



**PUTUSAN**  
**Nomor 97/Pdt.G/2021/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:

**Triyatno**, berkedudukan di Pondok Mutiara Blok F. 4/6 RT.004/RW.011, Desa Sasak Panjang, Tajurhalang, Kab. Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Elisyah Nawati, S.H. beralamat di Komplek Cijahe Legacy Blok B/04, Curugmekar, Bogor Barat, Kota Bogor, Jawa Barat berdasarkan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Maret 2021 sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

1. **Endriko**, bertempat tinggal di Jl. Masjid RT.004/RW.002, Kel. Petungkang Utara, Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta , sebagai **Tergugat I**;
2. **Bank Tabungan Negara Cabang Depok**, bertempat tinggal di Jl. Margonda Raya No.186, Kel. Kemiri Muka, Beji, Kota Depok, Jawa Barat , sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 17 Maret 2021 dalam Register Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun alasan-alasan yang menjadi dasar bagi Penggugat dalam mengajukan gugatan ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I telah memperoleh fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Tergugat II, yaitu rumah yang terletak di Perumahan Pondok Mutiara Blok F4 No.6, Sasak Panjang, Tajur Halang, Kabupaten Bogor, sebagaimana Surat Persetujuan Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit Nomor: 0130/SP3K/00/R tertanggal 03 Desember 1998, dengan angsuran tiap bulannya sebesar Rp. 141.970,- (seratus empat puluh satu ribu sembilan ratus tujuh puluh rupiah), dengan jaminan kredit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Sertifikat

Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5464/Sasak Panjang atas nama ENDRIKO dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rumah kepunyaan Arif Hartono
- Sebelah Timur : Fasilitas Umum
- Sebelah Selatan : Jalan
- Sebelah Barat : Rumah kepunyaan Nurkolis

2. Bahwa sebelum Tergugat I melunasi angsuran Kredit Pemilikan Rumah kepada Tergugat II ternyata Tergugat I pada tanggal 03 April 2003 telah menjual/oper alih kredit kepada Penggugat dengan harga Rp. 11.800.000,- (sebelas juta delapan ratus ribu rupiah) berdasarkan surat kesepakatan tertanggal 03 April 2003;

3. Bahwa karena Tergugat I belum melunasi angsuran Kredit Pemilikan Rumah kepada Tergugat II, dan Tergugat I sudah menjual atau mengalihkan kreditnya kepada Penggugat, sehingga yang melakukan pelunasan untuk sisa kreditnya adalah Penggugat;

4. Bahwa karena Penggugat telah melunasi kekurangan sisa angsuran kredit sebagaimana bukti pelunasan tertanggal 19 Februari 2020, dimana hal tersebut sebelumnya adalah kewajiban Tergugat I kepada Tergugat II, maka Penggugat bermaksud akan mengambil sertifikat dan dokumen atas tanah dan bangunan rumah tersebut kepada Tergugat II. Namun demikian Tergugat II tidak bersedia memberikannya kepada Penggugat dengan alasan karena tanah dan bangunan rumah tersebut masih tertulis atas nama Tergugat I, dan Tergugat II menyatakan agar pada saat pengambilan sertifikat Tergugat I dapat dihadirkan;

5. Bahwa atas saran Tergugat II, maka Penggugat telah berusaha semaksimal mungkin untuk mencari alamat Tergugat I akan tetapi sampai dengan gugatan ini diajukan, Penggugat belum juga berhasil menemukan/mengetahui keberadaan Tergugat I;

6. Bahwa walaupun secara fisik tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan BTN Pondok Mutiara Blok F4 No.6, Sasak Panjang, Tajur Halang, Kabupaten Bogor telah Penggugat kuasai sejak tahun 2003 sampai dengan sekarang, dan selama Penggugat kuasai ternyata juga tidak ada pihak - pihak lain yang berkeberatan, akan tetapi dari segi hukumnya Penggugat merasa belum menguasai sepenuhnya sehingga Penggugat merasa dirugikan karena tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya tersebut belum menjadi milik Penggugat secara hukum;

7. Bahwa dengan dibuatnya kesepakatan oper alih kredit antara Tergugat I dengan Penggugat, secara otomatis Tergugat I juga

### 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

berkewajiban untuk mengurus pengambilan (SHGB) No. 5464/ Sasak Panjang atas nama ENDRIKO yang dijaminan oleh Tergugat I kepada Tergugat II. Karena berdasarkan peraturan yang dimiliki oleh Tergugat II, jaminan kredit yaitu (SHGB) No. 5464/Sasak Panjang atas nama ENDRIKO tetap harus diambil oleh Tergugat I karena nama Tergugat I yang tercantum dalam SHGB tersebut dan Tergugat I yang menjaminkan SHGB tersebut. Namun dengan tidak diketahuinya keberadaan Tergugat I sehingga Penggugat tidak dapat menemukan keberadaannya, maka Tergugat I telah lalai melaksanakan kewajibannya/memenuhi prestasinya untuk mengambil jaminan kredit tersebut ketika angsuran KPR sudah dilunasi oleh Penggugat. Sehingga perbuatan Tergugat I tersebut harus dinyatakan sebagai perbuatan wanprestasi;

8. Bahwa dengan adanya hal tersebut di atas, maka satu - satunya jalan yang bisa Penggugat tempuh adalah mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Cibinong dengan maksud agar apabila Tergugat I tidak hadir, Penggugat dapat diberi izin dan kuasa untuk dan atas nama Tergugat I selaku penjual yang melepaskan haknya kepada Penggugat, sekaligus Penggugat dapat bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli yang menerima pelepasan hak tersebut dan Tergugat I untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah Kabupaten Bogor, untuk memenuhi syarat hukum adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan rumah tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5464/ Sasak Panjang Kecamatan Tajurhalang Kabupaten Bogor atas nama ENDRIKO;

9. Bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, sehingga Penggugat berhak mendapatkan perlindungan hukum demi kepastian hukum bagi Penggugat atas kepemilikan sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Pondok Mutiara Blok F4 No.6, Sasak Panjang, Tajur Halang, Kabupaten Bogor, dikenal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5464/Sasak Panjang atas nama ENDRIKO;

10. Bahwa sehubungan dengan gugatan terkait dengan oper alih kredit dimana pihak yang oper alih kredit sudah tidak diketahui keberadaannya, terdapat putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan secara verstek yaitu **Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor : 22/Pdt. G/2016/PN. Unr. tertanggal 23 Agustus 2016.**

Berdasarkan hal - hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan yang amarnya



sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi;
3. Menyatakan sah jual beli/alih kredit pemilikan rumah atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Pondok Mutiara Blok F4 No.6, Sasak Panjang, Tajur Halang, Kabupaten Bogor, yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5464/ Sasak Panjang atas nama ENDRIKO, yang sudah dilakukan oleh Tergugat I dan Penggugat; ..
4. Menyatakan bahwa pelunasan kredit yang dilakukan Penggugat untuk angsuran Kredit Pemilikan Rumah atas nama Tergugat I kepada Tergugat II adalah sah dan berkekuatan hukum;
5. Menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah terletak di Perumahan Pondok Mutiara Blok F4 No. 6, Sasak Panjang, Tajur Halang, Kabupaten Bogor, dikenal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5464/ Sasak Panjang atas nama ENDRIKO, dengan batas – batasnya :
  - Sebelah Utara : Tanah dan bangunan kepunyaan Arif Hartono
  - Sebelah Timur : Fasilitas Umum
  - Sebelah Selatan : Jalan
  - Sebelah Barat : Tanah dan bangunan kepunyaan Nurkolis
6. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan sertifikat tanah dan dokumen yang berkaitan atas tanah dan bangunan rumah terletak di Perumahan Pondok Mutiara Blok F4 No.6, Sasak Panjang, Tajur Halang, Kabupaten Bogor, dikenal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5464/ Sasak Panjang atas nama ENDRIKO untuk peralihan hak dan balik nama menjadi atas nama Penggugat;
7. Membebaskan biaya perkara kepada Para Tergugat.

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Cibinong *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya tersebut, untuk Tergugat I tidak datang menghadap dan juga tidak menyuruh wakilnya yang sah meskipun kepada Tergugat I telah dipanggil secara sah dan patut sesuai Relaas Panggilan Sidang Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Cbi, tanggal 30 Maret 2021, tanggal 7 April 2021, tanggal 28 April 2021, sedangkan untuk Tergugat II tidak datang menghadap meskipun kepada Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut sesuai Relaas Panggilan Sidang Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Cbi melalui delegasi Pengadilan Negeri Depok, tanggal 1 April 2021, tanggal 9 April 2021, tanggal 20 Mei 2021, tanggal 10 Juni 2021;



Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat tidak hadir dipersidangan maka Mediasi tidak dapat dilakukan dan karena hal tersebut maka perkara ini akan diputus tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang diberi meterai cukup, yaitu :

1. Fotokopi sesuai aslinya perjanjian over kredit sebuah rumah BTN antara Penggugat dengan Tergugat, tanggal 3 April 2003, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi sesuai aslinya kwitansi pembayaran biaya over kredit, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) No.0130/SP3K/00/R....., tanggal 3 Desember 1998, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi sesuai aslinya Salinan Rekening Koran dari Bank Tabungan Negara, Nomor 00048-01-02-019188-1 atas nama Endriko per tanggal 19 Februari 2020 di Bank BTN Cabang Depok, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi sesuai asli Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 22/Pdt.G/2016/ PN Unr, tanggal 23 Agustus 2016, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019, letak objek pajak Pondok Mutiara F4-6 RT.004/RW.11, Sasakpanjang Tajurhalang, Kab. Bogor, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi sesuai aslinya Surat Keterangan Nomor 474/SK/RT04/PM/011/ 2021, tanggal 01/09/2021, diberi tanda bukti P-7

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Saksi-saksi dipersidangan, yang masing-masing telah memberikan keterangan dipersidangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Hariyanto:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2003;
  - Bahwa Penggugat tinggal di Pondok Mutiara Blok F-4/6 Kelurahan Sasakpanjang, Kecamatan Tajunrhalang, Kabupaten Bogor;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Penggugat sudah tinggal di alamat tersebut;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tinggal di Pondok Mutiara di Blok d-4/04, bertetangga dengan Penggugat;
- Bahwa cara Penggugat memperoleh rumah tersebut dengan cara over kredit, tapi Saksi tidak tahu untuk prosesnya;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi tahu BTN cabang Depok karena Saksi yang mengurus untuk mengambil sertifikat rumah Penggugat;
- Bahwa rumah Penggugat sudah lunas cicilan kreditnya;
- Bahwa tidak pernah ada yang datang keberatan terhadap keberadaan Penggugat di atas rumah Penggugat;
- Bahwa maksud kedatangan Saksi ke Bank BTN Cabang Depok adalah karena Saksi dimintai tolong oleh Penggugat untuk mengurus pengambilan sertifikat rumah Penggugat di BTN, saat itu sertifikat belum bisa diambil karena pemilik pertama rumah tersebut tidak ada dan dari pihak BTN menerangkan bahwa untuk mengambil sertifikat rumah Penggugat harus ada Putusan dari Pengadilan;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat I waktu mengurus PBB rumah harus ada KTP nya;
- Bahwa Saksi tidak menjadi Saksi ketika Penggugat dan Tergugat I melakukan over kredit;
- Bahwa Saksi datang ke BTN untuk mengurus sertifikat rumah Penggugat atas permintaan Penggugat dan waktu itu Penggugat juga ikut ke BTN, tapi pihak BTN tetap tidak bisa menyerahkan sertifikat rumah Penggugat dan menyarankan harus ada surat dari Pengadilan;
- Bahwa oleh BTN disebutkan pemilik pertama adalah Tergugat I dan Tergugat I sampai sekarang tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tersebut;

## 2. Saksi Sriyanto:

- Bahwa Saksi mengenal dan bertetangga dengan Penggugat sejak tahun 2003, rumah Saksi dan rumah Penggugat terletak pada satu gang yang sama pada Perumahan Pondok Mutiara Blok F4 No.6, RT.04/RW.11, Sasak Panjang, Kabupaten Bogor;
- Bahwa Saksi merupakan Ketua RT.04/RW.11 di lingkungan tempat tinggal Penggugat yang merupakan letak objek perkara sejak tahun 2017 hingga saat ini;
- Bahwa Tergugat I sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi objek rumah yang menjadi perkara adalah milik Penggugat yang sebelumnya ditempati oleh Tergugat I, dan sejak tahun 2003 Saksi menjadi tetangga Penggugat, sampai tahun 2017

ketika Saksi menjadi Ketua RT di lingkungan tersebut, tidak pernah ada orang atau pihak lain yang mengklaim kepemilikan rumah yang ditempati oleh Penggugat, ataupun pihak yang menyatakan keberatan atau mengakui memiliki rumah Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan kejelasan lokasi obyek in litis, maka telah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 28 Juli 2021, yang hasil selengkapnyanya termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan dan merupakan satu kesatuan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 16 September 2021;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Penggugat adalah pada pokoknya adalah agar Pengadilan Negeri Cibinong memberikan putusan terhadap sebidang tanah dan bangunan rumah Penggugat terletak di Perumahan Pondok Mutiara Blok F4 No. 6, Sasak Panjang, Tajur Halang, Kabupaten Bogor, dikenal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5464/ Sasak Panjang atas nama ENDRIKO, dengan batas – batasnya :

- Sebelah Utara : Tanah dan bangunan kepunyaan Arif Hartono
- Sebelah Timur : Fasilitas Umum
- Sebelah Selatan : Jalan
- Sebelah Barat : Tanah dan bangunan kepunyaan Nurkolis

adalah sah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum lebih lanjut dipertimbangkan mengenai pokok perkara yang menjadi dasar gugatan Penggugat, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang ketidak hadiran Para Tergugat dipersidangan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Pengadilan Negeri Cibinong telah melakukan Relaas panggilan sidang kepada Tergugat I dan Tergugat II, untuk Tergugat I tidak datang menghadap dan juga tidak menyuruh wakilnya yang sah meskipun kepada Tergugat I telah dipanggil secara sah dan patut sesuai Relaas Panggilan Sidang Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Cbi, tanggal 30



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2021, tanggal 7 April 2021, tanggal 28 April 2021, sedangkan untuk Tergugat II tidak datang menghadap meskipun kepada Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut sesuai Relas Panggilan Sidang Nomor 97/Pdt.G/2021/PN

Cbi melalui delegasi Pengadilan Negeri Depok, tanggal 1 April 2021, tanggal 9 April 2021, tanggal 20 Mei 2021, tanggal 10 Juni 2021, dimana masing-masing Relas Panggilan Sidang tersebut telah dibacakan dipersidangan,

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas sebagaimana diatur dalam Pasal 125 ayat (1) HIR dapat disimpulkan Para Tergugat baik Tergugat I maupun Terguat II dianggap tidak menggunakan haknya untuk memberikan jawaban / bantahan terhadap gugatan Penggugat dengan demikian pemeriksaan perkara ini akan dilanjutkan tanpa hadirnya Para Tergugat (verstek);

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat tidak hadir dan tidak menjawab Gugatan Penggugat bukan berarti secara langsung keseluruhan gugatan Penggugat harus dikabulkan dan oleh karenanya, Majelis Hakim harus melihat terlebih dahulu *Apakah Petitum Penggugat Beralasan ?* (vide: Lilik Mulyadi, SH. MH, *Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Praktik Peradilan Indonesia*, PT. Djambatan, Jakarta, 2003, hal. 126) dan untuk itu, selanjutnya Majelis Hakim akan meneliti surat gugatan maupun bukti-bukti yang telah diajukan dipersidangan oleh Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat pada pokoknya menyatakan

1. Bahwa Tergugat I telah memperoleh fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Tergugat II, yaitu rumah yang terletak di Perumahan Pondok Mutiara Blok F4 No.6, Sasak Panjang, Tajur Halang, Kabupaten Bogor, sebagaimana Surat Persetujuan Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit Nomor: 0130/SP3K/00/R tertanggal 03 Desember 1998, dengan angsuran tiap bulannya sebesar Rp. 141.970,- (seratus empat puluh satu ribu sembilan ratus tujuh puluh rupiah), dengan jaminan kredit Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5464/Sasak Panjang atas nama ENDRIKO dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rumah kepunyaan Arif Hartono
- Sebelah Timur : Fasilitas Umum
- Sebelah Selatan : Jalan
- Sebelah Barat : Rumah kepunyaan Nurkolis

2. Bahwa sebelum Tergugat I melunasi angsuran Kredit Pemilikan Rumah kepada Tergugat II ternyata Tergugat I pada tanggal 03 April 2003 telah menjual/oper alih kredit kepada Penggugat dengan harga Rp. 11.800.000,- (sebelas juta delapan ratus ribu rupiah) berdasarkan surat kesepakatan tertanggal 03 April 2003;

3. Bahwa karena Tergugat I belum melunasi angsuran Kredit





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemilikan Rumah kepada Tergugat II, dan Tergugat I sudah menjual atau mengalihkan kreditnya kepada Penggugat, sehingga yang melakukan pelunasan untuk sisa kreditnya adalah Penggugat;

4. Bahwa karena Penggugat telah melunasi kekurangan sisa angsuran kredit sebagaimana bukti pelunasan tertanggal 19 Februari 2020, dimana hal tersebut sebelumnya adalah kewajiban Tergugat I kepada Tergugat II, maka Penggugat bermaksud akan mengambil sertifikat dan dokumen atas tanah dan bangunan rumah tersebut kepada Tergugat II. Namun demikian Tergugat II tidak bersedia memberikannya kepada Penggugat dengan alasan karena tanah dan bangunan rumah tersebut masih tertulis atas nama Tergugat I, dan Tergugat II menyatakan agar pada saat pengambilan sertifikat Tergugat I dapat dihadirkan;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 berupa Surat Perjanjian Over Kredit diketahui Penggugat dan Tergugat telah menuangkannya dalam suatu surat perjanjian bawah tangan yang ditandatangani oleh kedua belah pihak serta saksi-saksi, sebagaimana dibuktikan Penggugat dalam Bukti P-1 tersebut antara Endriko (Penjual) Triyatno (Pembeli), tanggal 3-4-2003, yaitu berupa 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perumahan Pondok Mutiara Blok F4 No.6, Sasak Panjang, Tajur Halang, Kabupaten Bogor dari Tergugat I melalui proses jual beli dibawah tangan. Hal ini sesuai bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu Bukti P-2 berupa Kwitansi Pembelian rumah dan tanah, antara Endriko (Tergugat I) sebagai penjual dan Triyatno (Penggugat) sebagai pembeli, sejumlah Rp11.800.000,00 (sebelas juta delapan ratus ribu rupiah), tanggal 9-4-2003;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat juga mendalilkan bahwa rumah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I ternyata masih dalam status kredit/hak tanggungan, sehingga Penggugat masih harus meneruskan pembayaran cicilan bulanan rumah obyek sengketa itu yang masih tersisa, kepada Kreditur yaitu Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk atau Tergugat II selaku pemberi hak tanggungan. Dan dari bukti bertanda P-1 juga diketahui bahwa pembayaran selanjutnya ditransfer melalui Rekening BTN Nomor 00048-01-02-019188-1, rekening tersebut atas nama Endriko (Tergugat I) ;

Menimbang, bahwa untuk lebih menguatkan dalil gugatannya Penggugat menghadirkan dua orang saksi di persidangan yaitu : Saksi Hariyanto yang menerangkan bahwa rumah Penggugat sudah melunasi cicilan rumahnya, Saksi pernah datang ke BTN untuk mengurus sertifikat rumah Penggugat atas permintaan Penggugat dan waktu itu Penggugat juga ikut ke BTN, tapi pihak BTN tetap tidak bisa menyerahkan sertifikat rumah Penggugat dan menyarankan harus ada surat / putusan dari Pengadilan, bahwa Tergugat I sampai sekarang tidak diketahui keberadaannya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa saksi Sriyanto juga memberikan keterangan yang bersesuaian dengan keterangan Saksi Hariyanto selaku Ketua RT dilingkungan tempat tinggal Penggugat yang pada pokoknya menerangkan bahwa sebelum

Penggugat menempati rumah obyek sengketa, dahulu rumah tersebut ditempati oleh Tergugat bahwa sekarang rumah obyek sengketa ditempati/ditinggali oleh Penggugat sejak tahun 2003. Bahwa Tergugat I sudah tidak diketahui lagi dimana keberadaannya;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dasar penguasaan Penggugat atas obyek sengketa adalah berdasarkan atas perjanjian jual beli dibawah tangan yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa apabila mengacu pada Pasal 1320 KUH Perdata, syarat sahnya suatu Perjanjian harus memenuhi 4 unsur yaitu diantaranya :

1. Sepakat, dimana suatu perjanjian dikatakan sah apabila adanya kesepakatan antara kedua belah pihak terhadap segala hal yang diperjanjikan yang terdapat dalam klausula perjanjian tersebut;

Bahwa berdasarkan uraian gugatan dan pembuktian dipersidangan, Majelis berpendapat bahwa kedua belah pihak telah sepakat atas isi perjanjian mereka, dimana Penggugat memberikan sejumlah uang kepada Tergugat sebagai pembelian rumah Tergugat dan Penggugat melanjutkan pembayaran cicilan rumah tersebut yang belum diselesaikan oleh Tergugat sampai cicilan rumah tersebut selesai dan lunas pembayarannya;

2. Cakap, dalam pengertian bahwa masing-masing pihak telah dewasa dan berumur 21 tahun, tidak berada dibawah pengampunan, sehat pikiran dan akalnya, dan bagi seorang perempuan yang telah menikah sesuai dengan ketentuan Pasal 31 ayat (2) UU No.1 Tahun 1974 dinyatakan bahwa masing-masing pihak berhak melakukan perbuatan hukum;

Bahwa berdasarkan fakta dipersidangan Hakim berpendapat bahwa Penggugat dan Tergugat telah memenuhi kualifikasi "cakap" sebagaimana yang dimaksud dari Undang-undang tersebut;

3. Hal tertentu, bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (zaak) yaitu berupa obyek yang diperjanjikan;

Bahwa terhadap perkara ini maka obyek yang dimaksud adalah berupa rumah yang terletak di Perumahan Pondok Mutiara Blok F4 No.6, Sasak Panjang, Tajur Halang, Kabupaten Bogor;

4. Sebab yang halal, yaitu suatu perjanjian tidak bertentangan dengan kesusilaan, undang-undang dan ketertiban umum;



Bahwa kesusilaan mengandung pengertian bahwa hal yang diperjanjikan itu tidak bertentangan dengan norma-norma yang berlaku ditengah-tengah masyarakat. Bahwa tidak bertentangan dengan undang-undang mengandung pengertian bahwa hal yang diperjanjikan itu tidak bertentangan dengan hukum dan aturan-aturan yang telah ditetapkan oleh

negara. Bahwa ketertiban umum mengandung pengertian bahwa perjanjian itu tidak menimbulkan konflik ditengah-tengah masyarakat, tidak meresahkan masyarakat dan tidak membuat situasi menjadi tidak aman dalam masyarakat;

Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dan pembuktian dipersidangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat sebenarnya sudah memenuhi kualifikasi "sebab yang halal" sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang ini, walaupun sehubungan dengan poin tentang "tidak bertentangan dengan undang-undang" masih harus diperdebatkan, yang akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dari dalil Penggugat angka 4. Bahwa karena Penggugat telah melunasi kekurangan sisa angsuran kredit sebagaimana bukti pelunasan tertanggal 19 Februari 2020, dimana hal tersebut sebelumnya adalah kewajiban Tergugat I kepada Tergugat II, maka Penggugat bermaksud akan mengambil sertifikat dan dokumen atas tanah dan bangunan rumah tersebut kepada Tergugat II. Namun demikian Tergugat II tidak bersedia memberikannya kepada Penggugat dengan alasan karena tanah dan bangunan rumah tersebut masih tertulis atas nama Tergugat I, dan Tergugat II menyatakan agar pada saat pengambilan sertifikat Tergugat I dapat dihadirkan;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Hariyanto dipersidangan dibawah sumpah bahwa Saksi ke ke Bank BTN Cabang Depok adalah karena Saksi dimintai tolong oleh Penggugat untuk mengurus pengambilan sertifikat rumah Penggugat di BTN, saat itu sertifikat belum bisa diambil karena pemilik pertama rumah tersebut tidak ada dan dari pihak BTN menerangkan bahwa untuk mengambil sertifikat rumah Penggugat harus ada Putusan dari Pengadilan sehingga menimbulkan makna bahwa Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengambil sertifikat hak milik atas nama Endriko/Tergugat I yang sekarang masih berada pada penguasaan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat II dalam hal ini mempertanyakan legalitas Penggugat sehubungan kepemilikan obyek perkara yang sekarang dikuasai oleh Penggugat. Bahwa hal ini juga berhubungan dengan syarat sahnya perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat dimana salah satu syarat yaitu "sesuatu yang halal" belum terpenuhi karena perikatan perjanjian antara



Penggugat dan Tergugat dianggap telah melanggar undang-undang dan aturan yang berlaku dengan tidak melibatkan Tergugat II di dalamnya dan tidak dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang berdasarkan ketentuan undang-undang;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian dibawah tangan yang dilakukan Penggugat dan Tergugat tetap sah dan sesuai dengan ketentuan undang-undang, karena perjanjian bawah tangan juga diatur oleh undang-undang, dimana dalam pasal 1875 KUHPdata mengatakan "Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, ketentuan Pasal 1871 berlaku terhadap tulisan itu";

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 1875 tersebut diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa kekuatan hukum akta bawah tangan dapat dipersamakan dengan akta otentik sepanjang ada pengakuan dari para pihak yang membuatnya. Bahwa bentuk pengakuan para pihak ini dapat berupa tandatangan yang dibubuhkan oleh mereka yang mengikatkan diri pada perjanjian itu dengan disaksikan oleh saksi-saksi yang juga membubuhkan tanda tangannya diatas perjanjian/akta tersebut;

Menimbang, bahwa apabila ketentuan diatas dihubungkan dengan Surat Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I (bukti P-1), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa surat perjanjian tersebut adalah sah karena masing-masing pihak membubuhkan tanda tangannya diatas surat tersebut;

Menimbang, bahwa selain itu ada bukti pembayaran berupa kwitansi penyerahan sejumlah uang (bukti P-2) dari Penggugat kepada Tergugat I sebagai bukti pembelian rumah milik Tergugat I yang lokasinya bersesuaian dengan obyek perkara, kwitansi tersebut dibubuhkan tanda tangan baik oleh Penggugat maupun Tergugat I;

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan bukti bertanda P-7 yang merupakan Salinan Rekeningn Koran KPR dari PT Bank Tabungan Negara Cabang 00048 Depok Nomor Rekening 00048-01-02-019188-1 atas nama Endriko (Tergugat I) adalah bukti bahwa Penggugat telah melunasi pembayaran KPR sebagaimana tergambar dari bukti P-1 bahwa Penggugat akan melanjutkan pembayaran melalui Nomor Rekening tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan didudukannya Tergugat I dan Tergugat II sebagai Pihak oleh Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cibinong telah melakukan Relas panggilan sidang kepada Tergugat I dan Tergugat II, untuk Tergugat I tidak datang menghadap dan juga tidak menyuruh wakilnya yang sah meskipun kepada Tergugat I telah dipanggil secara sah dan patut sesuai Relas Panggilan Sidang Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Cbi, tanggal 30 Maret 2021, tanggal 7 April 2021, tanggal 28 April 2021, sedangkan untuk

Tergugat II tidak datang menghadap meskipun kepada Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut sesuai Relas Panggilan Sidang Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Cbi melalui delegasi Pengadilan Negeri Depok, tanggal 1 April 2021, tanggal 9 April 2021, tanggal 20 Mei 2021, tanggal 10 Juni 2021, dimana masing-masing Relas Panggilan Sidang tersebut telah dibacakan dipersidangan, namun sampai perkara ini diperiksa dan diputus Majelis Hakim, Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir sehingga dengan demikian baik Tergugat I maupun Tergugat II dianggap telah melepaskan haknya dalam persidangan, maka dengan demikian segala bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam persidangan dianggap oleh Majelis Hakim adalah suatu kebenaran;

Menimbang, bahwa Hakim juga berpendapat bahwa dalam hal ini Penggugat dapat dikatakan sebagai “pembeli yang beretika baik” yang harus dilindungi oleh undang-undang. Etika baik yang ditunjukkan oleh Penggugat adalah dengan secara rutin membayar sisa cicilan kredit rumah aquo setiap bulannya sampai dengan selesai dengan tepat waktu, yang notabene telah beralih menjadi tanggungjawab Penggugat, dan dari bukti bertanda P-4 diketahui bahwa Penggugat telah melunasi seluruh kewajiban Tergugat I terhadap Tergugat II;

Menimbang, bahwa dengan selesai dan lunasnya pembayaran cicilan kredit rumah aquo yang sekarang sudah beralih menjadi tanggungjawab Penggugat, maka sudah sepantasnya apabila Penggugat juga diberikan hak untuk menikmati dan mendapatkan prestasi sebagai wujud dari pemenuhan isi perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa dalam hal ini perlu juga ditekankan bahwa Pengadilan bukanlah corong undang-undang yang memaknai undang-undang tersebut secara kaku dan apa adanya, namun Majelis Hakim juga dituntut untuk dapat menggali dan memberikan solusi atau jalan keluar atas setiap permasalahan yang berkembang ditengah masyarakat secara bertanggungjawab, sehingga para pencari keadilan mendapat perlindungan atas hak-haknya;

Menimbang, bahwa dengan segala pertimbangan tersebut diatas, maka dengan demikian Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa sebelum Hakim menjatuhkan putusan, terlebih dahulu Hakim akan mempertimbangan petitem gugatan Penggugat;





Menimbang, bahwa terhadap petium Penggugat angka 1, Majelis Hakim akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan seluruh petium gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petium 3, mengenai sah jual beli/alih kredit pemilikan rumah atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Pondok Mutiara Blok F4 No.6, Sasak Panjang, Tajur Halang, Kabupaten Bogor, yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5464/ Sasak Panjang atas nama ENDRIKO, yang sudah dilakukan oleh Tergugat I dan Penggugat yang menjadi dasar perjanjian antara Penggugat dan Tergugat adalah sah, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya, maka petium tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petium angka 2 yang menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh telah dilunasinya seluruh kewajiban Tergugat I terhadap Tergugat II oleh Penggugat, sedangkan Tergugat I tidak melanjutkan melakukan pengambilan Sertifikat di Bank BTN Cabang Depok untuk kemudian menyerahkannya kepada Penggugat, maka petium tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petium angka 4 Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat telah melakukan pembayaran hingga lunas, maka petium tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan

Menimbang, bahwa terhadap petium Penggugat angka 5, mengenai rumah aquo yang menjadi obyek perkara dalam perkara ini adalah sah milik Penggugat, oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan bahwa rumah tersebut telah beralih kepemilikan kepada Penggugat dan cicilannya telah lunas dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat II, maka petium tersebut beralasan hukum dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petium Penggugat angka 6, mengenai perintah agar Tergugat II menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas rumah aquo untuk peralihah hak dan balik nama menjadi atas nama Penggugat, masih tercatat bukan atas nama Penggugat akan tetapi atas nama Tergugat I maka adalah hak Penggugat untuk melakukan proses balik nama tersebut, Hakim berpendapat bahwa petium ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah berhasil mempertahankan dalil gugatannya dan karenanya gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya ;



Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat dipihak yang kalah, maka kepadanya harus dibebani untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini secara tanggung renteng;

Memperhatikan pasal Undang-Undang yang bersangkutan serta peraturan-peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

**MENGADILI:**

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut, tetapi tidak hadir dipersidangan;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan Tanpa Hadirnya Tergugat I dan Tergugat II atau Verstek;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi;
4. Menyatakan sah jual beli/alih kredit pemilikan rumah atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Pondok Mutiara Blok F4 No.6, Sasak Panjang, Tajur Halang, Kabupaten Bogor, yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5464/ Sasak Panjang atas nama ENDRIKO, yang sudah dilakukan oleh Tergugat I dan Penggugat; ...
5. Menyatakan bahwa pelunasan kredit yang dilakukan Penggugat untuk angsuran Kredit Pemilikan Rumah atas nama Tergugat I kepada Tergugat II adalah sah dan berkekuatan hukum;
6. Menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah terletak di Perumahan Pondok Mutiara Blok F4 No. 6, Sasak Panjang, Tajur Halang, Kabupaten Bogor, dikenal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5464/ Sasak Panjang atas nama ENDRIKO, dengan batas – batasnya :

Sebelah Utara	: Tanah dan bangunan kepunyaan Arif Hartono
Sebelah Timur	: Fasilitas Umum
Sebelah Selatan	: J a l a n
Sebelah Barat	: Tanah dan bangunan kepunyaan Nurkolis
7. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan sertifikat tanah dan dokumen yang berkaitan atas tanah dan bangunan rumah terletak di Perumahan Pondok Mutiara Blok F4 No.6, Sasak Panjang, Tajur Halang, Kabupaten Bogor, dikenal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5464/ Sasak Panjang atas nama ENDRIKO untuk peralihan hak dan balik nama menjadi atas nama Penggugat;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.345.000.00 (dua juta tiga ratus empat puluh lima ribu rupiah) secara tanggung renteng;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin, tanggal 11 Oktober 2021, oleh kami, Indra Meinantha Vidi, S.H., sebagai Hakim Ketua, Susi Pangaribuan, S.H., M.H. dan Putu Mahendra, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 21 Oktober 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Erna Rosmawati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II maupun Para Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Susi Pangaribuan, S.H., M.H.

Indra Meinantha Vidi, S.H.

Putu Mahendra, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Erna Rosmawati, S.H., M.H.

## Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran .....	:	Rp 30.000,00;
2. Biaya Pemberkasan/ATK .....	:	Rp 104.000,00;
3.....B	:	Rp 1.045.000,00;
biaya Panggilan .....		
4.....P	:	Rp 50.000,00;
NBP Pangilan.....		
5.....B	:	-
biaya Kirim Wesel .....		
6.....B	:	Rp 35.000,00;
biaya Kirim Pos .....		
7. Biaya Pemeriksaan Setempat.	:	Rp 1.000.000,00;
8.....P	:	Rp 10.000,00;
NBP PS		
9.....B	:	Rp 80.000,00;
biaya transport ke Kantor Pos		
10.....R	:	Rp.10.000,00;
edaksi		



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

11.....M : Rp 10.000,00;  
aterai  
Jumlah : Rp 2.345.000,00;  
( dua juta tiga ratus empat puluh lima ribu rupiah )