



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor : 48/PDT.G/2013/PN.Dpk

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai tersebut dibawah ini dalam perkara gugatan antara :

R O H I L A H : Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Giring-Giring II No.187 RT09/RW.010, Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya Kota Depok, dikarenakan Penggugat meninggal dunia, maka dalam hal ini telah memberi kuasa Insidentil terhadap DEWI YULIANINGSIH untuk mewakili Bapak dan Adik kandungnya yang bernama UDJU SUDJAMANA, tempat/tanggal lahir Ciamis, 06 November 1942, Jenis Kelamin Laki - Laki, Pekerjaan Pensiunan, yang beralamat di Jalan Giring - Giring II No. 187, RT.009/RW. 010, Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok dan DIDING SUHADI, Tempat/tanggal lahir Jakarta, 11 Januari 1984, Jenis Kelamin Laki - Laki Pekerjaan Pelajar/Mahasiswa yang beralamat di Jalan Giring-Giring II No.187, RT. 009/RW. 010, Kelurahan. Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, sebagaimana Surat Keterangan yang ditandatangani oleh Lurah Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Nomor 303, Tanggal 09 April 2013 dan Surat Izin Insidentil Nomor : 04/HK/2013/PN.Dpk yang di tandatangi oleh Wakil Ketua Pengadilan Negeri Depok, tertanggal 11 April 2013, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- PENGGUGAT;

Melawan :

F A R I D A H : Dulu beralamat di Jalan Giring-Giring II No.183, RT.09/RW.010 Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya Kota Depok dan sekatang tidak diketahui lagi alamatnya yang jelas maupun di Luar Wilayah Hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- TERGUGAT;

PT. BANK TABUNGANNEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG DEPOK Beralamat di jalan Margonda Raya, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- TURUT TERGUGAT I;

#### 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

BADAN PERTAHANAN NASIONAL KOTA DEPOK, yang beralamat di Jl.  
Boulovar Kota Kembang Depok. Untuk Selanjutnya  
disebut sebagai ----- TURUT TERGUGAT I;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara beserta  
surat-surat yang bersangkutan;

Setelah memeriksa objek sengketa dilokasi tanah sengketa;

Setelah memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh  
Penggugat;

Setelah mendengar keterangan saksi yang di sampaikan oleh  
Penguat dipersidangan ;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya  
tertanggal, 11 Maret 2013, yang telah di daftarkan di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 11 Maret 2013  
tercatat dibawah Nomor : 48/PDT.G/2013/PN.Dpk. telah mengajukan  
gugatan terhadap Tergugat dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 28 Februari 1986, antara TERGUGAT  
dengan PENGGUGAT telah sepakat melakukan Perjanjian Jual  
Beli/Over Kredit KPR BTN dengan luas tanah 90 m<sup>2</sup> dan  
dengan bangunan diatasnya dengan type 21, yang letaknya di  
Jalan Giring-giring II No.183 RT09/RW.010 Kelurahan  
Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya Kota Depok. Dengan harga  
Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus rupiah) telah dibayar  
tunai oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar  
Rp.1.800.000,- (satu juta delapan ratus ribu rupiah)  
sedang sisanya dibayarkan kepada TURUT TERGUGAT I (satu)  
PT. BANK TABUNGAN NEGARA untuk Pelunasan Angsuran Kredit  
yang ditanda tangani oleh Penggugat saat Pelunasan  
dipercepat dan Pengambilan Dokumen Asli;
2. Bahwa dalam perjanjian pembelian/Over Kredit KPR BTN  
tersebut Penggugat masih berkewajiban melunasi sisa  
angsuran melalui TURUT TERGUGAT i(Satu) PT. BANK TABUNGAN  
NEGARA sampai batas lunas;
3. Bahwa sejak dilakukannya perjanjian/Over Kredit KPR BTN  
antara Tergugat dengan Penggugat maka segala kewajiban dan  
kepentingan atas kepemilikan rumah tersebut menjadi  
tanggungannya Penggugat selaku pembeli, dengan telah di  
serahkannya Surat Perjanjian Kredit kepemilikan rumah  
antara Tergugat dengan pihak Turut Tergugat I (satu)  
PT.BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) cabang Depok, dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

No.334/JKTII/SKR/P DEPOK II TENGAH/1988 dan Kartu Debitur atas nama TERGUGAT FARIDAH dengan No.Debitur 4.577 kepada PENGGUGAT dan sejak saat itu pula PENGGUGAT menempati rumah tersebut sampai sekarang;

4. Bahwa SPPT PBB tanah dan bangunan tersebut di bayar oleh PENGGUGAT sampai sekarang;
5. Bahwa setelah seluruh kewajiban membayar angsuran KPR BTN kepada TURUT TERGUGAT I (satu) PT. BANK TABUNGAN NEGARA telah dilunasi oleh PENGGUGAT, sebagaimana yang tercantum dalam Surat Bukti perincian pelunasan KPR di percepat yang telah diberika oleh TURUT TERGUGAT I (satu)pada tanggal 18 Januari 1988 atas nama TERGUGAT FARIDAH kepada PENGGUGAT.
6. Bahwa walaupun secara fisik tanah dan bangunan tersebut sampa sekarang dikuasai sepenuhnya oleh PENGGUGAT tetapi PENGGUGAT merasa dirugikan oleh TERGUGAT karena belum mendapat bukti-bukti kepemilikan menjadi atas nama PENGGUGAT.
7. Bahwa berdasarkan fakta dan bukti-bukti tersebut PENGGUGAT mohon dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan rumah yang menjadi objek perkara ini;
8. Bahwa untuk selanjutnya setelah PENGGUGAT mendapat hak Sertifikat dan dinyatakan sebagai Pemilik yang sah mohon diberi ijin untuk balik nama Sertifikat Tanah berikut bangunan dimaksud di Kantor Pertanahan Nasional Kota Depok, sehingga Sertifikat tanah yang dimaksud yang semula atas nama TERGUGAT FARIDAH dibalik nama menjadi atas nama PENGGUGAT ROHILAH.

Berdasarkan alasan-alasan yang kami sebutkan diatas maka PENGGUGAT mohon kepada Bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, sudi kiranya dan berkenan memeriksa dan memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT sepenuhnya.
2. Menyatakan Sah Surat Perjanjian Pembelian/over Kredit antara TERGUGAT dan PENGGUGAT yang dibuat pada tanggal 28 Februari 1986 di Kelurahan Mekarjaya Kecamatan Sukmajaya Kota Depok.
3. Menetapkan PENGGUGAT adalah sebagai Pemilik Sah atas tanah berikut bangunan rumah tersebut diatas;
4. Menyatakan PENGGUGAT berhak unruk balik nama Sertifikat Tanah tersebut ke Kantor Badan Pertahanan Kota Depok, sehingga Sertifikat Tanah dimaksud yang semula masih atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama FARIDAH (TERGUGAT) dibalik nama menjadi ROHILAH (PENGGUGAT);

5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini;

atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon kiranya diberi putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir kuasa Insidenti yang bernama Dewi Yulianingsih dalam persidangan, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain hadir mewakili walaupun telah dipanggil secara patut berdasarkan risalah panggilan tanggal 20 Maret 2013, dan panggilan melalui surat kabar Radar Depok tertanggal 27 Maret 2013 serta panggilan tertanggal 11 April 2013, untuk Turut Tergugat I telah dipanggil secara patut berdasarkan risalah panggilan tanggal 20 Maret 2013, 28 Maret 2013 dan panggilan tertanggal 11 April 2013, sedangkan untuk Turut Tergugat II telah dipanggil secara patut berdasarkan risalah panggilan tanggal 20 Maret 2013, 27 Maret 2013 dan panggilan tertanggal 11 April 2013 masing-masing dengan relas panggilan Sidang Nomor : 17/PDT.G/2013/PN.DPK, sedangkan ternyata bahwa tidak hadirnya Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II itu tidak disebabkan oleh suatu halangan yang sah, oleh karena itu maka Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II haruslah dinyatakan telah dipanggil secara patut namun tidak hadir dipersidangan;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir dipersidangan, maka persidangan dilanjutkan dan diputus tanpa hadirnya Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan verstek ;

Menimbang, bahwa dikarenakan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah menyerahkan surat-surat bukti berupa :

1. Bukti P-1	:	Foto Copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Dewi Yulianingsih;
2. Bukti P-2	:	Foto Copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Udju Sudarmana;
3. Bukti P-3	:	Foto Copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Diding Suhandi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti P-4	:	Foto Copy Surat Kematian Nomor : 474.3/93 atas nama Hj. Rohilah tertanggal 18 Maret 2013 yang dikelaurkan oleh Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok;
5. Bukti P-5	:	Foto Copy Kartu Kelurga Nomor : 3276052211070562 atas nama Kepala keluarga Udji Sudjarmana tertanggal 10 April 2010 yang dikelaurkan oleh Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok;
6. Bukti P-6	:	Foto Copy Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 23 Maret 2013 yang telah di catatkan di Kelurahan Mekarjaya dengan nomor : 593.2/73 tertanggal 22 Maret 2013 dan dicatat di Kecamatan Sukmajaya dengan Nomor : 593.2/202/III/2013 tertanggal 22 Maret 2013;
7. Bukti P-7	:	Foto Copy Surat Keterangan Nomor 303 yang di keluarkan oleh Kelruahan Mekarjaya, kecamatan Sukmajaya, Kota Depok tertanggal 09 April 2013;
8. Bukti P-8	:	Foto Copy Surat Pernyataan atara Ny. Faridah dengan Ny. Rohilah Udji Sudarmana tertanggal 26 Februari 1986;
9. Bukti P-9	:	Foto Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5887 atas nama Ny. Faridah yang di keluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tertanggal 05 Januari 1989;
10. Bukti P-10	:	Foto Copy Penyerahan Dokumen Asli KPR BTN Depok II Tgh tertanggal 18 Januari 1988;
11. Bukti P-11	:	Foto Copy Pelunasan KPR-BTN Dipercepat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Nomor Debitur : 4.577 tertanggal 18 Januari 1988;
12. Bukti P-12	:	Foto Copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Ny.Faridah;
13. Bukti P-13	:	Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2011;
14. Bukti P-14	:	Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2012;
15. Bukti P-15	:	Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2013;

Menimbang, bahwa bukti surat berupa P-1 , P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14 dan P-15 telah diberi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok sesuai dengan aslinya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi dimuka persidangan dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi SUYITNO,

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi bertetangga dengan Pemohon dan tidak ada hubungan keluarga atau hubungan kerja dengan mendapatkan upah atau sebaliknya;
- Bahwa saudara Rohilan sekarang ini telah meninggal dunia pada tanggal 17 Mei 2013 karena sakit;
- Bahwa saudara Rohilan mempunyai siami yang bernama Udju Sudarmana;
- Bahwa dari pernikahan Rohilan dengan Udju Sudarmana telah dikaruniai dua orang anak yang bernama Dewi Yulianingsih dan Diding Suhandi;

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

- Bahwa Rohilan tinggal di Jalan Giring-Giring II No.187 RT09/RW.010, Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukamajaya Kota Depok;
- Bahwa Penggugat menempati tanah dan bangunan tersebut sejak tahun 1979;
- Bahwa di perumahan tersebut Penggugat memiliki rumah sebanyak 2 (dua) buah dimana yang satu di tempati oleh anaknya yang bernama Dwi Yulianingsih;
- Bahwa saksi tinggal bersama Penggugat dalam satu blok;
- Bahwa Penggugat telah membeli tanah dan rumah milik saudara Faridah;
- Bahwa rumah dan Tanah tersebut Penggugat beli dengan cara over kredit dimana pada saat itu Penggugat membeli rumah dan tanah tersebut seharga Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) dimana Penggugat telah membayar secara tunai kepada saudara Farida sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa sekarang ini tanah dan rumah tersebut telah Penggugat bayar lunas kepada Bang Tabungan Negara;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dan rumah dari saudara Faridah pada tahun 1986;
- Bahwa sekarang ini sertifikat tanah tersebut masih atas nama Faridah;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa adanya surat peralihan dari Faridah kepada Penggugat atas kepemilikan tanah dan rumah tersebut;
  - Bahwa seakrang ini keberadaan saudara Faridah tidak di ketahui lagi;
  - Bahwa selama Penggugat menguasai tanah dan rumah tersebut tidak ada orang lain yang keberatan dan juga tidak ada orang lain yang mengkalim tanah tersebut;

## 2. Saksi **DIAH GUNARTI**:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi bertetangga dengan Pemohon dan tidak ada hubungan keluarga atau hubungan kerja dengan mendapatkan upah atau sebaliknya;
- Bahwa saudara Rohilan sekarang ini telah meninggal dunia pada tanggal 17 Mei 2013 karena sakit;
- Bahwa saudara Rohilan mempunyai siami yang bernama Udju Sudarmana;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa dari pernikahan Rohilan dengan Udju Sudarmana telah dikaruniai dua orang anak yang bernama Dewi Yulianingsih dan Diding Suhandi;
- Bahwa Rohilan tinggal di Jalan Giring-Giring II No.187 RT09/RW.010, Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukamajaya Kota Depok;
- Bahwa Penggugat menempati tanah dan bangunan tersebut sejak tahun 1979;
- Bahwa di perumahan tersebut Penggugat memiliki rumah sebanyak 2 (dua) buah dimana yang satu di tempati oleh anaknya yang bernama Dwi Yulianingsih;
- Bahwa saksi tinggal bersama Penggugat dalam satu blok;
- Bahwa Penggugat telah membeli tanah dan rumah milik saudara Faridah;
- Bahwa rumah dan Tanah tersebut Penggugat beli dengan cara over kredit dimana pada saat itu Penggugat membeli rumah dan tanah tersebut seharga Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa sekarang ini tanah dan rumah tersebut telah Penggugat bayar lunas kepada Bang Tabungan Negara;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dan rumah dari saudara Faridah pada tahun 1986;
- Bahwa sekarang ini sertifikat tanah tersebut masih atas nama Faridah;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa adanya surat peralihan dari Faridah kepada PENGgugat atas kepemilikan tanah dan rumah tersebut;
  - Bahwa seakrang ini keberadaan saudara Faridah tidak di ketahui lagi;
  - Bahwa selama Penggugat menguasai tanah dan rumah tersebut tidak ada orang lain yang keberatan dan juga tidak ada orang lain yang mengkalim tanah tersebut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah objek perkara sebagaimana Berita Acara Pemeriksaan setempat tanggal 20 Maret 2013

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah menyampaikan kesimpulan pada tanggal 30 April 2013 yang menurut Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya sehingga gugatan harus dikabulkan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita

#### 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

acara pemeriksaan perkara ini dianggap telah dimuat dalam pertimbangan dalam putusan ini :

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagai terurai dalam surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah dipanggil dengan relas panggilan secara sah dan patut, namun Tergugat dan Turut Tergugat ataupun kuasanya tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain untuk mewakilinya sehingga tenggang waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilakukan secara patut, maka Tergugat dan Turut Tergugat haruslah dinyatakan tidak pernah hadir dan berdasarkan ketentuan Pasal 125 ayat (1) Reglemen Indonesia yang diperbarui, perkara ini dapat diperiksa dan diputus tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat dengan Verstek;

Menimbang, bahwa walaupun gugatan dalam perkara aquo diputus tanpa hadirnya Tergugat, maupun Turut Tergugat (verstek), tetapi tidak serta merta gugatan Penggugat tersebut dikabulkan begitu saja karena di samping kepentingan Penggugat, kepentingan Tergugat dan Turut Tergugat harus pula diperhatikan (audi et alteram partem), sehingga gugatan Penggugat tersebut harus dipertimbangkan berdasarkan bukti-bukti yang sah dan gugatan tersebut haruslah mempunyai alasan hukum yang kuat ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang utama dalam gugatannya adalah mohon agar perjanjian pembelian/over kredit atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Giring-Giring II No.187 RT09/RW.010, Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukamajaya Kota Depok antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUH Perdata menjadi kewajiban Penggugat untuk terlebih dahulu membuktikan dalil-dalil gugatannya, sesuai dengan azas, barang siapa yang mengaku mempunyai sesuatu hak atau yang mendasarkan pada suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan dalil-dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-12 yang telah diteliti dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, untuk lebih menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat juga menghadirkan saksi-saksi yang telah didengarkan keterangannya dibawah sumpah, yakni 1. Suyitno dan 2. Diah Gunarti;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran serta kepastian mengenai obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan sidang ditempat yang hasilnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti-bukti surat, mendengar keterangan saksi-saksi dan melihat obyek sengketa yang satu dan lainnya saling bersesuaian maka Majelis Hakim telah sampai pada fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa benar pada tanggal 28 Februari 1986 Penggugat telah membeli sebidang tanah terletak di Jalan Giring-Giring II No.183 RT09/RW.010, Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukamajaya Kota Depok sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5887 surat ukur No.14103/1987 **atas nama Ny. Faridah dengan luas 90 m<sup>2</sup> yang terletak di yang di keluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tertanggal 05 Januari 1989;**
- Bahwa benar perjanjian pembelian/over kredit antara Penggugat dan Tergugat atas Perumahan tersebut secara over kredit seharga Rp.2.500.000,-(dua juta lima ratus ribu rupiah) dan sekarang ini Pengugat telah membayar lunas angsuran rumah tersebut ke Bang Tabungan Negera (BTN);
- Bahwa benar Penggugat telah menguasai tanah tersebut sejak over kredit itu terjadi yaitu pada tahun 1986 dan tidak ada orang lain yang keberatan maupun mengklaim tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa benar Penggugat tidak dapat melakukan balik nama sertifikat atas tanah tersebut dari atas nama Tergugat (Faridah) menjadi atas nama Penggugat (Rohilah) ke Kantor Pertanahan Kota Depok karena Tergugat tidak lagi diketahui keberadaannya;

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut setelah dihubungkan dengan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dalam persidangan dan dihubungkan dengan bukti P-4 berupa surat kematian membuktikan bahwa Penggugat telah meninggal dunia pada tanggal 17 Maret 2013 yang di sebabkan karena sakit dan berdasarkan bukti P-7 berupa surat keterangan yang membuktikan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

bahwa H.Udju Sudjarmana, Dwi Yulianingsih dan Diding Suhandi masih ada hubungan keluarga Penggugat sehingga Pengadilan Negeri Depok mengeluarkan surat kuasa insidenti kepada Dwi Yulianingsih untuk menjadi kuasa Penggugat dalam mengikuti proses persidangan dalam perkara yang diajukan oleh Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-8 berupa surat Pernyataan dimana Tergugat (Faridah) telah memberi kuasa kepada Penggugat (Rohilah) untuk mengambil dan menerima sertifikat tanah berikut surat-surat lainnya berupa IMB dari pihak yang berwajib;

Menimbang bahwa dalam pengikatan perjanjian pembelian/over kredit over kredit tersebut berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5887 surat ukur No.14103/1987 atas nama Faridah (Tergugat), dari Tergugat dengan perjanjian pembelian/ tanah dan rumah yang terletak di Jalan Giring-Giring II No.183 RT09/RW.010, Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukamajaya Kota Depok dengan luas tanah 90 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-8 berupa surat Pelunasan KPR-BTN dan dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi dalam persidangan yang membuktikan bahwa Penggugat telah membayut luas atas kredit rumah dan tanah tersebut ke pihak Bank Tabungan Negara (BTN);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-10 berupa surat penyerahan Dokumen Asli KPR BTN dimana pihak Bank BTN telah menyerahkan sepenuhnya surat bukti kepemilikan tanah dan bangunan dan berita acara serah terima tanah dan rumah dari Perumnas tertanggal 18 Januari 1988;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dalam persidangan dan dihubungkan dengan bukti P-9 berupa sertifikat Hak Guna Bangunan membuktikan serta bukti P-13, P-14 dan P-15 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) setelah terjadinya serah terima tanah dan rumah tersebut yaitu pada tanggal 18 Januari 1988 dimana selama itu pula Penggugat menguasai tanah dan rumah beserta surat-surat kepemilikan tanah dan rumah tersebut serta selama ini Penggugat juga yang membayar Pajak Bumi dan bangunan tersebut dan selama Penggugat menguasai tanah dan rumah tersebut tidak ada orang lain yang keberatan atas penguasaan tanah dan rumah tersebut serta tidak ada orang lain yang mengkalim atas kepemilikan tanah dan rumah tersebut, walaupun sertifikat tersebut masih tercatat atas nama Tergugat (Faridah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti serta pertimbangan tersebut diatas maka pengikatan perjanjian pembelian/over kredit over kredit antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5887 surat ukur No.14103/1987 atas nama Faridah (Tergugat), dari Tergugat dengan perjanjian pembelian/ tanah dan rumah yang terletak di Jalan Giring-Giring II No.183 RT09/RW.010, Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukamajaya Kota Depok dengan luas tanah 90 m<sup>2</sup> adalah sah menurut hukum sehingga perjanjian pembelian/over kredit tertanggal 28 Februari 1986 harus dinyatakan sah dengan demikian petitum ke 2 gugatan Penggugat cukup beralasan untuk dapat dikabulkan dengan menambah sekedar amar redaksinya;

Menimbang bahwa oleh karena petitum ke 2 gugatan Penggugat dikabulkan maka Penggugat haruslah dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebidang sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5887 surat ukur No.14103/1987 atas nama Faridah (Tergugat), yang terletak di Jalan Giring-Giring II No.183 RT09/RW.010, Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukamajaya Kota Depok dengan luas tanah 90 m<sup>2</sup> dengan demikian petitum ke-3 Gugatan Penggugat dapat dikabulkan dengan menambah sekedar amar redaksinya;

Menimbang bahwa berdasarkan alasan serta pertimbangan tersebut diatas maka Penggugat dapat membuktikan sebagai pemilik yang sah sehingga berhak untuk membalik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5887 surat ukur No.14103/1987 di Kantor Pertanahan Kota Depok sehingga dengan demikian petitum ke 4 gugatan dapat dikabulkan dengan merubah sekedar mengenai amar redaksinya;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat sebagai pemilik yang sah berhak untuk membalik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5887 surat ukur No.14103/1987 dikantor Pertanahan Kota Depok, maka Kepada Kantor Pertanahan Kota Depok selaku Turut Tergugat II haruslah tunduk dan taat kepada putusan ini dengan demikian Majelis Hakim akan menambah amar redaksinya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan demikian Tergugat berada di pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 181 HIR Majelis Hakim berpendapat biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat;

Mengingat, Pasal 125 Ayat (1) HIR, Pasal 181 HIR, serta pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dalam perkara ini;

**M E N G A D I L I :**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum ;
2. Mengabukan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan Verstek;
3. Menyatakan sah perjanjian pembelian/over kredit antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5887 surat ukur No.14103/1987, yang terletak di Jalan Giring-Giring II No.183 RT09/RW.010, Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukamajaya Kota Depok, atas nama Faridah (Tergugat);
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Giring-Giring II No.183 RT09/RW.010, Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukamajaya Kota Depok, dengan nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5887 surat ukur No.14103/1987 atas nama Faridah (Tergugat);
5. Memberikan izin kepada Penggugat untuk mengurus balik nama dan mengubah nama yang tercantum pada sertifikat dari nama Tergugat tersebut menjadi nama Penggugat ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok;
6. Menghukum Turut Tergugat II yaitu Badan Pertanahan Nasional Kota Depok untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp .....

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari : RABU, tanggal 24 April 2013 oleh kami WAHYU WIDYA NUR FITRI, SH.,MH sebagai Hakim Ketua Majelis, ETI KOERNIATI, SH., MH dan Dr. IMAN LUQMANUL HAKIM, SH.,M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan Putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi oleh masing-masing Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh FAKHRI BANI HAMID, SH., MH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dan dihadiri oleh Penggugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS



1. ETI KOERNIATI, SH., MH  
FITRI, SH., MH

WAHYU WIDYA NUR

2. Dr. IMAN LUOMANUL HAKIM, SH., M.Hum.

PANITERA PENGGANTI

FAKHRI BANI HAMID, SH., MH

Rincian biaya:

• Biaya pendaftaran	: Rp. 30.000,-
• Biaya Administrasi	: Rp. 50.000,-
• Biaya Panggilan	: Rp.1.960.000,-
• Biaya Pemeriksaan setempat	: Rp. 500.000,-
• Biaya materai	: Rp. 6.000,-
• <u>Biaya redaksi</u>	<u>: Rp. 5.000,-</u>
Jumlah	: Rp.2.551.000,-

(dua juta lima ratus lima puluh satu ribu rupiah)