



**PUTUSAN**

**Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Bks**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**BESTIANA BUTAR-BUTAR**, Perempuan, lahir di Tebing Tinggi, Tanggal 16 Juli 1957, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jalan Serut No. 10 Pondok Ranggung, RT.009.RW.004, Kelurahan Pondok Ranggung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai-----**Penggugat**;

Lawan:

- 1. ATE NGENA Br. GINTING**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Puskesmas. Gg Pahlawan 4 RT.006.RW.001, Kelurahan Aren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya baik didalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai-----**Tergugat I**;
- 2. PT. BANK TABUNGAN NEGARA, (persero) Cq Bank Tabungan Negara Cabang Bekasi** beralamat di Jalan Jenderal sudirman No 19 Kota Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai-----**Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;  
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dan saksi-saksi ;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Peggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Mei 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 10 Mei 2021 dalam Register Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I (**ATE NGENA Br. GINTING**) telah mendapatkan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR-BTN) sebagaimana Surat Perjanjian Kredit Antara Tergugat I (**ATE NGENA Br. GINTING**) dengan Tergugat II No. 00016-01-02-239137-5, atas sebidang tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak di Perumahan Taman Raya Cikarang, Blok A.3

**Halaman 1 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.14, Rt.008 Rw.005, Kelurahan Karang Bahagia, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi;

2. Bahwa sebelum rumah tersebut dilunasi oleh Tergugat I, kemudian pada tanggal 16 Juli 2008, Tergugat I menjual / mengoveralihkan kepada Penggugat dengan harga jual beli sebesar Rp. 6.700.000,- (Enam Juta Tujuh Ratus ribu rupiah) sebagaimana Surat Perjanjian Pindah Kredit tertanggal 16 Juli 2008, antara Penggugat dengan Tergugat I, dengan bukti pembayaran Kwitansi tertanggal 16 Juli 2008, yang langsung di serahkan oleh Penggugat kepada Tergugat ;
3. Bahwa setelah dilakukan over alih dari Tergugat I kepada Penggugat, maka menjadi kewajiban Penggugat untuk membayar angsuran tiap bulannya yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat II;
4. Bahwa pada saat itu, Jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I, dilakukan secara bawah tangan dan sampai gugatan ini diajukan Jual Beli tersebut belum dibuat dihadapan Notaris ataupun kepada Pejabat yang berwenang untuk itu;
5. Bahwa Penggugat bermaksud melunasi sisa angsuran dan segala biaya pelunasan rumah tersebut, dan setelah di lakukan pengecekan bahwa sisa angsuran sudah dibayar pada tanggal 11 Maret 2021 yang harus di bayar Penggugat pertanggal 09 April 2021 dan sudah lunas, namun setelah Penggugat menanyakan kepada Tergugat II bahwa sisa angsuran sudah lunas, namun untuk pengambilan sertifikat tidak bisa;
6. Bahwa Penggugat sudah mendatangi Tergugat II dengan maksud untuk melunasi sisa angsuran guna mengambil sertifikat atas rumah yang penggugat beli dan penggugat bayar angsuran tiap bulannya, Tetapi Tergugat II berkeberatan untuk menerima pelunasan tersebut dengan alasan bahwa yang berhak melunasi dan yang mengambil semua dokumen termasuk sertifikat atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya di Perumahan Taman Raya Cikarang, Blok A.3 No.14, Rt.008 Rw.005, Kelurahan Karang Bahagia, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi adalah pemegang Kredit, Yaitu **ATE NGENA Br. GINTING** (Tergugat I)
7. Bahwa untuk itu, selanjutnya Penggugat mencari keberadaan Tergugat I, dengan maksud akan di hadapkan kepada Tergugat II untuk mengambil melakukan pelunasan sisa angsuran dan pengambilan Sertipikat atas nama Tergugat I, dan sampai ini belum juga dapat diketahui keberadaan tempat tinggalnya Tergugat I tersebut;

**Halaman 2 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Penggugat merasa dirugikan, walaupun secara fisik tanah dan bangunan rumah tersebut Penggugat yang menguasainya, akan tetapi secara Yuridis dan formal sangat dirugikan karena nama kepemilikan rumah tersebut masih atas nama Tergugat I;
9. Bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik, maka penggugat harus dinyatakan sebagai Pemilik yang syah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya di Perumahan Taman Raya Cikarang, Blok A.3 No.14, Rt.008 Rw.005, Kelurahan Karang Bahagia, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi berdasarkan Surat Perjanjian Pindah Kredit tertanggal 16 Juli 2008, antara Penggugat dengan Tergugat I, dengan bukti pembayaran Kwitansi tertanggal 16 Juli 2008;
10. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi dengan maksud agar Penggugat diberi ijin dan Kuasa yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat I selaku Penjual/ yang melepaskan haknya sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas nama sendiri selaku Pembeli/ yang menerima pelepasan hak tersebut untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bekasi atas peralihan Hak sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya di Perumahan Taman Raya Cikarang, Blok A.3 No.14, Rt.008 Rw.005, Kelurahan Karang Bahagia, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi;
11. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak di ketemukan dan Penggugat tidak bisa mengambil dokumen atas rumah tersebut, maka gugatan ini diajukan di tempat objek permasalahan berada yaitu Penggugat mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Bekasi

Maka berdasarkan hal-hal sebagaimana yang diuraikan diatas, Penggugat mohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi / Majelis Hakim dapat memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Jual Beli (Over alih Kredit) yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I, atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya di Perumahan Taman Raya Cikarang, Blok A.3 No.14, Rt.008 Rw.005, Kelurahan Karang Bahagia, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi, berdasarkan Surat Perjanjian Pindah Kredit tertanggal 16 Juli 2008, antara Penggugat dengan Tergugat I, dengan bukti pembayaran Kwitansi tertanggal 16 Juli 2008, adalah **SAH DAN BERKEKUATAN HUKUM** ;

**Halaman 3 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Penggugat telah memenuhi kewajiban selaku Pembeli yang sah dan Pembeli yang beritikad baik yang wajib mendapatkan perlindungan hukum;
4. Menyatakan sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya di Perumahan Taman Raya Cikarang, Blok A.3 No.14, Rt.008 Rw.005, Kelurahan Karang Bahagia, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi adalah **SAH MILIK PENGGUGAT**;
5. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menyerahkan sertifikat dan semua dokumen atas nama Tergugat I (**ATE NGENA Br. GINTING**) sebagaimana Surat Perjanjian Kredit Antara Tergugat I (**ATE NGENA Br. GINTING**) dengan Tergugat II No. 00016-01-02-239137-5 kepada Penggugat ;
6. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat untuk menghadap Notaris/ PPAT bertindak untuk dan atas dirinya selaku Penjual sekaligus sebagai pembeli untuk melaksanakan transaksi jual beli atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya di Perumahan Taman Raya Cikarang, Blok A.3 No.14, Rt.008 Rw.005, Kelurahan Karang Bahagia, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi dan melakukan pengalihan hak dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat
7. Membebaskan biaya perkara menurut hukum

## SUBSIDAIR

Apabila Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat telah datang menghadap sendiri dipersidangan sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah datang menghadap di persidangan dan juga tidak mengirimkan wakilnya yang sah meskipun telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadapkan persidangan berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 2 Juni 2021, tanggal 30 Juni 2021 dan tanggal 10 Nopember 2021 ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai kuasanya yang sah, maka Tergugat dan Turut Tergugat dianggap tidak ingin mempertahankan haknya atas gugatan Penggugat, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat I dan Tergugat II, dan selanjutnya dimulailah pemeriksaan perkara ini dengan membacakan surat gugatan Penggugat, yang mana atas pertanyaan Hakim, Penggugat menyatakan tetap pada dalil gugatannya tidak ada perubahan atau perbaikan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah diberi

**Halaman 4 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Bks**

### Disclaimer

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



meterai cukup dan telah dicocokkan dengan surat aslinya, bukti – bukti surat tersebut adalah sebagai berikut :

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Nomor 3175105607570003 atas nama Bestiana Butar Butar, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kotamadya Jakarta Timur – DKI Jakarta, tanggal 30 Nopember 2011, diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy perjanjian pindah kredit yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat Bestiana Butar-Butar dengan Ate Ngena Br. Ginting tanggal 16 Juli 2008, diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy Kwitansi penyerahan uang sejumlah Rp.6.700.000,- dari Bestiana Butar-Butar kepada Ate Ngena Br. Ginting tanggal 10 Juli 2008 untuk oper kredit sebuah rumah (BTN), diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy perjanjian kredit rumah yang dikeluarkan oleh Bank Tabungan Negara sebagai Debitur dan ditandatanganinya oleh Ate Ngena Br. Ginting sebagai kreditur , diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy surat penegasan persetujuan penyediaan kredit, diberi tanda bukti P-5;
6. Foto copy bukti setoran kredit / pembayaran KPR Bank Tabungan Negara atas nama Ate Ngena Br. Ginting, diberi tanda bukti P-6;
7. Foto copy Surat Keterangan Lunas yang dikeluarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Bekasi tanggal 02 September 2021, diberi tanda bukti P-7;

Menimbang, bahwa selain bukti – bukti surat tersebut, Penggugat menghadirkan 2 (dua) orang saksi di persidangan ;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan telah pula mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

1. Saksi Herlia Puspitosari ;
  - Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat, karena merupakan menantu Penggugat ;
  - Bahwa saksi mengerti dihadirkan sebagai saksi sehubungan dengan gugatan perkara perdata yang diajukan Penggugat untuk kepemilikan sertifikat rumah yang saat ini dikuasai oleh Penggugat ;
  - Bahwa saksi mengetahui jika Penggugat menguasai tanah dan rumah tersebut sudah sejak tahun 2008 ;
  - Bahwa saksi mengetahui letak tanah milik Penggugat tersebut beralamat di Perumahan Taman Raya Cikarang, Blok A.3 No.14, Rt.008 Rw.005,



Kelurahan Karang Bahagia, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi ;

- Bahwa saksi mengetahui tanah dan rumah tersebut diperoleh penggugat dengan cara over kredit seharga Rp.6.700.000,- (Enam Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah) ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada saat dilakukan Jual Beli atas tanah tersebut hanya saja Penggugat pernah memperlihatkan bukti setoran cicilan rumah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat I tapi Penggugat pernah berusaha mencari Tergugat dengan alamat yang pernah diberikan akan tetapi Tergugat sudah pindah ;
- Bahwa saksi tidak dapat menjelaskan batas-batas dari tanah tersebut ;
- Bahwa saksi mengetahui jika tidak pernah ada yang keberatan atau ada yang memperlumahkan rumah tersebut sejak dibeli dan ditempati oleh Penggugat dan keluarganya, karena seluruh warga sudah mengetahui penggugat pembeli yang terakhir.
- Bahwa yang diterima Penggugat dari Tergugat ketika membeli tanah tersebut kwitansi Dan surat perjanjian over kredit ;
- Bahwa Penggugat menguasai fisik tanah dan bangunan rumah yang terletak diatasnya tersebut.
- Bahwa rumah tersebut saat ini tidak dalam keadaan kosong ditempati oleh adik ipar penggugat.

## 2. Saksi Jontrius Hasugian ;

- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat, karena merupakan menantu Penggugat ;
- Bahwa saksi mengerti dihadirkan sebagai saksi sehubungan dengan gugatan perkara perdata yang diajukan Penggugat untuk kepemilikan sertifikat rumah yang saat ini dikuasai oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi mengetahui jika Penggugat menguasai tanah dan rumah tersebut sudah sejak tahun 2008 ;
- Bahwa saksi mengetahui letak tanah milik Penggugat tersebut beralamat di Perumahan Taman Raya Cikarang, Blok A.3 No.14, Rt.008 Rw.005, Kelurahan Karang Bahagia, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui tanah dan rumah tersebut diperoleh penggugat dengan cara over kredit seharga Rp.6.700.000,- (Enam Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah) ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada saat dilakukan Jual Beli atas tanah tersebut hanya saja Penggugat pernah memperlihatkan bukti setoran cicilan rumah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat I tapi Penggugat pernah berusaha mencari Tergugat dengan alamat yang pernah diberikan akan tetapi Tergugat sudah pindah ;
- Bahwa saksi tidak dapat menjelaskan batas-batas dari tanah tersebut ;
- Bahwa saksi mengetahui jika tidak pernah ada yang keberatan atau ada yang memperlumahkan rumah tersebut sejak dibeli dan ditempati oleh Penggugat dan keluarganya, karena seluruh warga sudah mengetahui penggugat pembeli yang terakhir.
- Bahwa yang diterima Penggugat dari Tergugat ketika membeli tanah tersebut kwitansi Dan surat perjanjian over kredit ;
- Bahwa Penggugat menguasai fisik tanah dan bangunan rumah yang terletak diatasnya tersebut.
- Bahwa rumah tersebut saat ini tidak dalam keadaan kosong ditempati oleh adik ipar penggugat.

Menimbang, bahwa Penggugat menerangkan telah cukup dengan bukti-buktinya dan saksi-saksinya ;

Menimbang, bahwa untuk lebih meyakinkan terhadap obyek sengketa Majelis Hakim telah mengeluarkan penetapan Peninjauan Setempat melalui delegasi ke Pengadilan Negeri Cikarang tanggal 21 September 2021, dan telah dilaksanakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 15 Oktober 2021, sebagaimana termuat dalam berita acara ;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan telah mengajukan kesimpulan ;

Menimbang, bahwa Penggugat mohon putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini maka segala sesuatu yang telah tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini dianggap pula telah tercantum dalam putusan ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perkara ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

**Halaman 7 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir dan tidak pula mengirimkan kuasa atau wakilnya yang sah meskipun kepadanya telah dilakukan pemanggilan secara patut dan sah, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap dan juga tidak menyuruh orang lain untuk datang sebagai kuasanya, lagi pula ketidak hadirannya tersebut tidak berdasarkan alasan hukum yang sah oleh karenanya cukup alasan untuk menyatakan para Tergugat tidak datang menghadap dan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya para Tergugat tersebut (verstek) ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat I telah mendapatkan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR-BTN) atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya dari Tergugat II dengan Nomor Debitur : 0001601022391375, yang terletak di Perumahan Taman Raya Cikarang, Blok A.3 No.14, Rt.008 Rw.005, Kelurahan Karang Bahagia, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi ;
- Bahwa Tergugat I telah mengoveralihkan/menjual menjual sebidang tanah dan bangunan di atasnya tersebut kepada Penggugat seharga Rp.6.700.000,- (enam juta tujuh ratus ribu rupiah) sebagaimana Surat Jual Beli yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat Tergugat dan dibayar secara tunai sebagaimana Kwitansi Pembayaran, tertanggal 10 Juli 2008 ;
- Bahwa setelah dilakukan Over Alih dari Tergugat I kepada Penggugat, maka menjadi kewajiban Penggugat untuk membayar sisa angsuran tiap bulannya sebesar Rp. 441.510,- (empat ratus empat puluh satu ribu lima ratus rupiah) yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat II;
- Bahwa transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut belum dilakukan dihadapan Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) masih berupa Surat Over Kredit Rumah tanggal 16 Juli 2008 karena pada saat itu masih dalam tanggungan KPR pada Tergugat II dan ketika Penggugat bermaksud untuk membuat Akta Jual Beli di hadapan Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) setelah dilakukan pelunasan tanggungan hutang atas rumah tersebut ternyata Tergugat I sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa sejak saat itu Penggugat berusaha keras mencari Tergugat I kemana-mana, namun hingga gugatan ini diajukan, Penggugat tidak

**Halaman 8 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Bks**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berhasil menemukan keberadaan Tergugat I dan hingga saat ini Tergugat I sudah tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya baik didalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan bahwa apakah perbuatan hukum jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat I terhadap sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Perumahan Taman Raya Cikarang, Blok A.3 No.14, Rt.008 Rw.005, Kelurahan Karang Bahagia, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi, tersebut sah menurut hukum?.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat bertanda bukti P-1 sampai dengan P-7 yang mana bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, dibawah ini Majelis Hakim akan menilai dan mempertimbangkan semua bukti-bukti tersebut sebagai berikut :

- Bahwa terhadap bukti surat bertanda bukti P-1 berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Bestiana Butar Butar, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kotamadya Jakarta Timur – DKI Jakarta ;
- Bahwa terhadap bukti surat bertanda P-2 berupa perjanjian pindah kredit yang dbuat dan ditandatangani oleh Penggugat Bestiana Butar-Butar dengan Ate Ngena Br. Ginting tanggal 16 Juli 2008 dan bukti surat bertanda P-3 berupa Kwitansi penyerahan uang sejumlah Rp.6.700.000,- dari Bestiana Butar-Butar kepada Ate Ngena Br. Ginting tanggal 10 Juli 2008 untuk oper kredit sebuah rumah (BTN) yang membuktikan telah terjadi Over Kredit Rumah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan hukum jual beli dibawah tangan berdasarkan Surat Over Kredit Rumah tertanggal 16 Juli 2008, antara Penggugat dengan Tergugat I terhadap sebidang tanah dan bangunan di atasnya, terletak di Perumahan Taman Raya Cikarang, Blok A.3 No.14, Rt.008 Rw.005, Kelurahan Karang Bahagia, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi, tersebut adalah sah menurut hukum, maka Penggugat dipandang sebagai pembeli yang beritikad baik dengan demikian petitem angka 2 surat gugatan Penggugat dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terbukti Penggugat adalah pembeli sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Pondok Hijau Permai Jalan Johar Selatan Blok H-6 No. 10 Rt.003/Rw.024, Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, sedangkan Tergugat I sudah tidak diketahui lagi

**Halaman 9 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Bks**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberadaannya baik di dalam maupun di luar Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka cukup beralasan apabila Penggugat diberi ijin/kuasa bertindak untuk diri sendiri sebagai Pembeli maupun bertindak atas nama Tergugat I selaku penjual untuk melanjutkan menandatangani Akta Jual-Beli dihadapan Notaris/PPAT atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya, terletak di Perumahan Taman Raya Cikarang, Blok A.3 No.14, Rt.008 Rw.005, Kelurahan Karang Bahagia, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi;

Menimbang bahwa sesungguhnya di dalam kehidupan masyarakat sehari-hari tindakan hukum jual-beli banyak dijumpai, karena hal ini didukung oleh Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur sebagai berikut : "Suatu Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui keberadaannya sehingga tidak memungkinkan lagi Tergugat I selaku penjual untuk datang di Notaris/PPAT bersama sama Penggugat untuk melaksanakan jual beli sebagaimana mestinya maka menurut pendapat Majelis tidaklah bertentangan dengan Undang-Undang apabila Penggugat diberi ijin dan kuasa untuk bertindak atas nama Tergugat I selaku penjual sekaligus Penggugat bertindak selaku pembeli untuk melakukan segala perbuatan hukum diantaranya untuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya, terletak di Perumahan Taman Raya Cikarang, Blok A.3 No.14, Rt.008 Rw.005, Kelurahan Karang Bahagia, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka petitum ke 5 dan ke 6 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka gugatan penggugat patut dikabulkan untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan *verstek* dan para Tergugat ada di pihak yang kalah maka para Tergugat dihukum pula untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan Pasal 125 HIR dan peraturan-peraturan hukum lain yang bersangkutan ;

## M E N G A D I L I

1. Menyatakan para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;

**Halaman 10 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan Jual Beli (Over Alih Kredit) antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Perumahan Taman Raya Cikarang, Blok A.3 No.14, Rt.008 Rw.005, Kelurahan Karang Bahagia, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi, sebagaimana Surat Over Kredit rumah tertanggal 16 Juli 2008 yang dibuat dan ditandatangani oleh **BESTIANA BUTAR-BUTAR** (Penggugat) dan **ATE NGENA BR. GINTING** (Tergugat I), adalah sah dan berkekuatan hukum;
5. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menyerahkan sertifikat atas nama **ATE NGENA BR. GINTING** (Tergugat I) kepada Penggugat;
6. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat untuk menghadap Notaris/PPAT bertindak untuk dan atas dirinya selaku Penjual sekaligus sebagai pembeli untuk melaksanakan transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Perumahan Taman Raya Cikarang, Blok A.3 No.14, Rt.008 Rw.005, Kelurahan Karang Bahagia, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi, tersebut apabila Tergugat I tidak hadir dihadapan Notaris PPAT;
7. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.406.200,- (Dua Juta Empat Ratus Enam Ribu Dua Ratus Rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Rabu, tanggal 24 Nopember 2021, oleh kami, Tardi, S.H., sebagai Hakim Ketua, H. Muhammad Anshar Majid, S.H.,MH dan Sorta Ria Neva, S.H.,M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Bks tanggal 8 Nopember 2021, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Galih Pandu

**Halaman 11 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Bks**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suryabrata., Panitera Pengganti, Penggugat dan tanpa dihadiri oleh, Tergugat I dan Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

H. Muhammad Anshar Majid, S.H.,M.H.

Tardi, S.H.

Sorta Ria Neva, S.H.,M.Hum.

Panitera Pengganti,

Galih Pandu Suryabrata.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	Rp.	75.000,-
3. Biaya Penggandaan	Rp.	7.200,-
4. Panggilan	Rp	2.230.000,-
5. PNBP	Rp.	30.000,-
6. Biaya Pos	Rp.	14.000,-
7. Redaksi	Rp.	10.000,-
8. <u>Meterai Putusan</u>	<u>Rp.</u>	<u>10.000,-</u>

Jumlah Rp.2.406.200,-

Terbilang (Dua Juta Empat Ratus Enam Ribu Dua Ratus Rupiah).

**Halaman 12 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Bks**

**Disclaimer**

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