sebagai Turut Tergugat I;
- 3). BADAN PERTANAHAN NASIONAL Kabupaten Bogor, berkedudukan di Kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor, sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar Penggugat;

Halaman 1 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 311/Pdt.G/2022/PN Cbi



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 15 September 2022 dalam Register Nomor 311/Pdt.G/2022/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat telah mendapatkan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR-BTN) sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan type 70/22 dari Turut Tergugat I dengan Debitur Nomor : 0015.01.02.0642823, tanah dan bangunan tersebut terletak di Bogor Asri Blok AA7/12, Rt.10, Rw 09, Kel.Nanggewer, Kec.Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat ;
2. Bahwa selanjutnya Tergugat sebelum mendapatkan fasilitas kredit Kepemilikan Rumah (KPR) atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, rumah type Ast/PM, luas tanah/bangunan 70/22, Perum Bogor Asri Blok AA7/12, Rt. 10, Rw 09, Kel. Nanggewer, Kec. Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat membuat Perjanjian Pinjam Atas Nama untuk Akad kredit dan Kepemilikan Tanah dan Rumah, yang dibuat dibawah tangan antara *Penggugat* dan *Tergugat*, pada hari senin tertanggal 20 Agustus 2007, bermaterai cukup ;
3. Bahwa setelah dilakukan akad kredit oleh Tergugat, maka menjadi kewajiban Penggugat untuk membayar angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 650.000,- (Enam ratus Lima puluh Ribu Rupiah) yang pembayarannya dibayarkan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I sampai dengan angsuran tersebut lunas;
4. Bahwa atas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR-BTN) atas nama Tergugat dari Turut Tergugat I (PT. BANK TABUNGAN NEGARA, (Persero) cq. Bank Tabungan Negara, Cabang Bogor, di Jalan Pengadilan Nomor 13-15, Pabaton Bogor Tengah, Rt. 05, Rw. 03, Pabaton, Kec. Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat, dengan Debitur Nomor: 0015.01.02.0642823, telah dibayar dan dilunasi oleh Penggugat;
5. Bahwa Penggugat sudah mendatangi Turut Tergugat I dengan maksud untuk mengambil dokumen/sertifikat rumah atas nama Tergugat yang telah di lunasi oleh Penggugat untuk segera di ajukan Balik nama ke atas nama Penggugat, akan Tetapi Turut Tergugat I berkeberatan untuk menyerahkan Dokumen/sertifikat atas rumah tersebut dengan alasan bahwa semua Dokumen/Sertifikat tersebut harus di ambil oleh pemegang Kredit, yaitu Tergugat;

Halaman 2 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 311/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa selanjutnya Penggugat mencari keberadaan Tergugat, dengan maksud akan di hadapkan kepada Turut Tergugat I untuk menyelesaikan proses atas tanah tersebut dan untuk mengambil semua dokumen/Sertifikat atas nama Tergugat untuk segera di balik nama ke atas nama penggugat dan ternyata Tergugat sudah tidak berdomisili di Alamat sebagaimana tersebut di atas;
7. Bahwa Penggugat, menguasai objek tanah dan bangunan tersebut yang terletak di Bogor Asri Blok AA7/12, Rt.10, Rw 09, Kel.Nanggewer, Kec.Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dan setiap tahunnya Penggugat, yang membayarkan Pajak Bumi Bangunannya;
8. Bahwa selama Penggugat menempati rumah tersebut tidak ada yang merasa keberatan dan tidak timbulnya gugatan dari pihak manapun;
9. Bahwa Penggugat berkeinginan untuk membalik nama kepemilikan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Bogor Asri Blok AA7/12, Rt. 10, Rw 09, Kel. Nanggewer, Kec. Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dari atas nama Tergugat ke atas nama Penggugat;
10. Bahwa Tergugat sudah ingkar janji (wanprestasi) tidak ada itikad baik sampai sekarang untuk menyelesaikan administrasi jual-beli proses AJB di hadapan Notaris, pengambilan sertifikat di Bank Tabungan Negara, (Persero) cq. Bank Tabungan Negara, Cabang Bogor sebagai turut Tergugat I dan balik nama kepemilikan di instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor sebagai Turut Tergugat II;
11. Bahwa Tergugat tidak di ketahui lagi tempat tinggalnya dan yang menjadi Objek gugatan adalah benda tidak bergerak tersebut (Pasal 118 ayat 3 HIR) dan didasari bukti-bukti yang kuat, maka Pengadilan Negeri Cibinong adalah yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini;
12. Bahwa Penggugat mempunyai bukti dan dasar kuat atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Bogor Asri Blok AA7/12, Rt. 10, Rw 09, Kel. Nanggewer, Kec. Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, maka dari itu Penggugat melayangkan gugatan ini di Pengadilan Negeri Cibinong untuk mengurus balik nama bukti kepemilikan atas nama Tergugat ke atas nama Penggugat;
13. Bahwa untuk balik nama bukti kepemilikan dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat di Badan Pertanahan Nasional, Kabupaten Bogor diperlukan suatu putusan pengadilan dari perkara ini oleh Pengadilan Negeri Cibinong.

Halaman 3 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 311/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan alasan tersebut, bersama ini dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq Hakim Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, selanjutnya memberikan Putusan yang berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan sah Perjanjian Pinjam Atas Nama untuk Akad kredit dan Kepemilikan Tanah dan Rumah, yang dibuat dibawah tangan antara *Penggugat dan Tergugat*;
3. Menyatakan sah Perjanjian Pinjam Atas Nama untuk Akad kredit dan Kepemilikan Tanah dan Rumah yang dilakukan antara Penggugat (Lilis Setiyowati) dengan Tergugat (Endang Suistiawati), atas sebidang tanah berikut bangunan diatasnya rumah type Ast/PM, luas tanah/bangunan 70/22, Perum Bogor Asri Blok AA7/12, Rt. 10, Rw 09, Kel. Nanggewer, Kec. Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, tertanggal 20 Agustus 2007, antara Penggugat dengan Tergugat adalah SAH MENURUT HUKUM;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukann ingkar janji (wanprestasi) atas kesepakatan atau persetujuan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, tertanggal 20 Agustus 2007;
5. Menyatakan Penggugat sah dan berhak menerima dokumen/Sertifikat tanah atas nama Endang Sulistiawati, yang terletak di Perum Bogor Asri Blok AA7/12, Rt. 10, Rw 09, Kel. Nanggewer, Kec. Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dari Turut Tergugat I;
6. Menyatakan bahwa Penggugat (Lilis Setiyowati) merupakan satu-satunya pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perum Bogor Asri Blok AA7/12, Rt. 10, Rw 09, Kel. Nanggewer, Kec. Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;
7. Menyatakan Tergugat sudah ingkar janji (wanprestasi) tidak ada itikad baik sampai sekarang untuk menyelesaikan administrasi jual-beli proses Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah/Notaris, mengambil dokumen/sertifikat di Bank Tabungan Negara Cabang Bogor dan balik nama sertifikat di Instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN), Kabupaten Bogor;
8. Memberi izin kepada Penggugat untuk memproses Balik Nama sertifikat atas sebidang tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Bogor Asri Blok AA7/12, RT.10, RW 09, Kel. Nanggewer, Kec. Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dari atas nama Tergugat keatas nama Penggugat kepada pihak Turut Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Bogor;

Halaman 4 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 311/Pdt.G/2022/PN Cbi

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

9. Menghukum para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
10. Menetapkan Biaya Perkara ini sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku;

SUBSIDER:

Atau apabila Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat telah datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 28 September 2022, risalah panggilan sidang tanggal 12 Oktober 2022 dan risalah panggilan sidang tanggal 18 November 2022, begitu pula Turut Tergugat I berdasarkan Risalah panggilan sidang tanggal 20 September 2022, tanggal 13 Oktober 2022 dan tanggal 18 November 2022, dan juga Turut Tergugat II risalah panggilan sidang tanggal 19 September 2022, tanggal 11 Oktober 2022 dan tanggal 8 November 2022, yang mana Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

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

1. Bukti P-1 : berupa fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3201046910760002 atas nama Penggugat yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bogor;
2. Bukti P-2 : berupa fotocopy Perjanjian Pinjam Atas Nama untuk Akad Kredit dan Kepemilikan Tanah dan Rumah antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 20 Agustus 2007;
3. Bukti P-3 : berupa fotocopy Surat Pesanan Nomor: 08/BA/00168 atas nama Endang Sulistiawati tertanggal 26 April 2008;
4. Bukti P-4 : berupa fotocopy Kuitansi Nomor: 070917032 atas nama Bambang Setyo Buana tertanggal 17 September 2007;
5. Bukti P-5 : berupa fotocopy Kuitansi Nomor: 071105028 atas nama Bambang Setyo Buana tertanggal 5 November 2007;

Halaman 5 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 311/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti P-6 : berupa fotocopy Kwitansi Sementara Nomor: B 00718 atas nama Bambang Setyo Buana tertanggal 02 Maret 2008 yang dikeluarkan oleh Proyek Perumahan Bogor Asri;
7. Bukti P-7 : berupa fotocopy Kwitansi Sementara No. B 02654 atas nama Endang Sulistiawati tertanggal 4 Mei 2008;
8. Bukti P-8 : berupa fotocopy Surat Pemberitahuan Kenaikan Suku Bunga KPR Bersubsidi tertanggal 25 Juli 2022 yang dikeluarkan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Bogor;
9. Bukti P-9 : berupa fotocopy Tabungan Nomor Rekening: 00015-01-50-074909-8 atas nama Tergugat tertanggal 19 Juni 2008;
10. Bukti P-10 : berupa fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tertanggal 02 Januari 2020;
11. Bukti P-11 : berupa fotocopy Formulir Penyetoran Pelunasan atas nama Endang Sulistiawati tertanggal 15 September 2021 yang dikeluarkan oleh Bank BTN;
12. Bukti P-12 : berupa fotocopy Rincian Pelunasan Dipercepat No Rekening: 00015-01-02-064282-3 atas nama Endang Sulistiawati tertanggal 15 September 2021 yang dikeluarkan oleh Bank BTN;
13. Bukti P-13 : berupa fotocopy Salinan Rekening Koran KPR atas nama Endang Sulistiawati tertanggal 15 September 2021 yang dikeluarkan oleh Bank BTN;

Terhadap seluruh bukti surat yang diajukan Penggugat tersebut, yaitu bukti P-1 s/d P-13 telah dibubuhi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan Saksi-Saksi, sebagai berikut:

1. Azis Tri Ardiansyah, SH, yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat;
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat, namun Tergugat bertetangga dengan Saksi pada saat Saksi tinggal di asrama Pomad;
 - Bahwa Saksi mengetahui dan melihat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat;
 - Bahwa setahu Saksi, lokasi kredit kepemilikan rumah (KPR) yang diajukan oleh Penggugat Perum Bogor Asri Blok AA7/12, Rt.10, Rw 09,

Halaman 6 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 311/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;

- Bahwa Penggugat sudah berusaha mencari Tergugat bersama dengan Saksi kedaerah Bogor tapi tidak diketemukan;
- Bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat hanya teman dekat;
- Bahwa alasan Penggugat meminjam nama Tergugat untuk membeli rumah tersebut karena Penggugat mempunyai sudah masih punya kredit rumah atas nama Penggugat sendiri, sehingga rumah yang di Perum Bogor Asri Blok AA7/12, Rt.10, Rw 09, Kelurahan Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat menggunakan nama Tergugat;
- Bahwa saat ini KPR atas nama Tergugat sudah lunas;
- Bahwa Saksi tidak tahu keberadaan Tergugat, karena sudah lama pindah;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai suami Tergugat;
- Bahwa saat ini rumah di Perum Bogor Asri Blok AA7/12, Rt.10, Rw 09, Kelurahan Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat ditempati oleh Penggugat;
- Bahwa KPR di Turut Tergugat I;
- Bahwa Saksi melihat isi perjanjian antara Penggugat dan Tergugat yang isinya menerangkan Penggugat meminjam nama Tergugat untuk pengajuan KPR;
- Bahwa yang membayar angsuran KPR hingga lunas adalah Penggugat;
- Bahwa angsuran sebulannya sebesar Rp. 650.000,- (enam ratus lima puluh ribu rupiah) selama 13 (tiga belas) tahun dibayar oleh Penggugat;
- Bahwa saat ini yang menjadi kendala dalam pengambilan Sertifikat di Turut Tergugat I karena masih menggunakan nama Tergugat karena Penggugat ingin balik nama Sertifikat tersebut yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa menurut cerita Penggugat saat hendak mengambil Sertifikat ditolak Turut Tergugat I;
- Bahwa kejadian pinjam nama Penggugat dan Tergugat tahun 2007;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai perjanjian tersebut diketahui atau tidak oleh Turut Tergugat I;
- Bahwa sampai saat ini Tergugat tidak bisa dihubungi pada saat Tergugat pindah tidak menghubungi siapapun;

Halaman 7 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 311/Pdt.G/2022/PN Cbi

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 yang menempati rumah dan bangunannya yaitu Penggugat dan keluarganya;
- 2. Tuti, yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi adalah tetangga Penggugat di Perum Bogor Asri Blok AA7/12, Rt.10, Rw 09, Kelurahan Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;
 - Bahwa Penggugat menempati rumah tersebut sejak tahun 2007;
 - Bahwa setahu Saksi, jangka waktu KPR selama 13 (tiga belas) tahun;
 - Bahwa Penggugat membayar angsuran sebesar Rp. 650.000,- (enam ratus lima puluh ribu rupiah);
 - Bahwa perumahan tersebut merupakan perumahan subsidi;
 - Bahwa Saksi mengetahui mengenai pinjam nama kredit rumah yang ditempati Penggugat, yaitu Penggugat meminjam nama Tergugat untuk kredit ke Turut Tergugat I namun sebenarnya yang bayar angsuran tiap bulannya adalah Penggugat;
 - Bahwa Saksi pernah baca perjanjian antara Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa type rumahnya 22 dan tanahnya seluas 70 meter;
 - Bahwa tahun 2021 Penggugat sudah membayar lunas KPR;

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

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai tuntutan agar Tergugat dinyatakan telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) atas kesepakatan atau persetujuan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 20 Agustus 2007;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari gugatan Penggugat dihubungkan dengan bukti permulaan yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat cukup

Halaman 8 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 311/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 163 HIR, Penggugat berkewajiban membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa pertama-tama, Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 2 dan angka 3, yaitu pada pokoknya Penggugat memohon agar Perjanjian Pinjam Atas Nama untuk Akad kredit dan Kepemilikan Tanah dan Rumah, yang dilakukan antara Penggugat (Lilis Setiyowati) dengan Tergugat (Endang Suistiawati), atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya rumah type Ast/PM, luas tanah/bangunan 70/22, Perum Bogor Asri Blok AA7/12, Rt. 10, Rw 09, Kel. Nanggewer, Kec. Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, tertanggal 20 Agustus 2007, antara Penggugat dengan Tergugat dinyatakan sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan: Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih;

Menimbang, bahwa Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan: Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu
4. suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa Pasal 1338 Perdata, menyebutkan, sebagai berikut:

- (1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
- (2) Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu;
- (3) Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mempelajari bukti P-1 dikaitkan dengan keterangan Saksi Azis Tri Ardiansyah, SH dan Saksi Tuti yang pada pokoknya memberikan keterangan yang sama, pada pokoknya para Saksi tersebut menerangkan bahwa mengetahui perjanjian pinjam nama untuk akad kredit rumah dan bangunan di Perum Bogor Asri Blok AA7/12, Rt. 10, Rw 09, Kel. Nanggewer, Kec. Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, tertanggal 20 Agustus 2007 pada Turut Tergugat, namun yang membayar angsuran tiap bulannya adalah Penggugat dan sejak tahun 2007 sampai dengan sekarang

Halaman 9 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 311/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang menempati rumah tersebut tidak ada gangguan/keberatan dari pihak Tergugat maupun pihak lain, Majelis Hakim berpendapat sekalipun bukti P-1 tersebut hanya berupa akta dibawah tangan namun isinya didukung dengan keterangan para Saksi tersebut, dengan penguasaan fisik obyek perjanjian oleh Penggugat sejak tahun 2007 atau kurang lebih selama 15 (lima belas) tahun tidak ada gangguan/keberatan dari Tergugat maupun pihak lainnya, menjadi suatu pengakuan diam-diam oleh Tergugat atas isi dari bukti P-1, dengan demikian perjanjian antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana bukti P-1 tersebut memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, oleh karenanya petitum angka 2 dan angka 3 beralasan sehingga sudah sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 dan angka 7, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pengertian wanprestasi menurut Pasal 1243 KUH Perdata menyebutkan "penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan bila Debitur walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan, sehingga berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata, unsur-unsur kumulatif wanprestasi adalah:

- 1). Adanya perjanjian oleh para pihak;
- 2). Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;
- 3). Sudah dinyatakan lalai tapi tetap tidak mau melaksanakan isi perjanjian;

Menimbang, bahwa bentuk-bentuk wanprestasi dapat berupa:

- 1). Terdapat pihak yang tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan;
- 2). Melaksanakan yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya;
- 3). Melaksanakan apa yang diperjanjikan tapi tidak tepat waktu, atau;
- 4). Salah satu pihak yang terkait kontrak melakukan sesuatu yang diperjanjikan tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa Pasal 1338 Perdata, menyebutkan, sebagai berikut:

- (1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
- (2) Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu;
- (3) Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Halaman 10 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 311/Pdt.G/2022/PN Cbi



Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan petitum angka 2 dan angka 3 tersebut diatas, bahwa perjanjian pinjam nama untuk akad kredit rumah dan bangunan di Perum Bogor Asri Blok AA7/12, Rt. 10, Rw 09, Kel. Nanggewer, Kec. Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, tertanggal 20 Agustus 2007 antara Penggugat dan Tergugat telah dinyatakan sah, maka berpedoman baik Penggugat dan Tergugat wajib memenuhi klausul yang tertuang pada Perjanjian tertanggal 20 Agustus 2007 tersebut;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati bukti P-1 s/d P-13 bahwa saat ini Penggugat telah melunasi kredit Tergugat pada Turut Tergugat I, namun Tergugat belum memenuhi klausul 3 dan 8 yang pada pokoknya disepakati yaitu Tergugat berkewajiban membantu Penggugat untuk sahnya over kredit dan kepemilikannya, dari fakta tersebut dengan berpedoman pada Pasal 1243 KUH Perdata, perbuatan Tergugat tersebut dikualifikasikan sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6 akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan petitum angka 2, angka 3, angka 4 dan angka 7, yaitu perjanjian pinjam nama untuk akad kredit rumah dan bangunan di Perum Bogor Asri Blok AA7/12, Rt. 10, Rw 09, Kel. Nanggewer, Kec. Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, tertanggal 20 Agustus 2007 antara Penggugat dan Tergugat telah dinyatakan sah dan Tergugat juga telah dinyatakan melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), Majelis Hakim berpendapat bahwa walaupun secara formil Tergugat yang tercatat sebagai debitur namun faktualnya Penggugat yang membayar angsurannya sejak tahun 2007 hingga lunas dan Penggugat juga telah menguasai obyek perjanjian sejak tahun 2007 sampai dengan sekarang sebagaimana bukti P-3 s/d P-13, sudah cukup membuktikan bahwa Penggugat merupakan satu-satunya pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perum Bogor Asri Blok AA7/12, Rt. 10, Rw 09, Kel. Nanggewer, Kec. Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan penguasaan fisik oleh Penggugat selama kurang lebih 15 (lima belas) tahun tersebut, sekalipun benar saat ini Tergugat yang mempunyai ijin prinsip atas obyek perjanjian namun dalam kurun waktu tersebut tidak ada keberatan dari Tergugat maupun keluarganya sudah membuktikan adanya pengakuan diam-diam dari Tergugat bahwa Penggugat adalah pemilik "materiil" yang sah sehingga mempunyai hak atas obyek perjanjian yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Perum Bogor Asri Blok AA7/12, Rt. 10, Rw 09,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kel. Nanggewer, Kec. Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan demikian petitum angka 6 beralasan sehingga dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5 akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat memohon agar Penggugat dinyatakan sah dan berhak menerima dokumen/Sertifikat tanah atas nama Endang Sulistiawati, yang terletak di Perum Bogor Asri Blok AA7/12, Rt. 10, Rw 09, Kel. Nanggewer, Kec. Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dari Turut Tergugat I, mengenai petitum tersebut Majelis Hakim berpendapat sebagaimana petitum angka 6 yaitu Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas obyek yang terletak di Perum Bogor Asri Blok AA7/12, Rt. 10, Rw 09, Kel. Nanggewer, Kec. Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dengan dasar Perjanjian tertanggal 20 Agustus 2007 tersebut, maka berpedoman pada Pasal 1339 KUH Perdata, yang menyebutkan "suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifatnya perjanjian diharuskan oleh kepatutan kebiasaan atau undang-undang", maka olehnya karena tanda bukti hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Perum Bogor Asri Blok AA7/12, Rt. 10, Rw 09, Kel. Nanggewer, Kec. Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat yang menjadi obyek perjanjian antara Penggugat dan Tergugat yang saat ini ada pada Turut Tergugat I harus diserahkan ke Penggugat, dengan demikian petitum angka 5 sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 8, akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, salah satunya menggariskan pendaftaran hak pada Turut Tergugat II itu sifatnya permohonan yang sifatnya administrasi bukanlah kewenangan Majelis Hakim, sehingga tuntutan Penggugat sebagaimana angka 8 tersebut bertentangan dengan hukum, oleh karenanya sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan *verstek*, maka berpedoman pada Pasal 182 HIR, kepada Tergugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Halaman 12 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 311/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 125 HIR, Pasal 1243 KUH Perdata dan peraturan peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan sah perjanjian pinjam atas nama untuk akad kredit dan kepemilikan tanah dan rumah, yang dibuat dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat;
4. Menyatakan sah perjanjian pinjam atas nama untuk akad kredit dan kepemilikan tanah dan rumah yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat, atas sebidang tanah berikut bangunan diatasnya type Ast/PM, luas tanah/bangunan 70/22, Perum Bogor Asri Blok AA7/12 RT 01 RW 09 Kelurahan Nanggewer Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) atas kesepakatan atau persetujuan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, tertanggal 20 Agustus 2007;
6. Menyatakan Tergugat sudah ingkar janji (wanprestasi) tidak ada itikad baik sampai sekarang untuk menyelesaikan administrasi jual beli proses Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, mengambil dokumen/Sertifikat di Turut Tergugat I dan balik nama Sertifikat di Turut Tergugat II;
7. Menyatakan bahwa Penggugat merupakan satu-satunya pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perum Bogor Asri Blok AA7/12 RT 01 RW 09 Kelurahan Nanggewer Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;
8. Menyatakan Penggugat sah dan berhak menerima dokumen/Sertifikat tanah atas nama Endang Sulistiawati, yang terletak di Perum Bogor Asri Blok AA7/12, Rt. 10, Rw 09, Kel. Nanggewer, Kec. Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dari Turut Tergugat I;
9. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini sejumlah Rp. 2.829.000,- (dua juta delapan ratus dua puluh Sembilan ribu rupiah);

Halaman 13 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 311/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya dengan *verstek*;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Selasa, tanggal 24 Januari 2023, oleh kami, Zulkarnaen, S.H., sebagai Hakim Ketua, Wahyu Widuri, S.H., M.Hum dan Dhian Febriandari, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 311/Pdt.G/2022/PN Cbi tanggal 15 September 2022, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Suryani, S.H., Panitera Pengganti, tanpa hadirnya Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan dikirim secara elektronik melalui System Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Wahyu Widuri, S.H., M.Hum

Zulkarnaen, S.H.

Dhian Febriandari, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Suryani, S.H.

Halaman 14 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 311/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Perkara :

- Pendaftaran	Rp.	30.000,-
- Biaya Proses	Rp.	75.000,-
- Biaya panggilan	Rp.	2.475.000,-
- PNBP	Rp.	60.000,-
- Biaya sumpah	Rp.	40.000,-
- Biaya kirim wesel	Rp.	48.000,-
- Biaya kirim pos	Rp.	21.000,-
- Meterai	Rp.	10.000,-
- Redaksi	Rp.	10.000,-

J u m l a h Rp. 2.829.000,- (dua juta delapan ratus dua puluh sembilan ribu rupiah)