



PUTUSAN
Nomor 214/Pdt.G/2019/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:

Heri Yuana, bertempat tinggal di Bumi Pertiwi II Blok FP. 03, RT 007 RW 014, Kelurahan Cilebut Timur, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan;

Hasanudin, dahulu bertempat tinggal di Kp. Salatuhur, RT 001 RW 001, Kelurahan Cikoneng, Kecamatan Anyar Serang, dan kemudian beralamatkan kembali di Jl. Asuhada No. 5B RT 006 RW 008 Joglo Kec. Kembangan, Jakarta Barat, sekarang sudah tidak di ketahui lagi alamat yang pasti baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia, yang selanjutnya disebut **Tergugat I**;

Mila Handari, dahulu bertempat tinggal di Kp. Salatuhur, RT 001 RW 001, Kelurahan Cikoneng, Kecamatan Anyar Serang, dan kemudian beralamatkan kembali di Jl. Asuhada No. 5B RT 006 RW 008 Joglo Kec. Kembangan, Jakarta Barat, sekarang sudah tidak di ketahui lagi alamat yang pasti baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia, yang selanjutnya disebut **Tergugat II**;

PT. Bank Tabungan Negara Persero Cabang Bogor, tempat kedudukan di Jalan Pengadilan, Kota Bogor sebagai **Tergugat III**;

Kementrian Agraria dan Tata Ruang (ATR) Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, beralamat di Jalan Tegar Beriman Cibinong Kab. Bogor, sebagai **"Turut Tergugat"**

Halaman 1 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 226/Pdt.G/2019/PN Cbi



Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;
Setelah mendengar keterangan Penggugat di persidangan;
Setelah memperhatikan bukti surat dan mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Agustus 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 12 Agustus 2019 dalam Register Nomor 214/Pdt.G/2019/PN Cbi, telah mengajukan gugatan, dengan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I pada tanggal 16 September 2005 sesuai dengan perjanjian pendahuluan pembelian rumah dengan fasilitas KPR BTN telah memperoleh hak atas rumah dengan Type 30/60, luas bangunan 30M² dan luas tanah 60.5M², Blok FP No. 03 dengan harga jual Rp 37.000.000,-, dengan cicilan perbulan Rp 730.100,- sampai dengan 84 bulan melalui fasilitas Kredit Rumah (KPR) BTN, Objek rumah beralamat di Bumi Pertiwi II Blok FP-03 Cilebut Bogor Kec. Sukaraja Kel. Cilebut Timur Kab. Bogor.

Dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Pemilik Rumah Bapak Maisuni
- Sebelah Selatan : Pemilik Rumah Ibu Fifi
- Sebelah Timur : Pemilik Rumah Ibu Ratna Indyani
- Sebelah Barat : Jl. Bougenville

2. Bahwa dahulu Tergugat I pada tanggal 25 Agustus 2006 memberikan kuasa kepada Tergugat II untuk melakukan Over Kredit Rumah di Bumi Pertiwi II Blok FP-03 Cilebut Bogor.

3. Bahwa pada tanggal 01 Mei Tahun 2007 Tergugat II telah menjual rumah sebagaimana tersebut pada point 2, dengan over kredit kepada penggugat sebesar Rp 13.100.000,- (Tiga Belas Juta Seratus Ribu Rupiah), untuk cicilan kredit rumah di teruskan oleh Penggugat sebesar Rp 730.100 (Tujuh Ratus Tiga Puluh Ribu Seratus Rupiah).
Bukti yang di miliki Penggugat hanya berupa kwitansi bermaterai dan di tandatangani Tergugat II sedangkan surat perjanjian over alih kredit KPR BTN dengan Akta Authentik atau Akta di bawah tangan belum di buat.

Halaman 2 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 226/Pdt.G/2019/PN Cbi



4. Bahwa sejak bulan Mei 2007, rumah sebagaimana tersebut dalam point 2 dan 3 telah diserahkan oleh Tergugat II dan telah di kuasai oleh Penggugat serta telah di bayarkan cicilan kredit KPR BTN setiap bulannya sampai lunas dan setiap tahun telah di bayarkan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) dan NOP 32.03.170.023.009.1732.0

5. Bahwa pada tanggal 09 Oktober 2012, Penggugat melunasi sisa cicilan melalui PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bogor sebesar Rp 18.356 (Delapan Belas Ribu Tiga Ratus Lima Puluh Enam Rupiah), pada saat Penggugat mau mengambil sertifikat di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bogor tidak bisa dengan alasan yang berhak mengambil sertifikat adalah Pihak Pertama (Hasanudin) Tergugat I atau (Mila Handari) Tergugat II;

6. Bahwa Penggugat setelah pelunasan cicilan kredit telah berusaha menghubungi dan mencari pihak Tergugat I maupun Pihak Tergugat II untuk minta bantuan pengambilan sertifikat di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bogor tetapi ada kesulitan bahwa Tergugat I maupun Tergugat II tidak di ketahui alamatnya, telah pindah alamatnya hingga saat ini Tergugat I maupun Tergugat II tidak di ketahui lagi alamatnya atau tempat tinggalnya

7. Bahwa Penggugat sebagaimana tersebut dalam 2,3,4,5, dan 6 telah memperoleh Hak atas Rumah yang Lokasinya sebagaimana pada point 1 tersebut di atas, dengan ini mengajukan Permohonan Gugatan kepada Pengadilan Negeri Cibinong untuk Pengambilan Sertifikat di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bogor sebagai Tergugat III dan Proses Balik Nama Sertifikat kepada Kementerian ATR/BPN Kantor Pertanahan Kab. Bogor sebagai Turut Tergugat.

Berdasarkan alasan – alasan sebagaimana tersebut di atas, dengan ini di sampaikan dengan hormat kepada Ketua / Hakim Pengadilan Negeri Cibinong berkenan untuk menerima, memeriksa dan mengadili perkara dengan memberikan suatu putusan yang berbunyi sebagaimana tersebut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan syah Penggugat (Heri Yuana) merupakan satu – satunya pemilik yang syah atas rumah yang terletak di Bumi Pertiwi II Blok

Halaman 3 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 226/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

FP No. 03 Kec.Sukaraja Kel. Cilebut Timur Kab.Bogor, dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Pemilik Rumah Bapak Maisuni
- Sebelah Selatan : Pemilik Rumah Ibu Fifi
- Sebelah Timur : Pemilik Rumah Ibu Ratna Indyani
- Sebelah Barat : Jl. Bougenville

3. Memberikan Hak kepada Penggugat untuk pengambilan sertifikat rumah atas nama Hasanudin Tergugat I di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bogor selaku Tergugat III dan Proses Balik Nama Sertifikat di Kementrian ATR / BPN di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor selaku Turut Tergugat;

4. Memerintahkan Kepada Tergugat III untuk menyerahkan Sertifikat Rumah kepada Penggugat yang Lokasinya sebagaimana pada point 2 tersebut di atas;

5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memfasilitasi proses Balik Nama Sertifikat Rumah yang Lokasinya sebagaimana pada point 2 tersebut di atas;

6. Untuk kepentingan Pembuatan Akta Jual Beli Rumah, mengingat Pihak Pertama (Hasanudin) maupun (Mila Handari) tidak di ketahui alamatnya / Tempat Tinggalnya, mohon kiranya Pengadilan Negeri Cibinong menerbitkan surat keputusan Pengadilan Negeri Cibinong, sehingga dalam penandatanganan Akta Jual Beli cukup di tandatangani oleh Pihak Penggugat saja;

7. Menyatakan Tergugat III dan Turut Tergugat untuk mematuhi atas putusan Pengadilan ini;

8. Membebani biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Pihak, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atau apabila Pengadilan Negeri Cibinong melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi para Tergugat dan tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan Relas Panggilan Sidang tanggal 4 September 2019 untuk sidang tanggal 12 September 2019, Relas Panggilan Sidang tanggal 2 Oktober 2019 untuk sidang tanggal 14 Oktober 2019, Relas Panggilan Sidang tanggal 21 Oktober 2019 kepada Tergugat I dan Tergugat II dan Relas Panggilan Sidang tanggal 17 Oktober 2019 kepada Tergugat III untuk sidang tanggal 11 November 2019, serta panggilan umum kepada Tergugat I dan Tergugat II melalui media massa Koransindo tanggal 20

Halaman 4 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 226/Pdt.G/2019/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

November 2019 untuk sidang tanggal 23 Desember 2019, para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan Relas Panggilan Sidang tanggal 9 September 2019 untuk sidang tanggal 12 September 2019, Relas Panggilan Sidang tanggal 2 Oktober 2019 untuk sidang tanggal 14 Oktober 2019, dan Relas Panggilan Sidang tanggal 15 Oktober 2019 untuk sidang tanggal 11 November 2019, bahwa Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat dan Turut Tergugat dinyatakan tidak hadir di persidangan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa proses Mediasi dalam perkara ini tidak dapat dilaksanakan, sesuai dengan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan namun kepada Penggugat disarankan untuk berdamai dengan para Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan tanpa kehadiran Para Tergugat dan Turut Tergugat atau *verstek* berdasarkan Pasal 125 ayat (1) HIR/Pasal 149 ayat (1) RBg, kemudian pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan gugatan yang isinya dan amarnya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai aslinya Kartu Tanda Penduduk Nomor 3201041701730008 atas nama Heri Yuana, selanjutnya disebut bukti P-1;
2. Fotocopy sesuai aslinya Kuitansi Pembayaran Pembelian 1 Unit Rumah Cilebut Bumi Pertiwi Blok FP No. 03 Sukaraja sebesar Rp.13.100.000,- (tiga belas juta seratus ribu rupiah), selanjutnya disebut bukti P-2;
3. Fotocopy sesuai aslinya Perjanjian Jual Beli / *Over Credit* antara Penggugat dan Tergugat I, selanjutnya disebut bukti P-3;
4. Fotocopy sesuai aslinya Surat Kuasa tertanggal 25 Agustus 2006 atas nama Tergugat I memberikan kuasa kepada Tergugat II, selanjutnya disebut bukti P-4;
5. Fotocopy sesuai aslinya Kartu Keluarga Nomor 32011833601 atas nama Penggugat, selanjutnya disebut bukti P-5;
6. Fotocopy sesuai aslinya Formulir Penyetoran Bank BTN, selanjutnya disebut bukti P-6;

Halaman 5 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 226/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopy Kartu Peserta Asuransi Jiwa Kredit PT Bank Tabungan Negara (Persero), selanjutnya disebut bukti P-7
8. Fotocopy Rekening Listrik PLN atas nama Tergugat I, selanjutnya disebut bukti P-8;
9. Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi Pembayaran Sertifikat Hak Milik Blok FP.03 dan Tanda Terima atas nama Tergugat I tanggal 27 September 2005, selanjutnya disebut bukti P-9;
10. Fotocopy sesuai aslinya Kartu Peserta Asuransi Kebakaran KPR-BTN, selanjutnya disebut bukti P-10;
11. Fotocopy Formulir Penyetoran Bank BTN atas nama Tergugat I tanggal 19 Mei 2006, 2 Februari 2012, 4 April 2012, 4 Juni 2012, 2 Agustus 2012, 4 September 2012, 4 Oktober 2012 selanjutnya disebut bukti P-11;
12. Fotocopy sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan dan Surat Tanda Terima Setoran Tahun 2009, 2015, 2018, dan 2019, selanjutnya disebut bukti P-12;
13. Fotocopy sesuai aslinya Akta Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan Tergugat III Nomor 00015-01-01-017273-1 tanggal 16 September 2005 yang dibuat dihadapan Agus Haryanto, SH., Notaris Pengganti di Bogor, selanjutnya disebut bukti P-13;
14. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 01407 Desa Cilebut Timur atas nama Tergugat I tanggal 15 April 2005, dengan Surat Ukur Nomor 133/Cilebut Timur/2005 tanggal 7 Januari 2005, selanjutnya disebut bukti P-14;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat-surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah dibubuhi materai, kecuali bukti P-7, P-8, P-11 dan P-14 yang berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa didepan persidangan Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

1. **Presly Harianja**

- Bahwa saksi mengatakan bahwa Penggugat tinggal di Bumi Pertiwi II Blok FP-03 RT 007 RW 014 Kelurahan Cilebut Timur, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;

Halaman 6 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 226/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengatakan rumah yang ditempati oleh Penggugat masih atas nama Tergugat II;
- Bahwa saksi mengatakan Penggugat sudah lama tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa saksi mengatakan rumah yang ditempati oleh Penggugat awalnya ditempati oleh Tergugat II, lalu kemudian Saksi Sujana menawarkan rumah tersebut kepada Penggugat karena Tergugat II dan Tergugat I sudah bercerai;
- Bahwa saksi mengatakan Penggugat tidak membeli secara lunas melainkan melanjutkan cicilan rumah tersebut dari Tergugat I dan Tergugat II;

2. Sujana

- Bahwa saksi mengatakan bahwa Penggugat tinggal di Bumi Pertiwi II Blok FP-03 RT 007 RW 014 Kelurahan Cilebut Timur, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;
- Bahwa saksi mengatakan rumah yang ditempati oleh Penggugat masih atas nama Tergugat II;
- Bahwa saksi mengatakan Penggugat sudah lama tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa saksi mengatakan rumah yang ditempati oleh Penggugat awalnya ditempati oleh Tergugat II, lalu kemudian Saksi menawarkan rumah tersebut kepada Penggugat karena Tergugat II dan Tergugat I sudah bercerai;
- Bahwa saksi mengatakan Penggugat tidak membeli secara lunas melainkan melanjutkan cicilan rumah tersebut dari Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan kesimpulan, 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;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan secara mutatis mutandis dianggap telah termuat dan dipertimbangkan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Halaman 7 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 226/Pdt.G/2019/PN Cbi



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa seperti telah dipertimbangkan di muka, Para Tergugat dan Turut Tergugat telah (3) tiga kali berturut-turut dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap di persidangan atau menghadiri sidang yang memeriksa gugatan Penggugat, tetapi Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pernah pula mengirimkan wakilnya, maka oleh karena itu sesuai dengan ketentuan pada Pasal 125 HIR dan Undang-Undang yang berlaku, perkara ini diperiksa dan diputus tanpa hadirnya Para Tergugat dan Turut Tergugat (Verstek);

Menimbang, bahwa gugatan yang dikabulkan dalam putusan verstek menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan adalah gugatan yang harus didukung dengan bukti permulaan yang cukup, sehingga terhadap perkara *aquo* Majelis Hakim akan tetap mempertimbangkan alas hak dari dalil gugatan Penggugat;

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

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya telah mengajukan dalil yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat berhak atas kepemilikan tanah dan bangunan yang terletak di Bumi Pertiwi II Blok FP No. 03, Kelurahan Cilebut Timur, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor seluas 60,5 m2 (meter persegi) karena Penggugat telah melunasi seluruh biaya cicilan kredit rumah kepada Tergugat III yang mana sebelumnya telah dilakukan pengalihan perjanjian kredit dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mendalilkan sebagaimana tersebut di atas, maka berdasarkan Pasal 163 (HIR), Penggugat berkewajiban untuk membuktikan alas hak dari seluruh dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Gugatannya, Penggugat telah menghadirkan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan tanda P-14 yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermaterai cukup, kecuali bukti P-7, P-8, P-11 dan P-14 yang berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat, Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yakni Saksi PRESLY HARIANJA yang kenal dengan Penggugat dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi SUJANA yang menawarkan tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa kepada Penggugat;

Menimbang, sesuai dengan alat bukti P-13 dan P-14, pada tanggal 16 September 2005, Tergugat I selaku debitur dengan Tergugat III selaku bank telah mengadakan perjanjian kredit rumah yang terletak di Bumi Pertiwi II Blok FP No. 03 Kec.Sukaraja Kel. Cilebut Timur Kab.Bogor seluas 60,5 m2 (meter persegi) dengan nilai sebesar Rp. 37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) yang diangsur setiap bulan sebesar Rp. 730.100,- (tujuh ratus tiga puluh ribu seratus rupiah) dan memiliki tanggal jatuh tempo pembayaran pada tanggal 15 September 2012;

Menimbang, berdasarkan alat bukti surat bertanda P-2, dan P-3, Penggugat selaku pembeli telah melakukan perjanjian over kredit dengan Tergugat I selaku penjual yang disaksikan Tergugat II selaku isteri dari Tergugat I atas kesepakatan pengalihan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Bumi Pertiwi II Blok FP No. 03 Kec. Sukaraja Kel. Cilebut Timur Kab.Bogor seluas 60,5 m2 (meter persegi) dengan nilai sebesar Rp. 13.100.000,- (tiga belas juta seratus ribu rupiah) yang mana perjanjian tersebut telah ditandatangani para pihak dan diberi materai yang cukup serta telah dibayarkan pada tanggal 1 Maret 2007 kepada Tergugat I berdasarkan kuitansi pembayaran (P-4);

Menimbang, berdasarkan alat bukti surat bertanda P-1, P5, keterangan Saksi PRESLY HARIANJA dan keterangan Saksi SUJANA, Penggugat sejak lama telah menempati rumah yang terletak di Bumi Pertiwi II Blok FP-03 RT 007 RW 014, Kelurahan Cilebut Timur, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;

Menimbang, berdasarkan alat bukti surat bertanda P-6, P-10, P-11 dan P-12, Penggugat telah melakukan pelunasan cicilan kredit rumah kepada Tergugat III dan membayar Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2009, 2015, 2018 dan 2019;

Menimbang, berdasarkan Pasal 14 ayat 5 huruf c dan f dalam Perjanjian Kredit (Bukti P-13), Tergugat I sebagai debitur dalam perjanjian kredit rumah dilarang untuk menyerahkan rumah tersebut, atau menerima uang muka atau pembayaran lainnya terhadap penjualan atau bentuk penguasaan lainnya atas rumah tersebut dari pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari Tergugat III, sehingga dengan demikian tanpa persetujuan tertulis dari Tergugat III, Tergugat I dilarang untuk melakukan perjanjian over kredit dengan Penggugat;

Menimbang, dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, Para Tergugat tetap tidak hadir dan menanggalkan haknya di persidangan untuk menyanggah atau mengakui ada tidaknya persetujuan tertulis dari Tergugat III terkait dengan perjanjian over kredit yang dilakukan

Halaman 9 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 226/Pdt.G/2019/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)



Penggugat dan Tergugat I, sehingga dengan demikian perjanjian over kredit yang dilakukan Penggugat dan Tergugat I haruslah dinyatakan sah dan mengikat para pihak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) dan Pasal 1339 KUH Perdata, semua perjanjian harus dilakukan dengan dasar itikad baik sehingga dalam melaksanakan perjanjian, para pihak harus memperhatikan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan yang tidak terbatas pada apa yang tertuang dalam perjanjian, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifat perjanjiannya dituntut untuk dilaksanakan berdasarkan keadilan, kebiasaan atau undang-undang;

Menimbang, Majelis Hakim berpendapat bahwa penguasaan tanah dan bangunan yang dilakukan Penggugat haruslah dipandang sebagai bentuk itikad baik dari Penggugat sebagai pembeli dalam Perjanjian Over Kredit karena selain telah melakukan kewajiban-kewajiban yang dimilikinya berdasarkan perjanjian tersebut yaitu melunasi seluruh kredit rumah kepada Tergugat III, Penggugat juga telah merawat rumah yang diserahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II serta melakukan pembayaran-pembayaran yang diwajibkan sebagai pemilik rumah yaitu membayar Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang setiap tahunnya;

Menimbang, berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis berpendapat bahwa Penggugat telah memenuhi seluruh persyaratan Perjanjian Over Kredit dengan Tergugat I atas sebuah rumah yang terletak di Bumi Pertiwi II Blok FP-03 RT 007 RW 014, Kelurahan Cilebut Timur, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat seluas 60,5 m2 (meter persegi) yang kenyataannya sekarang telah dikuasai dan ditempati oleh Penggugat, maka dengan demikian kepemilikan rumah tersebut telah beralih dari Tergugat I dan II kepada Penggugat;

Menimbang, berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka terhadap petitum gugatan Penggugat pada poin 2 sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, oleh karena Penggugat adalah pemilik sah atas rumah tersebut diatas, maka Penggugat diberikan izin untuk mengambil sertifikat rumah dari Tergugat III dan mengurus proses balik nama sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor menjadi atas nama Penggugat serta memerintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor untuk memberikan surat-surat kepemilikan tanah dan bangunan serta membaliknamakan kepemilikannya menjadi atas nama Heri Yuana, sehingga dengan demikian petitum gugatan penggugat pada poin 3, 4 dan 5 dapat dikabulkan;



Menimbang, dalam persidangan telah diperoleh fakta bahwa alamat pasti Tergugat I sudah tidak diketahui lagi karena setelah dilakukan pemanggilan sidang ke alamat Tergugat I, didapatkan keterangan bahwa Tergugat I sudah tidak tinggal lagi pada alamatnya tersebut, sehingga untuk mengurus penandatanganan Akta Jual Beli sehubungan dengan proses balik nama sertifikat atas nama Penggugat, dengan demikian putusan ini haruslah dianggap sebagai kuasa khusus dari Tergugat I kepada Penggugat;

Menimbang, berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka terhadap petitum gugatan Penggugat pada poin 6 dapat dikabulkan;

Menimbang, berdasarkan uraian tersebut diatas maka diketahui bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya dapat dikabulkan oleh karena itu Para Tergugat yang berada pada pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara dan Turut Tergugat harus tunduk dan patuh pada putusan ini, sehingga dengan demikian petitum gugatan Penggugat pada poin 7 dan 8 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Memperhatikan Pasal 125 HIR/149RBg, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo Peraturan Pemerintah RI Nomor : 9 Tahun 1975 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir di persidangan, meskipun telah dipanggil secara patut dan sah;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan sah dan berharga surat Perjanjian Jual Beli / Over Kredit antara Penggugat dan Tergugat I;
4. Menyatakan Penggugat merupakan pemilik yang sah atas rumah yang terletak di Bumi Pertiwi II Blok FP No. 03 Kec.Sukaraja Kel. Cilebut Timur Kab.Bogor, dengan batas – batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Pemilik Rumah Bapak Maisuni
 - Sebelah Selatan : Pemilik Rumah Ibu Fifi
 - Sebelah Timur : Pemilik Rumah Ibu Ratna Indyani
 - Sebelah Barat : Jl. Bougenville
5. Memberikan Hak kepada Penggugat untuk pengambilan sertifikat rumah atas nama Tergugat I di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bogor selaku Tergugat III dan Proses Balik Nama Sertifikat di Kantor Turut Tergugat;
6. Memerintahkan Kepada Tergugat III untuk menyerahkan Sertifikat tanah atas nama Tergugat I kepada Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memfasilitasi proses Balik Nama Sertifikat Rumah atas nama Penggugat dan/atau kepada pihak yang ditunjuk oleh Penggugat;
8. Menyatakan Putusan ini merupakan kuasa khusus dari Tergugat I kepada penggugat untuk mengurus segala proses yang diperlukan dalam rangkaian proses balik nama atas nama Penggugat;
9. Menyatakan Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi atas putusan Pengadilan ini;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp. 3.981.000,- (tiga juta sembilan ratus delapan puluh satu ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Jumat, tanggal 17 Januari 2020, oleh kami, Lucy Ermawati, S.H., sebagai Hakim Ketua, Tira Tirtona, S.H., M.Hum. dan Andri Falahandika A., S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 214/Pdt.G/2019/PN Cbi tanggal 12 Agustus 2019, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 20 Januari 2020 itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, serta didampingi oleh Minati Indriani, S.H, sebagai Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Tira Tirtona, S.H., M.Hum.

Lucy Ermawati, S.H.

Andri Falahandika A., S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Minati Indriani, S.H

Perincian biaya :

Halaman 12 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 226/Pdt.G/2019/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

1. Biaya Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	Rp	75.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp	3.800.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp	60.000,00
5. Redaksi	Rp	10.000,00
6. Materai	Rp	<u>6.000,00</u>
Jumlah	Rp.	3.981.000,00

(Tiga juta sembilan ratus delapan puluh satu ribu rupiah);