



PUTUSAN

Nomor 270/Pdt.G/2020/PN.Bks.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bekasi yang mengadili perkara perdata gugatan dalam tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

- I. DEDY WAHYU TARMIDI, lahir di Jakarta, tanggal 16 Juli 1986, laki-laki, agama Islam, pekerjaan karyawan swasta, menikah, tempat tinggal Jl. Melati VII No.136 Rt.010 Rw.003, Kel. Jatikramat, Kec. Jatiasih, Kota Bekasi;
- II. HENDRA SETIAWAN, lahir di Bekasi, tanggal 12 Juli 1988, laki-laki, agama Islam, pekerjaan wira usaha, belum menikah, tempat tinggal Jl. Melati VII No.136 Rt.010 Rw.003, Kel. Jatikramat, Kec. Jatiasih, Kota Bekasi;
- III. SEKAR AYU LUSI WIDIANTI TARMIDI, lahir di Bekasi, tanggal 16 Maret 1995, perempuan, agama Islam, pekerjaan karyawan swasta, menikah, tempat tinggal Jl. Melati VII No.136 Rt.010 Rw.003, Kel. Jatikramat, Kec. Jatiasih, Kota Bekasi;

Selanjutnya disebut sebagai PARA PENGGUGAT;

Para Penggugat dalam perkara ini telah memerikan Kuasa kepada MACHDI, SH., MH., Advokat & Konsultan Hukum MACHDI & Rekan, alamat Jl. H. Dehir Rt.007 Rw.002, Nata Garden Blok F No. 9, Jatiluhur, Jatiasih, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juli 2020;

LAWAN

1. SUYATI, dahulu bertempat tinggal di Jl. Gunung Sahari XII/19 Rt.001 Rw.008, Kel. Gunung Sahari Utara, Kec. Sawah Besar, Jakarta Pusat, sekarang tidak diketahui domisilinya baik di dalam maupun di luar wilayah hukum Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai ... TERGUGAT;
2. PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Pesero) Tbk., Kantor Cabang Bekasi, alamat Jl. Jenderal Sudirman No. 19, Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT;

Hsl 1 dari hal 9 PUT.No. 270/Pdt.g/2020/PN.Bks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut;
Telah membaca berkas perkara;
Telah membaca Surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;
Telah memanggil kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatannya kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, tertanggal 06 Juli 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi dengan Nomor Register 270/Pdt.G/2020/PN.Bks;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat hadir diwakili oleh Kuasanya, sedang Tergugat tidak pernah hadir, dan tidak pernah menyuruh orang lain sebagai kuasanya yang sah, meskipun telah dipanggil secara patut;

Menimbang, bahwa karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir, maka mereka dianggap tidak mau menggunakan kesempatan untuk membela kepentingannya, sehingga upaya mediasi tidak dapat dilaksanakan, dan pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat dan diputus secara Verstek;

Menimbang, bahwa selanjutnya dibacakan gugatan para Penggugat yang selengkapannya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat merupakan pemilik tanah dan bangunan KPR BTN dengan nomor debitur 445/C/K.221/Jkt/87 seluas 80 M2 dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1539, Gambar Situasi Nomor 811/1988 terletak di Jalan Melati VII No.136 Rt.010 Rw.003, Kelurahan Jatikramat, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Pemilik rumah No.147 dengan kondisi kosong (tidak dihuni)
- Sebelah Timur : Pemilik rumah No.137 atas nama Bapak Arfi
- Sebelah Selatan : Jalan Melati VII
- Sebelah Barat : Pemilik rumah No.135 atas nama Bapak Haris Indro

Selanjutnya disebut sebagai **OBJEK SENGKETA**

2. Bahwa tanah dan bangunan (objek sengketa) tersebut berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 04 Desember 1987, Tergugat menjualnya secara dibawah tangan dengan harga Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Sri Suyati, dan tidak terpikir oleh Sri Suyati untuk melakukan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dihadapan Notaris dikarenakan Sri

Hsl 2 dari hal 9 PUT.No. 270/Pdt.g/2020/PN.Bks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suyati tidak mengetahui tata cara PPJB di Notaris, sehingga kredit KPR BTN dan Sertifikat tersebut masih tercatat nama Tergugat;

3. Bahwa Sri Suyati merupakan Ibu Kandung dari Para Penggugat dan telah meninggal dunia pada tanggal 20 Februari 2020 disebabkan sakit, dan Ayah Kandung dari Para Penggugat yang bernama Tarmidi telah meninggal dunia pada tanggal 16 April 2014 disebabkan karena sakit, dan dari kedua pasangan tersebut dikaruniai 3 (tiga) orang anak yaitu :

- Dedy Wahyu Tarmidi, laki-laki, lahir di Jakarta, pada tanggal 16 Juli 1986
- Hendra Setiawan, laki-laki, lahir di Bekasi, pada tanggal 12 Juli 1988
- Sekar Ayu Lusi Widiyanti Tarmidi, lahir di Bekasi, pada tanggal 16 Maret 1995

ketiga anak tersebut merupakan ahli waris yang sah berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris yang dikeluarkan oleh Kantor Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi dengan Nomor : 17/Wrs-KC-JTA/III/2020 pada tanggal 17 Maret 2020;

4. Bahwa kredit KPR BTN tersebut telah lunas atau 0 (nol) dan tidak ada tagihan kredit yang harus dibayarkan ke atas nama Tergugat kepada Turut Tergugat, namun dalam upaya untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Melati VII No.136 Rt.010 Rw.003, Kelurahan Jatikramat, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi bagi Para Penggugat selaku ahli waris, Penggugat berusaha untuk mencari keberadaan dan domisili Tergugat yang tertera di Surat Perjanjian Jual Beli, agar dapat dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan PPAT, namun sampai Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Bekasi, bahwa Para Penggugat tidak dapat menemukan keberadaan tempat tinggal atau domisili Tergugat baik didalam atau diluar wilayah hukum Republik Indonesia;

5. Bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Melati VII No.136 Rt.010 Rw.003, Kelurahan Jatikramat, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi telah dikuasai dan dimiliki untuk dijadikan tempat tinggal oleh keluarga Penggugat dan sejak menempati rumah tersebut, tidak ada satupun pihak-pihak yang keberatan dimana Penggugat yang menguasai dan menempati rumah tersebut;

Maka, Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan oleh Penggugat tersebut diatas, Penggugat memohon dan meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang terhormat untuk memberikan dan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

Hsl 3 dari hal 9 PUT.No. 270/Pdt.g/2020/PN.Bks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat selaku ahli waris Sri Suyati untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Sri Suyati sebagai pembeli yang beritikad baik.
3. Menyatakan sah jual beli / over alih KPR BTN dengan nomor debitur 445/C/K.221/Jkt/87 yang terletak di Jalan Melati VII No.136 Rt.010 Rw.003, Kelurahan Jatikramat, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi antara Tergugat dengan Sri Suyati adalah sah secara hukum.
4. Menyatakan rumah yang terletak di Jalan Melati VII No.136 Rt.010 Rw.003, Kelurahan Jatikramat, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi adalah sah milik para ahli waris Sri Suyati.
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1539, dengan Gambar Situasi Nomor : 811/1988 atas nama Suyati (Tergugat) yang terletak di Jalan Melati VII No.136 Rt.010 Rw.003, Kelurahan Jatikramat, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi kepada Para Penggugat yang merupakan ahli waris dari Sri Suyati, dikarenakan kredit KPR-BTN dengan nomor debitur 445/C/K.221/Jkt/87 telah lunas.
6. Memerintahkan dan menetapkan serta memberikan ijin kepada Para Penggugat selaku ahli waris Sri Suyati untuk menghadap kepada PPAT atau pejabat yang berwenang bertindak untuk dan atas dirinya sendiri selaku penjual dan sekaligus pembeli mewakili Tergugat untuk melaksanakan peralihan hak secara sempurna atau menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT atau pejabat yang berwenang atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Melati VII No.136 Rt.010 Rw.003, Kelurahan Jatikramat, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi.
7. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini.
8. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat sebagaimana peraturan perundangan yang berlaku.

Bilamana Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa setelah gugatan Penggugat dibacakan, Penggugat menyatakan tidak ada perubahan, dan menyatakan tetap pada gugatan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti tulisan dan saksi, sebagai berikut :

Bukti tulisan/surat :

1. Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan, tanggal 4 Desember 1987, antara Sri Suyati dengan Tergugat.....P-1;

Hsl 4 dari hal 9 PUT.No. 270/Pdt.g/2020/PN.Bks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Kartu Tanda Pengenal Debitur Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara atas nama Suyati, nomor debitur 445/C/K.221/Jkt/87.....P-2;
 3. Fotocopy Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) Bank BTN, nomor 14063/JKT/SKR/SPPPK/87, tanggal 1 Oktober 1987,.....P-3;
 4. Fotocopy Sertifikat HGB No.1539, tanggal 29 Juli 1988, atas nama Suyati.....P-4;
 5. Fotocopy Kutipan Akta Kematian Sri Suyati, No. 3275-KM-11032020-0021, tanggal 12 Maret 2020,.....P-5;
 6. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris, No. 17/MTS-KC.JTA/III/2020, tanggal 17 Maret 2020,.....P-6;
 7. Fotocopy KTP atas nama Dedy Wahyu Tarmidi, NIK. 3275091607860012.....P-7;
 8. Fotocopy KTP atas nama Hendra Setiawan, NIK. 3275091207880024.....P-8;
 9. Fotocopy KTP atas nama Sekar Ayu Lusi Widiyanti, NIK.3275095603950005.....P-9;
 10. Fotocopy Salinan Rekening Koran KPR BTN atas nama Suyati, Bank BTN Cab. Bekasi, tanggal 31 Desember 1998.....P-10;
 11. Fotocopy PBB tahun 2020 atas nama Tarmidi, letak obyek Pajak Jl. Melati 7 Blok D XXXV 136, Rt. 010, Rw.03, Jatikramat, Jatiasih, Kota Bekasi.....P-11;
 12. Fotocopy Surat Keterangan Lunas No. 616/S/BKS.UT/BCLU/XI/2020, tanggal 27 Nopember 2020 dari Bank Tabungan Negara Tbk Cab. Bekasi,.....P-12;
 13. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris, tanggal 20 Januari 2021.....P-13;
 14. Fotocopy Lunas bayar cicilan dari BTN Cabang Bekasi.....P- 14;
- (Bukti P-4 dan P-7, berupa fotocopy dari fotocopy);

Saksi-saksi :

Saksi I : WARIDAH;

- Bahwa, saksi kenal dengan para Penggugat dan juga almarhum bapak dan ibunya, Tarmidi dan Sri Suyati, sejak tahun 2000;
- Bahwa, saksi pernah mendapat cerita dari almarhumah ibu para Pengugat, bahwa ia telah membeli tanah dan rumah di Jl. Melati VII No. 136, Kel. Jatikramat, Kec. Jatiasih, Kota Bekasi;

Hsl 5 dari hal 9 PUT.No. 270/Pdt.g/2020/PN.Bks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, pak Tarmidi meninggal tahun 2014, bu Sri Suyati meninggal tahun 2020;
- Bahwa, setahu saksi selama keluarga Sri Suyati tinggal di rumah tersebut, sejak tahun 2000, tidak ada yang keberatan;
- Bahwa, setahu saksi, angsuran rumah tersebut sudah selesai, karena masa angsurannya 13 tahun mulai tahun 1987;

Saksi II : BHRUDIN;

- Bahwa, saksi kenal dengan para Penggugat, mereka ahli waris dari almarhum Tarmidi dengan almarhumah Sri Suyati;
- Bahwa, yang saksi tahu adalah, bahwa para Penggugat ingin membalik nama Sertifikat rumah, tetapi dari pihak Bank BTN harus ada putusan Pengadilan, karena bu Suyati, penjual rumah tersebut sudah tidak diketahui keberadaannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 24 November 2020 melaksanakan sidang di tempat obyek perkara (Pemeriksaan Setempat), yaitu di Jl. Melati VII No. 136, Rt.010, Rw. 003, Kel. Jatikramat, Kec. Jatiasih, Kota Bekasi, diperoleh hasil sebagaimana dalam berita acara sidang ke-6;

Menimbang, bahwa selanjutnya para Penggugat mengajukan Kesimpulan tanggal 15 Desember 2020;

Menimbang, bahwa para Penggugat sudah tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA;

Menimbang, bahwa maksud gugatan para Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di awal putusan ini;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan dikaitkan dengan bukti surat dan keterangan para saksi, dan pemeriksaan setempat, maka diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa, para Penggugat adalah ahli waris dari almarhumah Sri Suyati sebagaimana dalam bukti P- 13 (tidak ditunjukkan aslinya), bukti mana ditujukan untuk mengurus Patwa Waris, jadi bukan ditujukan untuk perkara ini, namun karena diperkuat dengan keterangan para saksi, maka Majelis menilai benar isi dari bukti P-13 ini;;
- Bahwa, almarhumah Sri Suyati (meninggal 20 Februari 2020 bukti P-5), telah membeli secara over kredit pemilikan rumah pada Bank BTN Cabang Bekasi (Turut Tergugat) dandilakukan dibawah tangan, sebidang

Hsl 6 dari hal 9 PUT.No. 270/Pdt.g/2020/PN.Bks.



tanah dan rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jl. Melati VII No. 136, Rt.010, Rw. 003, Kel. Jatikramat, Kec. Jatiasih, Kota Bekasi, dari Suyati, pada tanggal 04 Desember 1987, sebagaimana dimaksud dalam bukti P-1;

- Bahwa, dalam jual beli tersebut, oleh Penjual (Suyati), telah diserahkan Kartu Tanda Pengenal Debitur Kredit Pemilikan Rumah dari Bank Tabungan Negara Cabang Jakarta II (P-2) dan Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) dari Bank Tabungan Negara Jakarta (P-3), dan fotocopy SHGB No. 1539, Gambar Situasi No. 811, Tahun 1988 (P-4), karena aslinya ada pada Turut Tergugat untuk digunakan sebagai jaminan pelunasan kredit;
- Bahwa, tanah dan rumah tersebut dihuni oleh para Penggugat, sejak tahun 2000 sampai dengan sekarang;
- Bahwa, Sri Suyati telah membayar lunas cicilan kredit rumah yang dibelinya dari Suyati tersebut sebagaimana dimaksud dalam bukti P-tambahan);
- Bahwa, ahli waris Sri Suyati (para Penggugat), belum bisa mengambil SHGB No. 1539, Gambar Situasi No. 811, Tahun 1988 dari Bank BTN Cabang Bekasi;
- Bahwa, sebagaimana keterangan saksi Bahrudin, untuk mengambil SHGB tersebut harus ada Putusan Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut, terdapat perihal yang harus dipertimbangkan terlebih dahulu, yaitu tentang kedudukan Turut Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta persidangan, Turut Tergugat adalah pihak yang saat ini menguasai sertifikat atas tanah yang telah dibeli oleh Sri Suyati dari Tergugat Suyati, yang masih menjadi jaminan atas kredit yang dibuat oleh Tergugat Suyati pada Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa memperhatikan petitum gugatan Penggugat angka 5, dimana para Penggugat mohon agar Turut Tergugat diperintahkan untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1539, Gambar Situasi No. 811, Tahun 1988 kepada para Penggugat;

Menimbang, bahwa didalam Hukum Acara Perdata, tidak dikenal kedudukan subyek hukum sebagai Turut Tergugat dalam perkara gugatan, namun didalam praktek hal tersebut sering dijumpai;

Menimbang, bahwa Majelis sependapat dengan pendapat ahli, yang menyatakan, bahwa Turut Tergugat sebenarnya adalah Penggugat yang tidak

Hsl 7 dari hal 9 PUT.No. 270/Pdt.g/2020/PN.Bks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mau ikut menggugat bersama-sama dengan Penggugat lainnya, atau sebagai Penggugat yang pasif, sehingga didalam suatu perkara ia hanya dapat dihukum untuk tunduk dan taat pada putusan, ia tidak dapat dihukum untuk melakukan suatu perbuatan hukum bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini terdapat petitum (angka 5) untuk memerintahkan Turut Tergugat supaya melakukan perbuatan menyerahkan sertifikat kepada para Penggugat, maka penempatan subyek hukum PT. Bank Tabungan Negara (Pesero) Tbk. Caabang Bekasi sebagai Turut Tergugat adalah tidak pada tempatnya (tidak tepat), karena yang dapat dihukum dalam perkara perdata adalah Penggugat untuk melakukan perbuatan terhadap Tergugat atau Tergugat untuk melakukan perbuatan terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut, maka gugatan para Penggugat tidak memenuhi syarat formal surat gugatan, tidak jelas, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena gugatan tidak dapat diterima, maka para Penggugat sebagai pihak yang kalah, harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

1. Menyatakan, Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara patut;
2. Menyatakan, memeriksa perkara ini tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat, dan akan menjatuhkan putusan secara Verstek;
3. Menyatakan, gugatan para Penggugat tidak jelas;
4. Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;
5. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.164.000,00 (dua juta seratus enam puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 26 Januari 2021, oleh INDRI MURTINI, SH.,MH., sebagai Hakim Ketua, SUWARSA HIDAYAT, SH., MHum dan EKA SAHARTA WINATA LAKSANA, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 26 Januari 2021 oleh Hakim Ketua, didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu TASDIK, SH.,MH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi,

Hsl 8 dari hal 9 PUT.No. 270/Pdt.g/2020/PN.Bks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

dihadiri oleh Machdi, S.H., M.H., Kuasa para Penggugat, tanpa dihadiri oleh
Tergugat dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

SUWARSA HIDAYAT, SH., MHum.

INDRI MURTINI, SH.,MH.

EKA SAHARTA WINATA LAKSANA, S.H.

Panitera Pengganti,

TASDIK, SH.,MH.

Rincian Biaya :

Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
Biaya Proses	: Rp.	75.000,-
Panggilan	:Rp.	705.000,-
PNBP	: Rp.	30.000,-
Biaya PS	: Rp.	1.250.000,-
PNBP PS	: Rp.	10.000,-
Penggandaan	: Rp.	21.000,-
Biaya POS	: Rp.	23.000,-
Redaksi	: Rp.	10.000,-
Materai	: Rp.	10.000,-
Jumlah----->>	: Rp.	2.164.000

Hsl 9 dari hal 9 PUT.No. 270/Pdt.g/2020/PN.Bks.