



P U T U S A N

Nomor 569/Pdt.G/2021/PN Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bekasi yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

Siti Saadah, bertempat tinggal di Jalan Anggrek Raya No.286 Rt 010 Rw. 007 Kel. Jaka Sempurna Kec. Bekasi Barat Kota Bekasi, Jawa Barat, Jaka Sempurna, Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat. Sebagai **Penggugat**

Lawan

Johani, bertempat tinggal di Dahulu Beralamat Di Perumnas 1 Jl. Anggrek Raya No.286, Rt.010 Rw.007, Kelurahan Jakasempurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, Sekarang Tidak Diketahui Lagi Alamatnya Baik Di Dalam Maupun Di Luar Wilayah Republik Indonesia. Sebagai **Tergugat I**

PT Bank Tabungan Negara, (persero) cq Bank Tabungan Negara Cabang Bekasi, tempat kedudukan Jalan Jendral Sudirman No 19 Kota Bekasi, Harapan Mulya, Medan Satria, Kota Bekasi, Jawa Barat. Sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari surat-surat dalam berkas perkara ini;

Setelah meneliti bukti surat Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 11 Nopember 2021 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 16 Desember 2021 dengan register Nomor 594/Pdt.G/2021/PN Bks., dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT I telah melakukan perjanjian sewa-menyewa rumah dengan TERGUGAT II, nomor: Pro.BK/I.00663/B.004009/SPS/4/79 tanggal 2 Mei 1979, atas rumah Tipe D 24 yang terletak di Perumnas 1 Jl. Anggrek Raya No.286, RT.010 RW.007, Kelurahan Jakasempurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat;
2. Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh TERGUGAT I pada TERGUGAT II hanya berupa jaminan sewa Rp. 10.500,- dan biaya sewa selama tiga bulan

Hal 1 dari 15 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2021/PN Bks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp.10.500, terhitung dari bulan Mei sampai dengan Juli 1979 (biaya sewa perbulan Rp. 3.500,-);

3. Bahwa setelahnya, TERGUGAT I mengalihkan sewa rumah tersebut pada PENGGUGAT. PENGGUGAT menempati rumah tersebut secara terus-menerus dan melanjutkan tanggung jawab pembayaran sampai masa sewa berakhir, terhitung dari bulan Agustus 1979 sampai dengan November 1981. Total biaya sewa yang dibayarkan PENGGUGAT pada TERGUGAT II sebesar Rp. 98.000,-;
4. Bahwa setelah masa sewa berakhir, PENGGUGAT melanjutkan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN) atas tanah dan rumah tersebut. Biaya sewa rumah yang telah dibayarkan pada TERGUGAT II sebesar Rp. 119.000,- dikurangi biaya-biaya administrasi sebesar Rp. 54.830,- digunakan untuk pembayaran sebagian uang muka KPR-BTN;
5. Bahwa PENGGUGAT telah membayar pelunasan sisa uang muka KPR-BTN sebesar Rp. 7.230,-, dari total uang muka sebesar RP. 71.400,-, pada tanggal 3 November 1981;
6. Bahwa TERGUGAT II telah menyetujui pemberian kredit pembelian rumah beserta tanahnya (KPR-BTN) tipe D 24/102 m² seharga Rp. 1.241.400,-, atas nama TERGUGAT I, nomor surat 1783/Skr/SPK/Pp.Bks/1981 tanggal 30 Oktober 1981, yang terletak di Perumnas 1 Jl. Anggrek Raya No.286, RT.010 RW.007, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat;
7. Bahwa TERGUGAT II pada tanggal 28 November 1981, nomor surat 1790/Skr/A/Pp.Bks/1981, memberitahukan pembayaran angsuran kredit sebesar Rp. 9.400,- harus dibayarkan mulai bulan Januari 1982.
8. Bahwa PENGGUGAT, dapat melaksanakan pembayaran angsuran pertama dan selanjutnya atas KPR-BTN tersebut, sesuai dengan pemberitahuan pihak Notaris tertanggal 17 Desember 1981 perihal pemberian surat kuasa notarial atas nama TERGUGAT I kepada PENGGUGAT.
9. Bahwa PENGGUGAT menempati rumah tersebut secara terus-menerus dan membayar cicilan KPR-BTN setiap bulannya, selama 15 tahun, mulai bulan Januari 1982;
10. Bahwa PENGGUGAT telah melunasi angsuran KPR-BTN atas nama TERGUGAT I kepada TERGUGAT II, Debitur/Rekening Nomor: 016.10050.K.01790.I, pada tanggal 30 April 1997;

Hal 2 dari 15 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2021/PN Bks.

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

11. Bahwa PENGGUGAT bermaksud untuk mengambil surat-surat / sertifikat tanah pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Bekasi / TERGUGAT II, akan tetapi berhubung surat-surat / sertifikat atas tanah/rumah tersebut masih tercatat atas nama Tergugat I, maka pihak PT. Bank Tabungan Negara Cabang Bekasi / TERGUGAT II menganjurkan agar PENGGUGAT dapat menghadirkan TERGUGAT I, tetapi PENGGUGAT mengalami kesulitan karena tidak mengetahui keberadaan TERGUGAT I;
12. Bahwa atas hal-hal tersebut di atas, maka PENGGUGAT sangat dirugikan karena walaupun secara fisik PENGGUGAT telah menguasai tanah dan menempati rumah tersebut sampai sekarang, akan tetapi secara yuridis PENGGUGAT belum memiliki surat-surat bukti kepemilikan yang sah atas tanah dan bangunan di atasnya tersebut;
13. Bahwa sejak PENGGUGAT menguasai tanah dan bangunan tersebut hingga saat gugatan ini diajukan tidak ada pihak-pihak yang berkeberatan/mempermasalahkan atas penguasaan/kepemilikan tanah dan bangunan tersebut.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas kiranya Bapak Ketua Pengadilan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT telah melunasi KPR-BTN pada tanggal 30 April 1997 kepada TERGUGAT II (BTN) debitur Rekening Nomor: 016.10050.K.01790.I atas nama TERGUGAT I;
3. Menyatakan sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Perumnas 1 Jl. Anggrek Raya No.286, RT.010 RW.007, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat adalah sah milik PENGGUGAT;
4. Menghukum TERGUGAT II / Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bekasi untuk menyerahkan sertifikat dan dokumen-dokumen lainnya atas tanah dimaksud yang masih tercatat atas nama TERGUGAT I kepada PENGGUGAT;
5. Memerintahkan kepada PENGGUGAT untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Bekasi guna menandatangani Akta Jual Beli atas sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Perumnas 1 Jl. Anggrek Raya No.286, RT.010 RW.007, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat;

Hal 3 dari 15 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2021/PN Bks.

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

6. Memberi ijin dan kuasa kepada PENGGUGAT untuk bertindak atas nama TERGUGAT I sebagai Penjual apabila tidak hadir dihadapan PPAT dalam melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli atas tanah tersebut di atas sekaligus PENGGUGAT bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku Pembeli;

7. Menghukum kepada TERGUGAT I untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap Sendiri di persidangan, sedangkan TERGUGAT I tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain sebagai Kuasanya yang sah walaupun telah dipanggil secara patut berdasarkan Risalah panggilan tanggal 23 November 2021, tanggal 28 Desember 2021, dan tanggal 4 Maret 2022 yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bekasi, sedangkan TERGUGAT II tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain sebagai Kuasanya yang sah walaupun telah dipanggil secara patut berdasarkan Risalah panggilan tanggal 19 November 2021, tanggal 27 Januari 2021, tanggal 7 Februari 2022 dan tanggal 4 Maret 2022 yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bekasi;

Menimbang bahwa pada hari sidang pertama, Pengadilan bermaksud untuk mendamaikan kedua belah pihak melalui jalur mediasi sesuai Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan akan tetapi karena pihak Tergugat yang telah dipanggil secara patut tidak pernah hadir di persidangan maka sidang perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, pihak Penggugat terlebih dahulu mengajukan alat bukti surat berupa foto copy yang telah diberi meterai cukup, bukti-bukti surat tersebut terdiri dari :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nik : 3275024808540010 Atas Nama : Siti Saadah, diberi tanda bukti P – 1;
2. Fotocopy Kartu Keluarga Nomor : 3275020308060726 Nama Kepala Keluarga : Djaiman, diberi tanda bukti P – 2;
3. Fotocopy Surat Perjanjian – Sewa – Menyewa Rumah Nomor : Pro.BK/I.00663/B-004009/SPS/4/79 tertanggal 12 Mei 1979, diberi tanda bukti P – 3;
4. Fotocopy Tanda Terima Dan Perincian Uang Muka tertanggal 3 November 1981, diberi tanda bukti P – 4;

Hal 4 dari 15 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2021/PN Bks.

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

5. Fotocopy Kwitansi yang telah diterima dari Johani tertanggal 30 Oktober 1981, diberi tanda bukti P – 5;
6. Fotocopy Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Kredit Nomor : 1783/Skr/SPK/Pp.Bks/1981 tertanggal 30 Oktober 1981, diberi tanda bukti P – 6;
7. Fotocopy Surat Angsuran Kredit Saudara Nomor : 1799/Skr/A/Pp.Bks/1981 tertanggal 28 November 1981, diberi tanda bukti P – 7;
8. Fotocopy Surat Pemberitahuan tertanggal 17 Desember 1981, diberi tanda bukti P – 8;
9. Fotocopy Kwitansi yang diterima oleh Johani tertanggal 13 Januari 1982, diberi tanda bukti P – 9;
10. Fotocopy Bukti Setor dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Nomor Debitur : 016.10050.K.01790.I Nama Debitur Johani, diberi tanda bukti P – 10;
11. Fotocopy Surat tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB waktu pembayaran 8 Juni 2021 Nama Wajib Pajak : Djaiman, diberi tanda bukti P – 11;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Kuasa Hukum Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi ke persidangan, yang masing-masing telah memberikan keterangannya di bawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut

1. Saksi Subardi :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan tidak kenal Para Tergugat. Saksi kenal Penggugat karena kami bertetangga;
- Bahwa Saksi mengerti diperiksa dipersidangan sehubungan dengan masalah Penggugat dan Para Tergugat mengenai jual beli rumah;
- Bahwa Penggugat ada membeli Perum Perumnas melalui Tergugat I dengan pembayaran cicilan kepada Tergugat II;
- Bahwa Yang membayar cicilan rumah setiap bulan adalah Penggugat;
- Bahwa Yang menempati rumah cicilan pada Tergugat II tersebut adalah Penggugat sejak tahun 1979 sampai sekarang;
- Bahwa pihak Tergugat II mengetahui yang tinggal diobjek tersebut adalah Penggugat karena ia yang melakukan cicilan atau membeli dari pihak Tergugat II;

Hal 5 dari 15 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2021/PN Bks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Objek rumah itu terletak di Jalan Anggrek Raya No. 286 RT/RW : 010/007 Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat Kota Bekasi Jawa Barat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai harga rumah yang Penggugat beli;
- Bahwa Dari tahun 1979 sampai sekarang tidak ada pihak lain complain atas Penggugat tinggal di rumah tersebut;

2. Saksi Winarno :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan tidak kenal Para Tergugat. Saksi kenal Penggugat karena kami bertetangga di Jalan Anggrek Raya No. 286 RT/RW : 010/007 Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat Kota Bekasi Jawa Barat;
- Bahwa Saksi bertetangga dengan Penggugat sejak tahun 1990 sampai sekarang;
- Bahwa Saksi mengerti diperiksa dipersidangan sehubungan dengan masalah Penggugat dan Para Tergugat mengenai jual beli rumah;
- Bahwa Setahu Saksi yang tinggal pertama kali di objek rumah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa Penggugat membeli rumah dari Tergugat I;
- Bahwa Hubungan rumah ini dengan Tergugat karena Penggugat melakukan pengangsuran melalui Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dimana Tergugat I sekarang;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa owner kredit tersebut;
- Bahwa Rumah itu awalnya milik Tergugat I, lalu Penggugat menyewa rumah tersebut dari Tergugat I, kemudian Tergugat I menjual kepada Penggugat dengan catatan melakukan angsuran ke pihak Tergugat II;

3. Saksi Haryati :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat Saksi tidak kenal;
- Bahwa Saksi mengerti diperiksa di persidangan sehubungan dengan masalah Penggugat dan Para Tergugat mengenai jual beli rumah;
- Bahwa Rumah tersebut yang ditinggal oleh Penggugat sekarang;
- Bahwa Penggugat tinggal di rumah tersebut sejak tahun 1979;
- Bahwa Saksi bertetangga dengan Penggugat sejak tahun 1979 karena Saksi sudah tinggal di lokasi tersebut pada tahun 1979 sampai sekarang;

Hal 6 dari 15 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2021/PN Bks.

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 Penggugat membeli rumah tersebut dari Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui terjadinya jual beli rumah antar Penggugat dan Tergugat karena waktu itu ada Saksi dilokasi tersebut;
- Bahwa Kalau mengenai Akta Jual Beli Saksi tidak tahu. Yang Saksi tahu dahulu Penggugat menyewa rumah itu kepada Tergugat, lalu Penggugat membayar dan melunasi melalui Bank Tabungan Negara;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Penggugat ada ke Notaris untuk mengurus Akta Jual Beli;
- Bahwa Pada tahun 1979 dahulu Penggugat melakukan penyewaan rumah kepada Tergugat, lalu Tergugat sudah pindah ketempat lain jadi Penggugat yang melanjutkan pembayaran kredit di BTN lalu Penggugat ada kasih uang ganti rugi kepada Tergugat sejumlah Rp. 125.000.-(seratus dua puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi – saksi Kuasa Penggugat menyatakan dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 18 Agustus 2022;

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

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara sidang haruslah dianggap termuat pula dan merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya telah mendalilkan bahwa , TERGUGAT I telah melakukan perjanjian sewa-menyewa rumah dengan TERGUGAT II, nomor: Pro.BK/I.00663/B.004009/SPS/4/79 tanggal 2 Mei 1979, atas rumah Tipe D 24 yang terletak di Perumnas 1 Jl. Anggrek Raya No.286, RT.010 RW.007, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, pembayaran yang dilakukan oleh TERGUGAT I pada TERGUGAT II hanya berupa jaminan sewa Rp. 10.500,- dan biaya sewa selama tiga bulan sebesar Rp.10.500, terhitung dari bulan Mei sampai dengan Juli 1979 (biaya sewa perbulan Rp. 3.500,-),setelahnya, TERGUGAT I mengalihkan sewa rumah tersebut pada PENGGUGAT. PENGGUGAT menempati rumah tersebut secara terus-menerus dan

Hal 7 dari 15 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2021/PN Bks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melanjutkan tanggung jawab pembayaran sampai masa sewa berakhir, terhitung dari bulan Agustus 1979 sampai dengan November 1981. Total biaya sewa yang dibayarkan PENGUGAT pada TERGUGAT II sebesar Rp. 98.000,- ;setelah masa sewa berakhir, PENGUGAT melanjutkan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN) atas tanah dan rumah tersebut. Biaya sewa rumah yang telah dibayarkan pada TERGUGAT II sebesar Rp. 119.000,- dikurangi biaya-biaya administrasi sebesar Rp. 54.830,- digunakan untuk pembayaran sebagian uang muka KPR-BTN, PENGUGAT telah membayar pelunasan sisa uang muka KPR-BTN sebesar Rp. 7.230,-, dari total uang muka sebesar Rp. 71.400,-, pada tanggal 3 November 1981, TERGUGAT II telah menyetujui pemberian kredit pembelian rumah beserta tanahnya (KPR-BTN) tipe D 24/102 m² seharga Rp. 1.241.400,-, atas nama TERGUGAT I, nomor surat 1783/Skr/SPK/Pp.Bks/1981 tanggal 30 Oktober 1981, yang terletak di Perumnas 1 Jl. Anggrek Raya No.286, RT.010 RW.007, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat,TERGUGAT II pada tanggal 28 November 1981, nomor surat 1790/Skr/A/Pp.Bks/1981, memberitahukan pembayaran angsuran kredit sebesar Rp. 9.400,- harus dibayarkan mulai bulan Januari 1982,PENGUGAT, dapat melaksanakan pembayaran angsuran pertama dan selanjutnya atas KPR-BTN tersebut, sesuai dengan pemberitahuan pihak Notaris tertanggal 17 Desember 1981 perihal pemberian surat kuasa notarial atas nama TERGUGAT I kepada PENGUGAT, PENGUGAT menempati rumah tersebut secara terus-menerus dan membayar cicilan KPR-BTN setiap bulannya, selama 15 tahun, mulai bulan Januari 1982, PENGUGAT telah melunasi angsuran KPR-BTN atas nama TERGUGAT I kepada TERGUGAT II, Debitur/Rekening Nomor: 016.10050.K.01790.I, pada tanggal 30 April 1997, Penggugat berniat untuk balik nama sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut harus dengan syarat melalui Putusan Pengadilan Negeri Bekasi sebab Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, tidak menyangkalnya karena kini Tergugat I sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dan walaupun telah dipanggil melalui panggilan umum secara sah dan patut oleh jurusita Pengadilan Negeri Bekasi sebagaimana tersebut di atas, ternyata Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir dan menghadap di persidangan ataupun mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu. Dengan demikian, setelah memperhatikan ketentuan Pasal 125 ayat (1) *Het Herziene Indonesich Reglement (HIR)*

Hal 8 dari 15 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2021/PN Bks.

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

pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II (*Verstek*);

Menimbang, bahwa walaupun dalam perkara gugatan ini akan diputus secara *Verstek*, tetapi tidak serta merta gugatan Penggugat dikabulkan begitu saja karena disamping kepentingan Penggugat, kepentingan Para 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 oleh karena Tergugat I tidak lagi diketahui tempat tinggalnya atau keberadaannya, sedangkan yang menjadi obyek gugatan adalah benda tidak bergerak berupa tanah, maka menurut ketentuan Pasal 118 ayat (3) *Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR)*, gugatan perkara ini harus diajukan di tempat benda yang tidak bergerak tersebut terletak, oleh karena itulah, mengingat obyek sengketa ini adalah tanah dan bangunan yang terletak di Perumnas 1 Jl. Angrek Raya No.286, RT.010.RW.007, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat maka Pengadilan Negeri Bekasi berwenang untuk mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda **P-1 sampai dengan P-11** dan 3 (tiga) orang saksi dibawah sumpah, yaitu **SUBARDI, WINARNO dan HARYATI**;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti dan keterangan saksi-saksi dibawah sumpah tersebut di atas, serta segala sesuatu yang terjadi di persidangan, maka dapatlah diketemukan adanya fakta-fakta yuridis sebagai berikut:

- Bhowa PENGGUGAT melanjutkan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN) atas tanah dan rumah tersebut. Biaya sewa rumah yang telah dibayarkan pada TERGUGAT II sebesar Rp. 119.000,- dikurangi biaya-biaya administrasi sebesar Rp. 54.830,- digunakan untuk pembayaran sebagian uang muka KPR-BTN, PENGGUGAT telah membayar pelunasan sisa uang muka KPR-BTN sebesar Rp. 7.230,-, dari total uang muka sebesar RP. 71.400,-, pada tanggal 3 November 1981, TERGUGAT II telah menyetujui pemberian kredit pembelian rumah beserta tanahnya (KPR-BTN) tipe D 24/102 m² seharga Rp. 1.241.400,-, atas nama TERGUGAT I, nomor surat

Hal 9 dari 15 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2021/PN Bks.

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

1783/Skr/SPK/Pp.Bks/1981 tanggal 30 Oktober 1981, yang terletak di Perumnas 1 Jl. Anggrek Raya No.286, RT.010 RW.007, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, TERGUGAT II pada tanggal 28 November 1981, nomor surat 1790/Skr/A/Pp.Bks/1981, memberitahukan pembayaran angsuran kredit sebesar Rp. 9.400,- harus dibayarkan mulai bulan Januari 1982, PENGGUGAT;

- Bahwa PENGGUGAT menempati rumah tersebut secara terus-menerus dan membayar cicilan KPR-BTN setiap bulannya, selama 15 tahun, mulai bulan Januari 1982, PENGGUGAT telah melunasi angsuran KPR-BTN atas nama TERGUGAT I kepada TERGUGAT II, Debitur/Rekening Nomor: 016.10050.K.01790.I, pada tanggal 30 April 1997
- Bahwa akan tetapi sampai saat ini Penggugat belum balik nama sertifikat tanah dan bangunan atas rumah yang telah dibayar lunas angsuran KPR-BTN dan dikuasai oleh Penggugat tersebut yang terletak di di Perumnas 1 Jl. Anggrek Raya No.286, RT.010 RW.007, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat nama yang tercatat didalam Sertifikat masih atas nama Tergugat I ;
- Bahwa Tergugat I saat ini sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, oleh karena itu Penggugat tidak dapat melakukan balik nama atas tanah obyek sengketa yang sudah yang telah dibayar lunas angsuran KPR-BTN tersebut. Oleh karenanya Pengugat menuntut agar sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Perumnas 1 Jl. Anggrek Raya No.286, RT.010 RW.007, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat adalah sah milik PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa jual beli tanah sebagai suatu benda tidak bergerak, peralihan hak (jual belinya) diatur secara limitatif dalam berbagai peraturan perundang-undangan, sehingga syarat sahnya peralihan hak atau alas hak jual beli atas suatu tanah selain harus dikaji dengan memperhatikan ketentuan jual beli pada umumnya, juga harus memperhatikan ketentuan jual beli tanah sebagai suatu benda tidak bergerak yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan berbagai Peraturan Pelaksanaannya yang mengatur peralihan hak atas tanah (kini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang mengatur cara-cara memberikan pembuktian hak atas tanah);

Menimbang, bahwa sedangkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana

Hal 10 dari 15 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2021/PN Bks.

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

pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah ditentukan dengan demikian perjanjian jual beli melaksanakan kewajiban secara bertimbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian, yakni dari penjual menyerahkan barangnya (hak kebendaan) dan dari sisi pembeli diwajibkan untuk membayar harga pembelian kebendaan tersebut yakni sejumlah uang yang telah ditentukan nilai mata uangnya dan jumlahnya;

Menimbang, bahwa kesepakatan dalam perjanjian (termasuk jual beli obyek perkara) merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang dikehendaki oleh para pihak, dan oleh karena jual beli merupakan perjanjian konsensual (Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), maka dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah orang-orang yang bersangkutan mencapai sepakat tentang kebendaan dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Namun, khusus terhadap jual beli benda tidak bergerak (in casu tanah obyek perkara) diperlukan tindakan hukum lain, yakni adanya penyerahan (*levering*) atas obyek jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa kini masalahnya adalah ternyata sejak saat terjadinya transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dengan pada tanggal 3 Nopember 1981 Penggugat telah membayar sisa uang muka KPR BTN sebesar Rp.7.230 dari total uang muka sebesar Rp.71,400 , Tergugat II telah menyetujui kredit pembelian rumah dan Penggugat telah melunasi angsuran KPR-BTN atas nama Tergugat I kepada Tergugat II Debitur/Rekening Nomor 016.10050.K.01790.1 pada tanggal 30 April 1997, ternyata tanah objek perkara belum bisa dibalik nama menjadi milik Penggugat, karena Tergugat I tidak diketahui lagi tempat tinggal atau keberadaannya sehingga tidak dapat diproses balik namanya sedangkan Penggugat sendiri telah lalai mengurus surat-surat kepemilikan tanah dimaksud dan baru saat ini mengajukan gugatan terhadap Tergugat I , karena sejak dilunasinya KPR-BTN tersebut dan sampai saat ini tanah dan rumah dimaksud telah dikuasai oleh Penggugat dan keluarganya secara aman;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, ternyata telah mengajukan bukti-bukti , dengan demikian, oleh karena Tergugat I tidak pernah hadir dan menghadap di persidangan maka haruslah dipandang tidak berkeberatan dan tidak menyangkal mengenai transaksi-transaksi atas tanah dan rumah obyek perkara tersebut, sebab

Hal 11 dari 15 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2021/PN Bks.

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

menurut ketentuan Pasal 1876 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Pasal 2 dari Ordonansi Tahun 1867 No. 29 yang memuat “Ketentuan-ketentuan tentang Kekuatan Pembuktian daripada tulisan-tulisan di bawah tangan dari orang-orang Indonesia atau yang dipersamakan dengan mereka”, maka barang siapa yang terhadapnya diajukan suatu tulisan dibawah tangan (yang dimaksudkan ialah akte dibawah tangan) diwajibkan secara tegas mengakui atau memungkiri tanda tangannya;

Menimbang, bahwa oleh karena itulah kalaulah pihak tidak memungkiri tanda tangan dalam surat tersebut, maka tidak ada kewajiban para pihak untuk membuktikan kebenaran tandatangan yang tercantum dalam surat tersebut, karena kecuali tandatangan dalam akta tersebut dipertengkarkan, maka tiada manfaat bagi pihak yang mengajukannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian sesuai pokok masalah perkara ini, dengan tidak diketahuinya lagi keberadaan Tergugat I, maka Penggugat tidak mungkin dapat melakukan perbuatan hukum melakukan transaksi atas tanah dan rumah obyek sengketa menurut ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa namun memperhatikan surat-surat bukti Penggugat dan keterangan para saksi tersebut di atas, dan senyatanya sejak dilakukan transaksi tanah dan obyek sengketa dikuasai secara aman oleh Penggugat maka gugatan Penggugat dipandang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan prinsip dasar keadilan senyatanya. Oleh karena itu berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, maka transaksi jual beli atas tanah obyek perkara tersebut, dipandang telah dilakukan secara sah dan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I telah dilakukan dengan etika baik, sehingga Penggugat patut mendapat perlindungan hukum, sehingga petitum angka 2 dan 3 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I sudah tidak diketahui keberadaannya, maka menetapkan Penggugat selaku Pembeli dan sekaligus bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT atas sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di Perumnas 1 Jl. Angrek Raya No.286 RT.010 RW 007, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat Kota Bekasi, dan oleh karenanya petitum Penggugat pada poin ke-3,4 dan 5 patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya dengan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II (Verstek);

Hal 12 dari 15 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2021/PN Bks.

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)



Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan verstek, maka oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II harus membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Kitab Undang Undang Hukum Perdata, HIR serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir dipersidangan, meskipun telah dipanggil secara patut dan sah;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan PENGGUGAT telah melunasi KPR-BTN pada tanggal 30 April 1997 kepada TERGUGAT II (BTN) debitur Rekening Nomor: 016.10050.K.01790.I atas nama TERGUGAT I;
4. Menyatakan sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Perumnas 1 Jl. Anggrek Raya No.286, RT.010 RW.007, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat adalah sah milik PENGGUGAT;
5. Menghukum TERGUGAT II / Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bekasi untuk menyerahkan sertifikat dan dokumen-dokumen lainnya atas tanah dimaksud yang masih tercatat atas nama TERGUGAT I kepada PENGGUGAT;
6. Memerintahkan kepada PENGGUGAT untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Bekasi guna menandatangani Akta Jual Beli atas sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Perumnas 1 Jl. Anggrek Raya No.286, RT.010 RW.007, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat;
7. Memberi ijin dan kuasa kepada PENGGUGAT untuk bertindak atas nama TERGUGAT I sebagai Penjual apabila tidak hadir dihadapan PPAT dalam melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli atas tanah tersebut di atas sekaligus PENGGUGAT bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku Pembeli;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.3.814.600,00 (tiga juta delapan ratus empat belas ribu enam ratus rupiah);

Hal 13 dari 15 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2021/PN Bks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Kamis, tanggal 29 September 2022, oleh kami, Sarah Louis S, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Ranto Indra Karta, S.H., M.H dan Abdul Rofik, S.H., M.H.. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 22 Februari 2022, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 6 Oktober 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Lydia M. Baginda, S.H., M.H, Panitera Pengganti dan hadir oleh Penggugat tanpa hadirnya pihak Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Ranto Indra Karta, S.H., M.H

Sarah Louis S, S.H., M.Hum.

TTD

Abdul Rofik, S.H., M.H..

Panitera Pengganti,

TTD

Lydia M. Baginda, S.H., M.H

Hal 14 dari 15 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2021/PN Bks.



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

Perincian biaya :

Pendaftaran : Rp. 30.000,00

Biaya Proses : Rp. 75.000,00

Biaya Penggandaan : Rp. 9.600,00

Panggilan : Rp. 3.650.000,00

PNBP : Rp. 30.000,00

Meterai : Rp. 10.000,00

Redaksi : Rp. 10.000,00

J u m l a h : Rp. 3.814.600,00 (tiga juta delapan ratus empat belas
ribu enam ratus rupiah);

Hal 15 dari 15 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2021/PN Bks.