



# PENGADILAN NEGERI CIKARANG



PUTUSAN  
NOMOR 323/Pdt.G/2020/PNCKr  
TANGGAL 12 JULI 2021

ANTARA  
FENTY NELLY SIMATUPANG  
Penggugat

MELAWAN

ATO MARWOTO  
Tergugat  
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk  
Turut Tergugat

**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

## PUTUSAN

Nomor 323/Pdt.G/2020/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:

**FENTY NELLY SIMATUPANG**, NIK : 3216196001800007, Jenis Kelamin Perempuan, Lahir di Kisaran, 20 Agustus 1980, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen, Alamat di Graha Ciantra Indah Blok E.1 No.6 Rt.008 Rw.011, Kelurahan Ciantra, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Machdi, S.H. M.H., Advokat & Konsultan Hukum MACHDI & Rekan, berkedudukan di Kota Bekasi, beralamat di Jalan H. Dehir Rt 007 Rw 002, Nata Garden Blok F Nomor 9 Jatiluhur, Jatiasih, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 06 Oktober 2020, yang selanjutnya disebut sebagai Penggugat;  
Lawan

**ATO MARWOTO**, Warga Negara Indonesia, sebelumnya bertempat tinggal di Desa Ranterejo Rt.02 Rw.01, Kelurahan Ranterejo, Kecamatan Klirong, Kabupaten Kebumen, namun sekarang tidak diketahui secara pasti domisilinya, baik didalam maupun diluar wilayah hukum Republik Indonesia, yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat ;

**PT. Bank Tabungan Negara Persero Tbk**, tempat kedudukan Jalan Jenderal Sudirman No.19, Kota Bekasi, yang selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Halaman 1 dari 12 Halaman, Putusan Nomor 323/Pdt.G/2020/PNCkr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 10 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 11 Desember 2020 dalam Register Nomor 323/Pdt.G/2020/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat merupakan pemilik tanah dan bangunan KPR BTN dengan nomor debitur 00016-01-02-290861-9 yang terletak di Bumi Cikarang Makmur Blok C.18 No.33, Kelurahan Sukadami, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan Nomor 5458/Sukadami, yang selanjutnya disebut sebagai **OBJEK SENGKETA**;
2. Bahwa tanah dan bangunan (objek sengketa) tersebut oleh Tergugat mengoveralihkan / menjual rumah tersebut berdasarkan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dengan Nomor 40, pada tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat oleh Notaris AHMAD ALI NURDIN, SH, Tergugat menjualnya dengan harga Rp. 25.000.000,- (*dua puluh lima juta rupiah*) kepada FENTY NELLY SIMATUPANG selaku Penggugat, maka Penggugat dengan itikad baiknya meneruskan kredit KPR BTN atas nama Tergugat yang tercantum di Turut Tergugat;
3. Bahwa kredit KPR BTN tersebut telah lunas atau 0 (nol) dan tidak ada tagihan kredit yang harus dibayarkan ke atas nama Tergugat kepada Turut Tergugat pada tanggal 26 Februari 2018, namun Penggugat belum dapat atau tidak bisa mengambil Sertifikat Hak Guna Bangunan yang berada di Turut Tergugat, dikarenakan menurut Turut Tergugat bahwa tetap harus dihadirkan ATO MARWOTO sebagai pihak yang namanya tercatat di Turut Tergugat;
4. Bahwa Penggugat berusaha mencari keberadaan Tergugat, namun Penggugat tidak dapat menemukan keberadaan dan tempat tinggal Tergugat baik didalam atau diluar wilayah hukum Republik Indonesia, dan oleh karena itu Penggugat sebagai pembeli beritikad baik terhadap rumah tersebut sampai gugatan ini diajukan tidak ada yang merasa keberatan sama sekali atas tindakan Penggugat menguasai dan menempati rumah tersebut;

Halaman 2 dari 12 Halaman, Putusan Nomor 323/Pdt.G/2020/PNCkr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa sehubungan hal tersebut diatas, maka Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Cikarang dengan maksud atau tujuan, agar Penggugat diberi ijin dan kuasa yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual yang melepaskan haknya sekaligus, dalam mengambil sertifikat yang terdapat di Turut Tergugat dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bekasi atas peralihan hak atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Bumi Cikarang Makmur Blok C.18 No.33, Kelurahan Sukadami, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **FENTY NELLY SIMATUPANG** sebagai **PEMBELI** yang beritikad baik;
3. Menyatakan sah jual beli / over alih KPR BTN dengan nomor debitur 00016-01-02-290861-9 dengan tipe 36/72 yang terletak di Bumi Cikarang Makmur Blok C.18 No.33, Kelurahan Sukadami, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi antara Tergugat dengan Penggugat adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan rumah yang terletak di Bumi Cikarang Makmur Blok C.18 No.33, Kelurahan Sukadami, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi adalah sah milik Penggugat;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan No.5458 atas nama ATO MARWOTO (Tergugat) dengan nomor debitur 00016-01-02-290861-9 yang terletak di Bumi Cikarang Makmur Blok C.18 No.33, Kelurahan Sukadami, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi kepada Penggugat yang merupakan pembeli dari over kredit KPR BTN, dikarenakan kredit KPR-BTN telah lunas;
6. Memerintahkan dan menetapkan serta memberikan ijin kepada Penggugat selaku pembeli untuk menghadap kepada PPAT atau pejabat yang berwenang bertindak untuk dan atas dirinya sendiri selaku penjual dan sekaligus pembeli mewakili Tergugat untuk melaksanakan peralihan hak secara sempurna atau menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT atau pejabat yang berwenang atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di

Halaman 3 dari 12 Halaman, Putusan Nomor 323/Pdt.G/2020/PNCkr

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bumi Cikarang Makmur Blok C.18 No.33, Kelurahan Sukadami, Kecamatan  
Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi;

7. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini;
8. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat sebagaimana peraturan perundangan yang berlaku;

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bilamana Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*). Demikian gugatan ini diajukan, semoga Pengadilan Negeri Cikarang berkenan mengabulkannya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat datang kuasanya ke muka persidangan, sedangkan Tergugat I dan Turut 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 persidangan meskipun Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut sebagaimana ternyata pada Relas Panggilan Sidang, bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut 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:

1. Fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 40 antara Ato Marwoto dengan Fenty Nelly Simatupang, yang dikeluarkan oleh kantor Notaris Ahmad Ali Nurdin, SH, pada tanggal 29 Juli 2013, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Akta Kuasa Pengambilan Dokumen Nomor : 41 antara Ato Marwoto dengan Fenty Nelly Simatupang, yang dikeluarkan oleh kantor Notaris Ahmad Ali Nurdin, SH, pada tanggal 29 Juli 2013, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;

Halaman 5 dari 12 Halaman, Putusan Nomor 323/Pdt.G/2020/PNCkr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Surat Keterangan Nomor: 11/N/V/2018 yang dikeluarkan oleh Ahmad Ali Nurdin, SH, pada tanggal 25 Mei 2018, perihal cover note Akta Kuasa Pengambilan Dokumen, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan copynya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Formulir Penyetoran Pelunasan KPR BTN, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Rincian Pelunasan Dipercepat KPR BTN dengan No. Rekening: 00016-01-02-290861-9 atas nama ATO MARWOTO pada tanggal 26 Februari 2018, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy KTP atas nama Ato Marwoto dengan NIK : 33.0505.210481.7968 yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Catatan Sipil Provinsi Jawa Tengah Kabupaten Kebumen pada tanggal 29 Desember 2007, tidak ada aslinya dan telah dicap pos (*nazeglen*), selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy Kartu Keluarga dengan No: 0149/1548/06 yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Catatan Sipil Provinsi Jawa Tengah Kabupaten Kebumen, tidak ada aslinya dan telah dicap pos (*nazeglen*), selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5458 atas nama ATO MARWOTO, dengan luas tanah 60 M2 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi pada tanggal 14 Juni 2011, tidak ada aslinya dan telah dicap pos (*nazeglen*), selanjutnya diberi tanda bukti P-8;

Menimbang, bahwa bukti P-1 s/d P-8 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 saksi-saksi dipersidangan yaitu **Nur Subekhi**, **Shokibul Lutfi** dan **Midah Hamidah** yang didengar keterangannya dibawah sumpah sesuai dengan agama yang dianutnya;

Halaman 6 dari 12 Halaman, Putusan Nomor 323/Pdt.G/2020/PNCkr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulan tertanggal 21 Juni 2021;

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 Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, ternyata telah sesuai dengan ketentuan dalam hukum acara perdata yang berlaku, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi Tergugat dan Turut 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 untuk mengetahui apakah gugatan Penggugat tersebut sebagai gugatan yang tidak melawan hak dan juga sebagai gugatan yang beralasan, untuk gugatan perdata pada umumnya, ukurannya adalah sepanjang petitum gugatannya benar-benar sesuai dengan dalil gugatan, dan dalil gugatannya itu mempunyai landasan hukum yang kuat, baik dari segi yuridis maupun secara rasional serta bersifat objektif sebagai dasar alasan yang dapat dikabulkan maka gugatan tersebut dapat dikabulkan, begitu juga sebaliknya jika alasan gugatan tidak mendasar maka gugatannya dapat dikabulkan sebagian atau menolaknya atau menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima;





Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah apakah antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan proses jual beli tanah dan bangunan KPR BTN dengan nomor debitur 00016-01-02-290861-9 atas nama Tergugat yang terletak Bumi Cikarang Makmur Blok C.18 No.33, Kelurahan Sukadami, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi;

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 wajilah untuk membuktikan kebenarannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P-8 dan 3 (tiga) orang saksi dibawah sumpah masing-masing bernama **Nur Subekhi, Shokibul Lutfi dan Midah Hamidah**;

Menimbang, bahwa dari bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu P-1 berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 40 antara Ato Marwoto dengan Fenty Nelly Simatupang dengan disaksikan oleh Hamdan Nur Inzani dan Wahyu Rohadiana yang dikeluarkan oleh kantor Notaris Ahmad Ali Nurdin, SH, pada tanggal 29 Juli 2013 dan bukti P-2 berupa Fotocopy Akta Kuasa Pengambilan Dokumen Nomor : 41 antara Ato Marwoto dengan Fenty Nelly Simatupang, yang dikeluarkan oleh kantor Notaris Ahmad Ali Nurdin, SH, pada tanggal 29 Juli 2013 membuktikan benar antara Penggugat dan Tergugat pernah mengadakan Jual beli tanah dan bangunan KPR BTN dengan nomor debitur 00016-01-02-290861-9 dengan tipe 22/60 atas nama Tergugat yang terletak Bumi Cikarang Makmur Blok C.18 No.33, Kelurahan Sukadami, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5458 Desa Sukadami, Surat Ukur No. 1369/SUKADAMI/2009 tanggal 20 Oktober 2009, seluas 60 m2 atas nama Ato Marwoto (Vide Bukti P-8);

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;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

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 bahwa Penggugat adalah warga Negara Indonesia yang menerima over kredit rumah. 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 Penggugat tidak bisa mengambil Sertifikat Hak Guna Bangunan yang berada pada Turut Tergugat;

Halaman 9 dari 12 Halaman, Putusan Nomor 323/Pdt.G/2020/PNCkr

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dimana Penggugat dengan Tergugat telah melakukan jual beli tanah dan bangunan KPR BTN dengan nomor debitur 00016-01-02-290861-9 atas nama Tergugat yang terletak Bumi Cikarang Makmur Blok C.18 No.33, Kelurahan Sukadami, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi dihadapana Notaris hal ini dibuktikan dengan bukti P-1 berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 40 antara Ato Marwoto dengan Fenty Nelly Simatupang, yang dikeluarkan oleh kantor Notaris Ahmad Ali Nurdin, SH, pada tanggal 29 Juli 2013 disamping itu Penggugat juga telah melakukan pembayaran atas tanah a quo kepada Tergugat sebagaimana bukti P-2 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 oleh karena jual beli tanah tersebut telah dinyatakan terpenuhi dan sah menurut hukum maka telah beralih pula hak kepemilikan tanah tersebut yang semula dari Tergugat menjadi milik Penggugat, dengan demikian maka Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik sehingga terhadap petitum kedua gugatan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum kedua dikabulkan dan bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan KPR BTN dengan nomor debitur 00016-01-02-290861-9 dengan tipe 22/60 atas nama Tergugat yang terletak Bumi Cikarang Makmur Blok C.18 No.33, Kelurahan Sukadami, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5458 Desa Sukadami, Surat Ukur No. 1369/SUKADAMI/2009 tanggal 20 Oktober 2009, seluas 60 m2 atas nama Ato Marwoto dengan demikian terhadap petitum ke ketiga patut pula untuk dikabulkan;

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ketiga dikabulkan dan bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan KPR BTN dengan nomor debitur 00016-01-02-290861-9 dengan tipe 22/60 atas nama Tergugat yang terletak Bumi Cikarang Makmur Blok C.18 No.33, Kelurahan Sukadami, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5458 Desa Sukadami, Surat Ukur No. 1369/SUKADAMI/2009 tanggal 20 Oktober 2009, seluas 60 m2 atas nama Ato Marwoto sehingga Penggugat sebagai pembeli kemudian selanjutnya dapat melakukan balik nama dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, dengan demikian terhadap petitum keempat patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum kelima Penggugat yang menyatakan Memerintahkan Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 5458 Desa Sukadami, Surat Ukur No. 1369/SUKADAMI/2009 tanggal 20 Oktober 2009, seluas 60 m2 atas nama Ato Marwoto dengan nomor debitur 00016-01-02-290861-9 yang terletak di Bumi Cikarang Makmur Blok C.18 No.33, Kelurahan Sukadami, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi kepada Penggugat yang merupakan pembeli / over kredit KPR BTN, dikarenakan kredit KPR-BTN telah lunas, harus dibuktikan dengan surat tanda pelunasan, setelah Majelis Hakim memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dipersidangan yaitu bukti P-4 berupa Formulir Penyetoran Pelunasan KPR BTN dan bukti P-5 berupa Rincian Pelunasan Dipercepat KPR BTN dengan No. Rekening: 00016-01-02-290861-9 atas nama ATO MARWOTO pada tanggal 26 Februari 2018 serta mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh penggugat dipersidangan, terlihat jelas Penggugat telah menyelesaikan/melunasi kewajibannya terhadap kredit KPR-BTN terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 5458 Desa Sukadami, Surat Ukur No. 1369/SUKADAMI/2009 tanggal 20 Oktober 2009, seluas 60 m2 atas nama Ato Marwoto dengan nomor debitur 00016-01-02-290861-9 yang terletak di Bumi Cikarang Makmur Blok C.18 No.33, Kelurahan Sukadami, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi yang sebelumnya Penggugat beli secara over kredit KPR BTN kepada Tergugat, sehingga dengan demikian terhadap Petitum kelima tersebut menurut Majelis Hakim patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum kelima yang terkait dengan Memerintahkan Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 5458 Desa Sukadami, Surat Ukur No. 1369/SUKADAMI/2009 tanggal 20 Oktober 2009, seluas 60 m2 atas nama Ato

Halaman 11 dari 12 Halaman, Putusan Nomor 323/Pdt.G/2020/PNCkr

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Marwoto dengan nomor debitor 00016-01-02-290861-9 yang terletak di Bumi Cikarang Makmur Blok C.18 No.33, Kelurahan Sukadami, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi kepada Penggugat yang merupakan pembeli / over kredit KPR BTN dikabulkan, maka terhadap Petitum keenam yang juga mempunyai hubungan dengan petitum kelima, Majelis Hakim berpendapat Petitum keenam tersebut patut pula untuk dikabulkan;

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

Halaman 12 dari 12 Halaman, Putusan Nomor 323/Pdt.G/2020/PNCkr

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat dan Turut 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;

**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 (Verstek);
3. Menyatakan **FENTY NELLY SIMATUPANG** sebagai **PEMBELI** yang beritikad baik;
4. Menyatakan sah jual beli / over alih KPR BTN dengan nomor debitur 00016-01-02-290861-9 dengan tipe 36/72 yang terletak di Bumi Cikarang Makmur Blok C.18 No.33, Kelurahan Sukadami, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi antara Tergugat dengan Penggugat adalah sah secara hukum;
5. Menyatakan rumah yang terletak di Bumi Cikarang Makmur Blok C.18 No.33, Kelurahan Sukadami, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi adalah sah milik Penggugat;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan No.5458 atas nama ATO MARWOTO (Tergugat) dengan nomor debitur 00016-01-02-290861-9 yang terletak di Bumi Cikarang Makmur Blok C.18 No.33, Kelurahan Sukadami, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi kepada Penggugat yang merupakan pembeli dari over kredit KPR BTN, dikarenakan kredit KPR-BTN telah lunas;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Memerintahkan dan menetapkan serta memberikan ijin kepada Penggugat selaku pembeli untuk menghadap kepada PPAT atau pejabat yang berwenang bertindak untuk dan atas dirinya sendiri selaku penjual dan sekaligus pembeli mewakili Tergugat untuk melaksanakan peralihan hak secara sempurna atau menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT atau pejabat yang berwenang atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Bumi Cikarang Makmur Blok C.18 No.33, Kelurahan Sukadami, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini;
9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp.1.495.000,00 (satu juta empat ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Senin, tanggal 6 Juli 2021, oleh **MUHAMMAD NAFIS, S.H** sebagai Hakim Ketua, **YUDHA DINATA., S.H** dan **DEVRI ANDRI, S.H., M.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 12 Juli 2021 oleh Hakim Ketua Sidang dengan didampingi Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **ADANG SUJANA, S.H** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cikarang, serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat dan Turut Tergugat;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

**YUDHA DINATA., S.H.**

**MUHAMMAD NAFIS, S.H.**

**DEVRI ANDRI, S.H., M.H.**

PANITERA PENGGANTI

Halaman 14 dari 12 Halaman, Putusan Nomor 323/Pdt.G/2020/PNCkr



**ADANG SUJANA, S.H.**

Daftar perincian biaya perkara:

1. Pendaftaran/ PNBP	: Rp.	30.000,00
2. Biaya Pemberkasan	: Rp.	75.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp.	1. 350.000,00
4. PNBP Panggilan	: Rp.	20.000,00
5. Materai	: Rp.	10.000,00
6. Biaya Redaksi	: Rp.	10.000,00 +
Jumlah	: Rp.	1.495.000,00

(satu juta empat ratus sembilan puluh lima ribu rupiah)