



**PUTUSAN**

**Nomor 107/Pdt.G/2021/PN Kwg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**LAM KOMARIAH**, 43 tahun, Karawang 10-09-1978, Islam, Mengurus Rumah Tangga, Alamat di Perumahan Festivale Blok C 11A RT.018/003 Kel.Des: Purwadana Kecamatan: Teluk Jambe Timur Kabupaten: Karawang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dwi Armeilia Inthisar Hamid,S.H beralamat di Jln.Syeh Quro Rt.007/003 Kel. Talaga Mulya Kec. Telaga Sari Kabupaten Karawang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal Karawang, 29 September 2021 selanjutnya disebut sebagai .....**PENGUGAT**;

Lawan:

**JOHANES**, Buruh dahulu beralamat di Jalan Pisangan Baru RT. 015 RW 014 kel. Pisangan Baru Kec. Matraman Kota Jakarta Timur, sekarang tidak diketahui keberadaannya baik didalam maupun diluar Negara Republik Indonesia selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT**;

**SYAIFUDIN JEFFRI**, Karyawan Swasta, dahulu beralamat di Jl Tangkuban Perahu RT 003 Rw 013 kelurahan karang Pawitan, Kecamatan Karawang Barat, kabupaten Karawang sekarang tidak diketahui keberadaannya baik didalam maupun diluar Negara Republik Indonesia selanjutnya disebut sebagai .....**TURUT TERGUGAT I**;

**PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Cq PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) KANTOR CABANG BEKASI**, beralamat di jalan Sudirman No 19 RT 001/ RW 004 Harapan Mulya kecamatan

Halaman 1 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2021/PN Kwg



Medan Satria, kota Bekasi Jawa barat selanjutnya  
disebut sebagai .....**TURUT TERGUGAT II;**

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

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 8 Oktober 2021 dalam Register Nomor 107/Pdt.G/2021/PN Kwg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sebelumnya TERGUGAT telah membeli Rumah secara over kredit KPR BTN dari TURUT TERGUGAT I dihadapan Notaris Vika Fitriaini,ST,SH,M.Kn dengan akta pengikatan jual beli No.04 tanggal 25 Oktober 2010 dan Akta Kuasa Pengambilan Sertifikat Nomor 5 tanggal 25 Oktober 2010, atas sebuah rumah seluas 90 m2 yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah tinggal di Perumahan Karawang Festivale, Cluster Rhumba, Jalan Rhumba 1 Blok.C Nomor 11 A Kabupaten Karawang
2. Bahwa PENGUGAT pada tanggal 27 November 2010 Melakukan Perjanjian jual beli over kredit rumah KPR BTN dibawah tangan dengan TERGUGAT sepakat dengan harga Over kredit Rp.15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) pembelian over alih kredit sebuah Rumah seluas 90 m2 di Perumahan Karawang Festivale, Cluster Rhumba, Jalan Rhumba 1 Blok.C Nomor 11 A Kabupaten Karawang dan cicilan dibayar oleh PENGUGAT sampai jumlah kredit/ hutang menjadi LUNAS .
3. Bahwa jual beli tanah dan bangunan rumah antara TERGUGAT dan PENGUGAT tersebut meskipun dilakukan secara dibawah tangan, Perbuatan jual beli dengan cara over alih kredit tersebut dilakukan secara terang dan tunai sehingga sah sebagai jual beli, oleh karenanya secara otomatis PENGUGAT adalah sah sebagai pemilik tanah dan bangunan rumah a quo ;
4. Bahwa PENGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik, maka patut mendapat perlindungan hukum;
5. Bahwa oleh karena surat – surat tanah dan bangunan rumah adalah atas nama TURUT TERGUGAT I dan telah terjadinya over alih kredit antara TURUT TERGUGAT I dengan TERGUGAT dihadapan Notaris Vika

Halaman 2 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2021/PN Kwg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fitriaini,ST,SH,M.Kn dengan akta pengikatan jual beli No.04 tanggal 25 Oktober 2010 dan Akta Kuasa Pengambilan Sertifikat Nomor 5 tanggal 25 Oktober 2010 dengan sertipikat rumah a quo masih menjadi agunan/jaminan kredit pada TURUT TERGUGAT II, ketika itu TERGUGAT sebagai pemegang kredit telah berjanji untuk membantu pengurusan surat – surat tanah dan bangunan rumah mana kala kredit pemilikan rumah atas namanya tersebut telah dibayar lunas oleh PENGGUGAT , namun sesuai dengan kesepakatan tersebut diatas ketika PENGGUGAT telah melunasi sisa cicilan kredit pada TURUT TERGUGAT II, kemudian TERGUGAT telah pindah pergi begitu saja tanpa memberikan kabar kemana pindahanya lalu PENGGUGAT sudah berusaha mencari informasi dari beberapa teman atau kenalan namun tidak berhasil menemukannya, sementara sesuai dengan ketentuan didalam akta pengikatan jual beli No.04 tanggal 25 Oktober 2010 dan Akta Kuasa Pengambilan Sertifikat Nomor 5 tanggal 25 Oktober 2010 yang berlaku hanya TERGUGAT lah yang berhak dan boleh mengambil surat /sertifikat rumah aquo dari pihak TURUT TERGUGAT II serta melakukan proses balik nama kepada PENGGUGAT, oleh karena TERGUGAT tidak punya itikad baik telah melalaikan kewajibannya untuk mengambil surat-surat /sertifikat agunan pada TURUT TERGUGAT II dan menyelesaikan balik nama sertifikat ke atas nama PENGGUGAT, maka sudah sepatutnya TERGUGAT dinyatakan telah Inkar Janji (Wanprestasi);

6. Bahwa oleh karena jual beli atas tanah dan bangunan rumah tersebut dengan cara over alih kredit antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah sah maka PENGGUGAT adalah sah sebagai pemilik tanah dan rumah a quo setelah lunasnya kredit maka tidak ada alasan lagi bagi TURUT TERGUGAT II untuk menahan surat-surat/sertipikat rumah aquo untuk tidak menyerahkan kepada PENGGUGAT, meskipun masih atas nama TURUT TERGUGAT I;
7. Bahwa PENGGUGAT sah sebagai Pemilik tanah dan bangunan aquo, maka PENGGUGAT berhak dan berkuasa untuk melakukan tindakan hukum balik nama atas surat tanah dan rumah a quo, untuk bertindak selaku Penjual sekaligus Pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT menjadi atas nama PENGGUGAT tanpa harus menghadirkan TERGUGAT;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Karawang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan

Halaman 3 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2021/PN Kwg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili perkara ini berkenan menerima gugatan PENGGUGAT untuk selanjutnya memeriksa dan mengadili dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik sehingga patut mendapat perlindungan hukum;
3. Menyatakan peralihan hak atas sebidang tanah dan bangunan seluas 90 m2 yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah tinggal dikenal sebagai Perumahan Karawang Festivale, Cluster Rhumba, Jalan Rhumba 1 Blok.C Nomor 11 A Kabupaten Karawang antara TERGUGAT dan PENGGUGAT adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan TERGUGAT telah ingkar janji (Wanprestasi) kepada PENGGUGAT;
5. Menghukum TURUT TERGUGAT II atau siapa saja yang menguasai, menyimpan atau memegang surat-surat/sertifikat tanah dan bangunan rumah a quo untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT dalam keadaan bebas tanpa beban apapun ;
6. Menyatakan PENGGUGAT berhak melakukan tindakan hukum balik nama atas surat – surat /Sertipikat tanah dan bangunan rumah a quo untuk bertindak selaku Penjual dan sekaligus selaku Pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah /PPAT menjadi atas nama: PENGGUGAT;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang berpendapat lain, Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah ;

Menimbang, bahwa penggugat dalam persidangan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Lam Komariyah, sesuai dengan asli selanjutnya disebut dengan bukti P-1;
2. Foto copy Kartu keluarga sesuai dengan asli selanjutnya disebut dengan bukti P-2,

Halaman 4 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2021/PN Kwg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copy kartu tanda penduduk atas nama Johanes sesuai dengan copy, selanjutnya disebut dengan bukti P-3
4. Foto copy Kartu tanda Penduduk atas nama Syaifudin Jefri, Amd, sesuai dengan copy, selanjutnya disebut dengan bukti P-4;
5. Foto copy Kwitansi pembayaran, sesuai dengan asli, selanjutnya disebut dengan bukti P-5, ;
6. Fotocopy rincian tagihan pembayaran kepada BTN, sesuai dengan asli, selanjutnya disebut dengan bukti P-6;
7. Foto copy Akta Pengikatan Jual beli, sesuai dengan asli, selanjutnya disebut dengan bukti P-7

Menimbang, bahwa selain bukti surat diatas juga telah diperiksa saksi-saksi:

1. Enjun Junaedi, dibawah sumpah sesuai dengan agama Islam;
2. Mano Sumarno, dibawah sumpah sesuai dengan agama Islam

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan lokasi pada tanggal 4 Januari 2022 dan atas hasil pemeriksaan lokasi sebagaimana dalam berita acara siding;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana gugatan penggugat diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha memanggil Para Tergugat dalam upaya menjawab Gugatan dari Penggugat, namun para Tergugat tidak pernah hadir atau mengirimkan kuasanya dalam menjawab hal tersebut sehingga dengan demikian secara hukum Majelis Hakim dapat memutus tanpa hadirnya Para Tergugat/ Verstek;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan telah melakukan perjanjian jual beli over kredit rumah KPR BTN dibawah tangan dengan Tergugat seharga Rp15.000.000,-(lima belas juta rupiah) dimana rumah terletak di Perumahan Karawang Festivale Cluster Rhumba, jalan Rhumba 1 Blok. C Nomor 11 A Kabupaten Karawang dengan cicilan yang dibayar oleh Penggugat sampai hutang lunas;

Halaman 5 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2021/PN Kwg





Menimbang berdasarkan dalil dari Penggugat tersebut Penggugat telah mengajukan bukti P-7 yang merupakan Akta Pengikatan Jual beli antara Johanes dengan Syaifudin Jefrie atas objek sengketa dan saat ini Akta Pengikatan tersebut berada pada Penggugat berdasarkan jual beli over kredit yang dilakukan oleh Penggugat dengan Penggugat dan berdasarkan perjanjian over kredit dibawah tangan tersebut, Penggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp15.000.000,-(lima belas juta rupiah) sesuai bukti P-5 dan akhirnya Penggugat setiap bulannya melakukan pembayaran atas tagihan kredit kepada bank BTN sebagaimana bukti P-6 dimana dalam bukti tersebut yangn melakukan pembayaran adalah penggugat sampai rumah yang di over kredit tersebut dilunasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dalam persidangan bahwa memang benar penggugatlah yang melakukan over kredit dan juga membayar cicilan rumah atas objek sengketa pada Bank BTN sampai cicilan rumah tersebut dilunasi oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka majelis hakim berpendapat bahwa Penggugat sudah dapat membuktikan gugatannya dan tidak ada juga yang menyangkal atas pembuktian dari penggugat tersebut sehingga sebagai pihak yang telah melakukan pembayaran atas rumah dan bangunan tersebut adalah sudah sepantasnya penggugat juga memperoleh haknya, walaupun sebagai pembeli beritikad baik belum sepenuhnya dipenuhi oleh penggugat, namun dengan pembayaran kepada Bank BTN atas rumah tersebut dan selama ini Penggugat juga yang membayar sampai lunas maka adalah wajar bila penggugat dilindungi secara hukum dan petitum penggugat pada poin 2 adalah dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa penggugat dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik, maka petitum penggugat pada poin 2 juga haruslah dikabulkan karena sebagaimana bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh penggugat dalam persidangan bahwa memang telah ada peralihan rumah dari tergugat kepada penggugat dan selama ini yang melakukan pembayaran sampai lunas adalah penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum penggugat pada poin 4, karena tidak adanya jawaban dari Tergugat dan juga tidak ada juga hal yang tidak dipenuhi oleh Tergugat karena tanah dan rumah juga selama ini ada dalam penguasaan Penggugat maka terhadap petitum ini haruslah ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa penggugat adalah pembeli yang harus dilindungi akan haknya dan juga sebagai pembeli yang beritikad baik maka terhadap petitum penggugat pada poin 5 dan 6 juga adalah dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan juga Turut Tergugat II tidak pernah hadir dalam persidangan dan Para Tergugat juga sebagai pihak yang kalah, maka sebagaimana diatur dalam pasal 181 HIR maka adalah patut bila biaya perkara dibebankan kepada para tergugat yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 125 HIR/149RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang telah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir di persidangan;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat dikabulkan untuk Sebagian dengan Verstek;
3. Menyatakan PENGGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik sehingga patut mendapat perlindungan hukum;
4. Menyatakan peralihan hak atas sebidang tanah dan bangunan seluas 90 m2 yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah tinggal dikenal sebagai Perumahan Karawang Festivale, Cluster Rhumba, Jalan Rhumba 1 Blok.C Nomor 11 A Kabupaten Karawang antara TERGUGAT dan PENGGUGAT adalah sah;
5. Menghukum TURUT TERGUGAT II atau siapa saja yang menguasai, menyimpan atau memegang surat-surat/sertifikat tanah dan bangunan rumah a quo untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT dalam keadaan bebas tanpa beban apapun;
6. Menyatakan PENGGUGAT berhak melakukan tindakan hukum balik nama atas surat – surat /Sertipikat tanah dan bangunan rumah a quo untuk bertindak selaku Penjual dan sekaligus selaku Pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah /PPAT menjadi atas nama: PENGGUGAT;
7. Menghukum TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp6.087.000,-(enam juta delapan puluh tujuh ribu Rupiah);
8. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Halaman 7 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2021/PN Kwg

### 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

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang, pada hari Rabu, tanggal 19 Januari 2022, oleh kami, Dian Triastuty, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ratmini, S.H., M.H. dan Herman Siregar, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Karawang Nomor 107/Pdt.G/2021/PN Kwg tanggal 8 Oktober 2021, putusan tersebut pada hari Selasa 25 Januari 2022, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Manuntungi. S., S.H., M.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat, Turut Tergugat dan Turut Tergugat I.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ratmini, S.H., M.H.

Dian Triastuty, S.H.

Herman Siregar, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Manuntungi. S., S.H., M.H.

## Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3. Proses .....	:	Rp75.000,00;
4. PNBP .....	:	Rp50.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp4.542.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp1.370.000,00;
7. Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
Jumlah .....	:	Rp6.087.000,00;

( enam juta delapan puluh tujuh ribu rupiah )

Halaman 8 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2021/PN Kwg