



**P U T U S A N**  
**Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Ckr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Parmadi**, lahir di Magelang tanggal 09 Februari 1976, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Perum. Griya Asri I Blok B 8 No. 7 RT 002 RW 031 Desa Sumberjaya Kec. Tambun Selatan Kab. Bekasi dengan Nomor Induk Kependudukan 3216060902760021, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** -----

Lawan

1. Drs Kornat Rumapea MM, **dahulu** beralamat di Jl. Hanila IV No. 30, Jatiumung Perumnas II Tangerang Bantendan sekarang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya baik didalam maupun diluarwilayah Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**-----
2. PT. Bank Tabungan Negara (Persero)Tbk Kantor Cabang Bekasi, yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No.19 Bekasi, untuk selanjutnya disebut sebagai -----**TURUT Tergugat**

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Telah mendengar keterangan dari Penggugat ;

Telah memperhatikan dan meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 04 Februari 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 04 Februari 2019 dalam Register Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 16 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Ckr



1. Bahwa Tergugat telah memperoleh fasilitas kredit KPR BTN dari TURUT Tergugat sebagaimana yang ditegaskan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara Bank BTN dengan Tergugat No. 4727 dengan No. Rekening Kredit 00016-01-02-109636-2 atas nama Drs Kornat Rumapea tanggal 24-7-1996. Adapun Plafond Kreditnya sebesar Rp 15.200.000 (lima belas juta dua ratus ribu rupiah) dengan obyek jaminan yang terletak di Perumahan Griya Asri I Blok B 8 No. 7 Desa Sumberjaya Kec. Tambun Selatan Kab. Bekasi, dengan bukti kepemilikan sertipikat HGB No. 3595 /Desa Sumber Jaya atas nama Doktorandus Kornat Rumapea seluas 72 M2 dan IMB No. 503/4172/DTK.TB tanggal 11 Juni 1996.
2. Bahwa sebelum Tergugat melunasi KPR BTN tersebut pada tanggal 14 Juli 2003 telah mengalihkan atau mengoverkan jaminan kredit yang terletak di Perumahan Griya Asri I Blok B 8 No. 7 Desa Sumberjaya Kec. Tambun Selatan Kab. Bekasi, dengan bukti kepemilikan sertipikat HGB No. 3595 /Desa Sumber Jaya **kepada PENGGUGAT dengan nilai transaksi sebesar Rp. 22.000.000 (dua puluh dua juta rupiah)** sebagaimana dalam surat perjanjian jual beli rumah over kredit dan kwitansi jual beli bermaterai yang cukup yang tertanggal 14 Juli 2003,
3. Bahwa setelah terjadi pengalihan hak /over rumah yang terletak di Perumahan Griya Asri I Blok B 8 No. 7 Desa Sumberjaya Kec. Tambun Selatan Kab. Bekasi, dengan bukti kepemilikan sertipikat HGB No. 3595 /Desa Sumber Jayayang masih dalam masa kredit KPR di kantor TURUT Tergugat dan kredit KPR BTN belum lunas maka PENGGUGATberkewajiban untuk mengangsur secara tertib sampai dengan jatuh tempo,
4. Bahwa setelah jatuh tempo pada tanggal 1 Agustus 2011 PENGGUGAT mengajukan pelunasan namun ditolak oleh TURUT Tergugat dengan alasan yang berhak melunasi kredit adalah Drs. Kornat Rumapea dan PENGGUGAT bukan pihak yang berhak untuk melunasi kredit sekalipun sudah PENGGUGAT jelaskan yang mana kredit tersebut telah diover alih sebagaimana surat perjanjian,
5. Bahwa akhir tahun 2018 PENGGUGAT kembali datang ke TURUT Tergugat untuk melakukan pelunasan kredit namun kembali ditolak



oleh TURUT Tergugat dengan alasan yang sama dengan butir 4 posita gugatan ini, dan akhirnya PENGGUGAT minta petunjuk kepada TURUT Tergugat bagaimana caranya agar dapat PENGGUGAT melakukan pelunasan kredit serta berhak atas sertipikat rumah yang menjadi jaminan, dan TURUT Tergugat menyarankan kepada PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan pengesahan jual beli di Pengadilan Negeri Cikarang.

6. Bahwa selain itu TURUT Tergugat memberikan beberapa dokumen agar dapat digunakan dasar oleh PENGGUGAT mengajukan Gugatan antara lain :
  - Salinan Rekening Kredit
  - Foto Copy Perjanjian Kredit
  - Foto Copy Akta Jual Beli antara Tergugat dengan PT. Wirabumi Impian Permai selaku developer
  - Foto Copy Sertipikat
7. Bahwa semenjak dilakukan pengalihan/over kredit tersebut sampai dengan saat ini PENGGUGAT telah menguasai fisik atas jaminan KPR BTN tersebut dan tak ada satu orang pun yang datang untuk mengusir PENGGUGAT,
8. Bahwa semenjak tahun 2011 setelah kredit jatuh tempo, maka semenjak itu pula PENGGUGAT berusaha mencari tahu keberadaan Tergugat dengan maksud minta bantuan agar kiranya Tergugat berkenan mengambil sertipikat yang menjadi jaminan KPR di BTN Bekasi dan sekaligus menandatangani akta jual beli dihadapan PPAT agar sertipikat dapat balik nama ke atas nama PENGGUGAT,
9. Bahwa PENGGUGAT telah mencari keberadaan Tergugat baik sesuai dengan alamat yang ada di Perjanjian Jual beli yaitu di Jl. Hanila IV No. 30, Jatiumung Perumnas II Tangerang Banten namun TERGUGAT sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, hingga PENGGUGAT mencari tahu keberadaan Tergugat di alamat yang tertera dalam akta jual beli No. 2346/1193/TBN/1996 tanggal 24 Juli 1996 Notaris Johana Swandhayani S.H, yaitu di alamat Jalan Kayumanis 1 Lama RT 005 RW 008 Kel Palmeriam Kec Matraman Jakarta Timur namun Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya,



10. Bahwa PENGGUGAT tidak pernah putus asa dan terus menerus mencari tau keberadaan Tergugat, bulan demi bulan telah berlalu, tahun demi tahun telah berganti, namun pada kenyataannya PENGGUGAT hingga gugatan ini diajukan tidak mengetahui keberadaan Tergugat baik di Wilayah Republik Indonesia maupun luar wilayah Republik Indonesia,
11. Bahwa PENGGUGAT siap dan akan tunduk pada TURUT Tergugat dalam kaitannya menulasi seluruh kewajiban PENGGUGAT atas debitur Drs Kornat Rumapea No. Rekening Kredit 00016-01-02-109636-2
12. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka PENGGUGAT mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Cikarang dengan maksud agar PENGGUGAT mendapat kepastian hukum terhadap jual beli yang pernah dilakukan antara PENGGUGAT dengan Tergugat sebagaimana surat perjanjian jual beli rumah over kredit bermaterai yang cukup sehingga jual beli tersebut adalah sah secara hukum, selain itu agar kiranya PENGGUGAT dapat melakukan pelunasan kredit dan dapat mengambil dokumen atau surat-surat lain yang berhubungan dengan agunan KPR BTN yang terletak di Perumahan Griya Asri I Blok B 8 No. 7 Desa Sumberjaya Kec. Tambun Selatan Kab. Bekasi, dengan bukti kepemilikan sertifikat HGB No. 3595 /Desa Sumber Jaya atas nama Doktorandus Kornat Rumapea di Kantor TURUT Tergugat,
13. Bahwa selain itu mohon kiranya Pengadilan Negeri Cikarang dapat memberikan ijin kepada PENGGUGAT untuk melakukan balik nama sertifikat HGB No. 3595 /Desa Sumber Jaya atas nama Doktorandus Kornat Rumapea seluas 72 M2 ke atas nama PENGGUGAT,

Berdasarkan hal-hal sebagaimana yang diuraikan tersebut diatas, PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Cikarang / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah jual beli / over kredit KPR BTN tanggal 14 Juli 2003 antara PENGGUGAT dengan Tergugat atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Griya Asri I Blok B 8 No. 7 Desa Sumberjaya Kec. Tambun Selatan Kab. Bekasi, dengan bukti kepemilikan sertipikat HGB No. 3595 /Desa Sumber Jaya terdaftar atas nama Doktorandus Kornat Rumapea seluas 72 M2,
3. Menyatakan tanah beserta bangunan yang terletak di Perumahan Griya Asri I Blok B 8 No. 7 Desa Sumberjaya Kec. Tambun Selatan Kab. Bekasi, dengan bukti kepemilikan sertipikat HGB No. 3595 /Desa Sumber Jaya atas nama Doktorandus Kornat Rumapeaseluas 72 M2 adalah sah milik PENGGUGAT,
4. Memerintahkan kepada TURUT Tergugat untuk menerima pelunasan kredit dengan No Rek 00016-01-02-109636-2 sebesar tagihan yang tertera dalam rekening tersebut dan kemudian menyerahkan surat-surat atau dokumen atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Griya Asri I Blok B 8 No. 7 Desa Sumberjaya Kec. Tambun Selatan Kab. Bekasi dengan bukti kepemilikan sertipikat HGB No. 3595 / Desa Sumber Jaya atas nama Doktorandus Kornat Rumapea seluas 72 M2 kepada PENGGUGAT,
5. Menetapkan kepada PENGGUGAT untuk dapat melakukan balik nama atas sertipikat HGB No. 3595 / Desa Sumber Jaya yang terdaftar atas nama Doktorandus Kornat Rumapea seluas 72 M2 ke atas nama PENGGUGAT dihadapan Notaris atau PPAT yang berwenang,
6. Menghukum Tergugat dan TURUT Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini,
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sesuai dengan peraturan yang berlaku.

atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adlinya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap sendiri ke muka persidangan, sedangkan Para Tergugat tidak datang menghadap baik pada persidangan pertama maupun pada persidangan lanjutan dan tidak pula menyuruh orang lain menghadap sebagai wakil atau kuasanya yang sah untuk hadir di

Halaman 5 dari 16 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Ckr

#### 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

persidangan meskipun Para Tergugat telah dipanggil dengan patut sebagaimana ternyata pada Relaas Panggilan Sidang, bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Para Tergugat (verstek);

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat tidak pernah datang menghadap dipersidangan, maka proses mediasi tidak bisa dilalui sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat, dan atas dibacakannya Gugatan Penggugat tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada dalil-dalil Gugatannya semula dan tidak akan melakukan suatu perubahan apapun juga;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri perlu mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat cukup beralasan menurut hukum serta tidak bertentangan dengan ketertiban hukum pada umumnya, dengan uraian pertimbangan seperti tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa Penggugat guna menguatkan dan membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yaitu:

Bukti P.1 : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor 3216060902760021 atas nama Parmadi yang dikeluarkan Pemerintahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 09 Januari 2013, (sesuai dengan Asli);

Bukti P.2 : Fotocopy Kartu Keluarga Nomor 3216061411100103 atas nama Kepala Keluarga Parmadi yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bekasi pada tanggal 06 September 2013, (sesuai dengan Asli);

Bukti P. 3 : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor 09.5004.020273.203 atas nama Feder Sianturi yang dikeluarkan oleh Lurah atas nama Camat Pulo Gadung Kota Jakarta Timur pada tanggal 02 Februari 2008, (sesuai dengan Copy);

Bukti P. 4 : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor 32.75.04.2017.10219 atas nama Kornat Rumapea yang

Halaman 6 dari 16 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Ckr

#### 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

dikeluarkan oleh Camat Atas Nama Walikota Tangerang pada tanggal 22 Juni 2002, (sesuai dengan Copy);

Bukti P.5 : Fotocopy Kwitansi Pembayaran Pembelian sebidang Tanah Kepada Drs. Kornat Rumapea MM pada tanggal 14 Juli 2003, (sesuai dengan Asli);

Bukti P.6 : Fotocopy Surat Perjanjian Antara Drs. Kornat Rumapea MM dengan Permadi pada tanggal 14 Juli 2003, (sesuai dengan Asli);

Bukti P.7 : Fotocopy Sertifikat Asuransi Kebakaran Rumah Tinggal tanggal 24 Juli 1996, (sesuai dengan Asli);

Bukti P.8 : Fotocopy Salinan Rekening Koran KPR periode Januari 2018 sampai dengan Januari 2019, (sesuai dengan Asli);

Bukti P.9 : Fotocopy Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/4172/DTK.TB yang dikeluarkan oleh Kepada Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan atas Nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bekasi pada tanggal 11 Juni 1996, (sesuai dengan Copy);

Bukti P.10 : Fotocopy perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Antara PT. Bank Tabungan Negara dan Drs. Kornat Rumapea Nomor 4726 tanggal 24 Juli 1996, (sesuai dengan Copy);

Bukti P.11 : Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3595, (sesuai dengan Copy);

Bukti P.12 : Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 2346/1193/TBN/1996, (sesuai dengan Copy);

Menimbang, bahwa bukti P – 1 s/d P –12 telah diteliti dan dicocokkan ternyata telah sesuai dengan aslinya, serta bukti–bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai bukti surat penggugat;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat telah pula mengajukan bukti saksi-saksi dipersidangan yaitu MUNTAHAR dan HERMAN EFFENDI yang didengar keterangannya dibawah sumpah sesuai dengan agama yang dianutnya;

Halaman 7 dari 16 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Ckr



Menimbang, bahwa karena Para Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dalam proses pembuktian maka Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat tidak mempergunakan haknya untuk mengajukan bukti-bukti bantahan;

Menimbang, bahwa terhadap hasil pemeriksaan di persidangan, Penggugat tidak mengajukan kesimpulan meskipun telah diberi kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan perkara ini segala sesuatu yang terjadi dimuka persidangan baik yang dicatat maupun yang dilampirkan didalam berita acara persidangan telah pula ikut dipertimbangkan dan merupakan satu kesatuan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan jangka waktu dan formalitas relaas panggilan yang ditujukan kepada Para Tergugat tersebut, ternyata telah sesuai dengan ketentuan dalam hukum acara perdata yang berlaku, maka Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi Para Tergugat tidak pernah hadir di persidangan tanpa alasan yang sah dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya untuk menghadap di persidangan, maka sebagaimana ketentuan Pasal 125 HIR gugatan akan diperiksa dan diputus dengan tanpa hadirnya pihak Tergugat dan Turut Tergugat (Verstek);

Menimbang, bahwa namun demikian terhadap gugatan Penggugat tersebut haruslah dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat beralasan menurut hukum dan tuntutananya tidak bertentangan dengan hukum dengan pertimbangan seperti terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan sebagai berikut ;

- Bahwa Tergugat telah memperoleh fasilitas kredit KPR BTN dari Turut Tergugat sebagaimana yang ditegaskan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara Bank BTN dengan Tergugat No. 4727



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan No. Rekening Kredit 00016-01-02-109636-2 atas nama Drs Kornat Rumapea tanggal 24-7-1996. Adapun Plafond Kreditnya sebesar Rp 15.200.000 (lima belas juta dua ratus ribu rupiah) dengan obyek jaminan yang terletak di Perumahan Griya Asri I Blok B 8 No. 7 Desa Sumberjaya Kec. Tambun Selatan Kab. Bekasi, dengan bukti kepemilikan sertipikat HGB No. 3595 /Desa Sumber Jayaatas nama Doktorandus Kornat Rumapea seluas 72 M2 dan IMB No. 503/4172/DTK.TB tanggal 11 Juni 1996.;

- Bahwa sebelum Tergugat melunasi KPR BTN tersebut pada tanggal 14 Juli 2003, Tergugat telah mengalihkan atau mengoverkan jaminan kredit yang terletak di Perumahan Griya Asri I Blok B 8 No. 7 Desa Sumberjaya Kec. Tambun Selatan Kab. Bekasi, dengan bukti kepemilikan sertipikat HGB No. 3595 / Desa Sumber Jaya kepada Penggugat dengan nilai transaksi sebesar Rp. 22.000.000 (dua puluh dua juta rupiah) sebagaimana dalam surat perjanjian jual beli rumah over kredit dan kwitansi jual beli bermaterai yang cukup yang tertanggal 14 Juli 2003,
- Bahwa setelah terjadi pengalihan hak/over rumah yang terletak di Perumahan Griya Asri I Blok B 8 No. 7 Desa Sumberjaya Kec. Tambun Selatan Kab. Bekasi, dengan bukti kepemilikan sertipikat HGB No. 3595 /Desa Sumber Jayayang masih dalam masa kredit KPR di kantor TURUT Tergugat dan kredit KPR BTN belum lunas maka PENGGUGATberkewajiban untuk mengangsur secara tertib sampai dengan jatuh tempo
- Bahwa setelah jatuh tempo pada tanggal 1 Agustus 2011 Pengggat mengajukan pelunasan namun ditolak oleh Turut Tergugat dengan alasan yang berhak melunasi kredit adalah Drs. Kornat Rumapea dan Penggugat bukan pihak yang berhak untuk melunasi kredit sekalipun sudah Penggugat jelaskan yang mana kredit tersebut telah diover alih sebagaimana surat perjanjian;
- Bahwa jual beli bawah tangan yang dilakukan antara Tergugat dengan Penggugat adalah perbuatan hukum yang sah karena telah sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam

Halaman 9 dari 16 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Ckr

#### 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)



pasal 1320 Burgelijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);

➤ Bahwa dalam pasal 1339 Burgelijk Wetboek (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) diatur hal sebagai berikut :

▪ *“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang “*

▪ Perjanjian jual beli terhadap obyek yang angsuran kreditnya belum lunas, merupakan kebiasaan yang hidup dalam masyarakat kita yang dikenal dengan istilah “Over Kredit” jadi jual beli antara Tergugat dengan Penggugat mempunyai sifat mengikat yang karenanya harus ditaati oleh kedua pihak dan pihak lain yang mungkin terkait dengan perjanjian tersebut ;

➤ Bahwa dengan demikian, jual beli antara Tergugat dengan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum ;

➤ Bahwa setelah Penggugat lunasi tanah dan bangunan rumah tersebut, ternyata pada waktu Penggugat akan mengambil sertifikat dan sekaligus untuk balik nama menjadi nama Penggugat, ternyata Tergugat II menolaknya dengan alasan bahwa yang berhak mengambil bukti kepemilikan tersebut hanya Tergugat, dan menyarankan agar Tergugat dihadirkan kepada Tergugat II;

➤ Bahwa Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat, namun sampai gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Cikarang belum juga dapat diketahui keberadaan tempat tinggalnya Tergugat I;

➤ Bahwa 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;

➤ Bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas dan atas anjuran Tergugat II kepada Penggugat, maka Penggugat mengajukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan di Pengadilan Negeri Cikarang dengan maksud agar Penggugat diberi Ijin dan Kuasa yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual/ yang melepaskan haknya sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku Pembeli/ yang menerima pelepasan hak tersebut untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bekasi atas peralihan Hak atas tanah dan rumah yang terletak di di Perumahan Griya Asri I Blok B 8 No. 7 Desa Sumberjaya Kec. Tambun Selatan Kab. Bekasi dengan bukti kepemilikan sertipikat HGB No. 3595 / Desa Sumber Jaya atas nama Doktorandus Kornat Rumapea seluas 72 M2;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah apakah antara Penggugat dengan Turut Tergugat dan antara Turut Tergugat dengan Tergugat telah melakukan proses jual beli rumah yang terletak di di Perumahan Griya Asri I Blok B 8 No. 7 Desa Sumberjaya Kec. Tambun Selatan Kab. Bekasi dengan bukti kepemilikan sertipikat HGB No. 3595 / Desa Sumber Jaya atas nama Doktorandus Kornat Rumapea seluas 72 M2 ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 163 HIR yang menyatakan "Barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan, untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak orang lain haruslah membuktikan hak atau keadaan itu "ketentuan ini adalah sesuai dengan adagium hukum acara yang menyatakan barang siapa mendalilkan sesuatu wajiblah untuk membuktikan kebenarannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P-9 dan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah masing-masing bernama MUNTAHAR dan HERMAN EFFENDI;

Menimbang, bahwa dari bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu dari P-5 berupa Fotocopy Kwitansi Over Kredit Rumah Antara PARMADI dan Drs. KORNAT RUMAPEA pada tanggal 14 Juli 2003. Yang membuktikan bahwa benar antara penggugat dengan Tergugat pernah mengadakan transaksi over kredit rumah;

Halaman 11 dari 16 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Ckr



Menimbang, bahwa berdasarkan Saksi-Saksi di persidangan membuktikan bahwa penggugat telah menguasai secara fisik rumah tersebut sampai dengan sekarang ini artinya dalam penguasaan rumah tersebut oleh penggugat tidak ada yang keberatan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa tentang Petitum kesatu akan dipertimbangkan setelah Petitum lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum kedua akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi, "Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama";

Menimbang, bahwa perjanjian over kredit rumah tersebut menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sedangkan sifat terang sejak berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) maka jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya;

Menimbang, bahwa syarat over kredit rumah tersebut ada dua yaitu memenuhi syarat materil dan syarat formil;

Menimbang, berdasarkan bukti P-1 dan P-2 bahwa Penggugat adalah warga Negara Indonesia yang menerima over kredit rumah berdasarkan bukti P-10 sampai dengan P-12 yang membuktikan jika Turut Tergugat sebagai pemegang SHM dari rumah tersebut. Nama Tergugat selaku penjual dan berdasarkan keterangan saksi-saksi jika tidak pernah ada yang mengganggu penguasaan rumah tersebut semenjak Penggugat membeli rumah tersebut



dari Tergugat sampai dengan sekarang sehingga dengan demikian Majelis berpendapat telah memenuhi syarat materil over kredit rumah;

Menimbang, bahwa syarat formil jual beli tanah berkenaan dengan sifat tunai dan terang dimana dalam perkara ini yang menjadi pokok permasalahan adalah proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak dilakukan dihadapan PPAT (syarat terang);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dimana Penggugat telah melakukan pembayaran atas tanah a quo kepada Tergugat sebagaimana bukti P-5 yang dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi dan tergugat telah pula menyerahkan secara fisik tanah tersebut kepada Penggugat dimana berdasarkan fakta di persidangan jika Penggugat yang menguasai tanah semenjak pembelian sampai dengan sekarang sehingga syarat tunai dalam jual beli tanah telah pula terpenuhi.

Menimbang, bahwa meskipun over kredit rumah tidak dilakukan dihadapan PPAT namun pemberian hak atas tanah pada dasarnya tergantung pada kesepakatan antara penjual dan pembeli. Proses jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat dengan Tergugat tetaplah harus dianggap sah perbuatan hukumnya terlebih diikuti dengan perbuatan penguasaan rumahnya oleh pembeli (Penggugat). Selanjutnya dalam buku Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya, karangan Adrian Sutedi, S.H, M.H pada halaman-90, disebutkan adapun jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT adalah sah sepanjang memenuhi syarat-syarat materil;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas Majelis berpendapat jual beli atas sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Perumahan Griya Asri I Blok B 8 No. 7 Desa Sumberjaya Kec. Tambun Selatan Kab. Bekasi, dengan bukti kepemilikan sertifikat HGB No. 3595 / Desa Sumber Jaya adalah sah menurut hukum sehingga petitum kedua patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah tersebut telah dinyatakan sah menurut hukum maka telah beralih pula hak kepemilikan tanah tersebut yang semula dari Tergugat ke Turut Tergugat dan selanjutnya saat ini menjadi milik Penggugat, dengan demikian terhadap petitum ketiga gugatan patut untuk dikabulkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ketiga dikabulkan dan bukti kepemilikan atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak Perumahan Griya Asri I Blok B 8 No. 7 Desa Sumberjaya Kec. Tambun Selatan Kab. Bekasi, dengan bukti kepemilikan sertipikat HGB No. 3595 / Desa Sumber Jaya atas nama Doktorandus Kornat Rumapeaseluas 72 M2, dengan demikian terhadap petitum ke empat patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ketiga dan keempat dikabulkan dan bukti kepemilikan atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Perumahan Griya Asri I Blok B 8 No. 7 Desa Sumberjaya Kec. Tambun Selatan Kab. Bekasi, dengan bukti kepemilikan sertipikat HGB No. 3595 / Desa Sumber Jaya atas nama Doktorandus Kornat Rumapeaseluas 72 M2, dengan demikian terhadap petitum kelima patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ketiga, keempat dan kelima dikabulkan dan bukti kepemilikan atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Perumahan Griya Asri I Blok B 8 No. 7 Desa Sumberjaya Kec. Tambun Selatan Kab. Bekasi, dengan bukti kepemilikan sertipikat HGB No. 3595 / Desa Sumber Jaya atas nama Doktorandus Kornat Rumapeaseluas 72 M2, dengan demikian terhadap petitum keenam patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Para Tergugat ada di pihak yang kalah maka Para Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan *verstek* dan berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, maka gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya;

Memperhatikan, Pasal 125 HIR, Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 1234 KUHPerdara, Pasal 38 (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan pasal-pasal dari peraturan perundangan yang bersangkutan;

Halaman 14 dari 16 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Ckr

#### 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)



**MENGADILI :**

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan meski telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk keseluruhan dengan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat (Verstek);
3. Menyatakan sah jual beli / over kredit KPR BTN tanggal 14 Juli 2003 antara PENGGUGAT dengan Tergugat atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Griya Asri I Blok B 8 No. 7 Desa Sumberjaya Kec. Tambun Selatan Kab. Bekasi, dengan bukti kepemilikan sertipikat HGB No. 3595 /Desa Sumber Jayaterdaftar atas nama Doktorandus Kornat Rumapea seluas 72 M2;
4. Menyatakan tanah beserta bangunan yang terletak di Perumahan Griya Asri I Blok B 8 No. 7 Desa Sumberjaya Kec. Tambun Selatan Kab. Bekasi, dengan bukti kepemilikan sertipikat HGB No. 3595 / Desa Sumber Jaya atas nama Doktorandus Kornat Rumapeaseluas 72 M2 adalah sah milik PENGGUGAT;
5. Memerintahkan kepada TURUT Tergugat untuk menerima pelunasan kreditdengan No Rek 00016-01-02-109636-2 sebesartagihan yang tertera dalam rekening tersebut dan kemudian menyerahkan surat-surat atau dokumen atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Griya Asri I Blok B 8 No. 7 Desa Sumberjaya Kec. Tambun Selatan Kab. Bekasi dengan bukti kepemilikan sertipikat HGB No. 3595 / Desa Sumber Jaya atas nama Doktorandus Kornat Rumapeaseluas 72 M2 kepada PENGGUGAT;
6. Menetapkan kepada PENGGUGAT untuk dapat melakukan balik nama atas sertipikat HGB No. 3595 /Desa Sumber Jaya yang terdaftar atas nama Doktorandus Kornat Rumapea seluas 72 M2 ke atas nama PENGGUGAT dihadapan Notaris atau PPAT yang berwenang;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.201.000,- (dua juta dua ratus seribu rupiah);

Halaman 15 dari 16 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Ckr

**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 Cikarang, pada hari Rabu tanggal 03 Juli 2019, oleh kami, Handry Satrio, SH., MH. sebagai Hakim Ketua, Chandra Ramadhani, SH., MH. dan Albert Dwiputra Sianipar, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Ckr tanggal 04 Februari 2019 putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Arie Adi Suciadi, SH., MH. Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Chandra Ramadhani, SH., MH.

Handry Satrio, SH., MH.

Albert Dwiputra Sianipar, SH.

Panitera Pengganti,

Arie Adi Suciadi, SH., MH.

## Perincian Biaya :

- |                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| 1. Pendaftaran/PNBP | : Rp. 30.000,-        |
| 2. Pemberkasan/ATK  | : Rp. 75.000,-        |
| 3. Panggilan        | : Rp. 2.100.000,-     |
| 4. Materai Putusan  | : Rp. 6.000,-         |
| 5. Redaksi Putusan  | : <u>Rp. 10.000,-</u> |

## Jumlah

Rp. 2.201.000,- (dua juta dua ratus seribu rupiah);

Halaman 16 dari 16 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN Ckr