



P U T U S A N

Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Ckr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ROSIE SOEGIROSO,SH., lahir di Tegal, Tanggal 19 Oktober 1954, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Mawar IV Blok D.O No. 14 PTM RT.002. RW.027. Kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** -----

Lawan

- 1. KARYONO**, dahulu beralamat di Jalan Prof Dr.Joko Sutono. SH No. 1 A Kebayoran Baru Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya baik didalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia, Selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT I**
- 2. PT. BANK TABUNGAN NEGARA, (persero) Cq Bank Tabungan Negara Cabang Bekasi** beralamat di Jalan Jenderal sudirman No 19 Kota Bekasi, Selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT II**

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Telah mendengar keterangan dari Penggugat ;

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

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 04 Maret 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 04 Maret 2019 dalam Register Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 16 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Ckr



1. Bahwa Tergugat I telah mendapatkan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR-BTN) atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya dari Tergugat II dengan debitor No. Rekening : 00016.01-02-146175-3, yang terletak di Jalan Mawar IV Blok D.O No. 14 PTM RT.002.RW.027. Kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi
2. Bahwa sebelum rumah tersebut dilunasi oleh Tergugat I, kemudian Tergugat I mengoveralihkan/Menjual kepada ROSIE SOEGIROSO (Penggugat) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 09 Januari 1990 yang di buat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I, yang di bayarkan secara bertahap. Pertama pada tanggal 09 Januari 1990 dan yang kedua pada tanggal 05 Nopember 1990;
3. Bahwa setelah dilakukan over alih antara Penggugat dengan Tergugat I, telah menjadi kewajiban Penggugat untuk membayar angsuran tiap bulannya kepada Tergugat II sebesar Rp. 37.740,- (tiga puluh tujuh ribu tujuh ratus empat puluh rupiah) yang di bayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat II sampai angsuran kredit tersebut lunas;
4. Bahwa pada saat itu Jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I dilakukan secara bawah tangan dan belum di hadapkan kepada Notaris ataupun kepada Pejabat yang berwenang untuk itu;
5. Bahwa Jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I, dilakukan secara bawah tangan dan sampai gugatan ini di ajukan Jual Beli tersebut belum dibuat di hadapkan kepada Notaris ataupun kepada Pejabat yang berwenang untuk itu;
6. Bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dengan melunasi angsuran tersebut di mana Penggugat melakukan pelunasan di percepat kepada Tergugat II, sebagaimana Surat Perincian Pelunasan KPR di Percepat ;
7. Bahwa walaupun Penggugat telah melunasi kewajibannya kepada Tergugat II, sampai sekarang sertifikat terhadap rumah tersebut masih di dalam penguasaan Tergugat II;
8. Bahwa Penggugat sudah mendatangi Tergugat II dengan maksud untuk mengambil sertifikat atas tanah dan rumah yang penggugat beli



dari Tergugat I, Tetapi Tergugat II berkeberatan untuk menyerahkan sertiikat tersebut dengan alasan bahwa Sertifikat tersebut harus di ambil oleh pemegang Kredit, Yaitu **KARYONO** (Tergugat I),

9. Bahwa sejak saat itu Penggugat berusaha keras mencari Tergugat I kemana-mana, akan tetapi hingga gugatan ini diajukan akan tetapi hingga saat ini Tergugat I sudah tidak diketahui lagi alamat, kedudukan dan keberadaannya baik didalam maupun diluar wilayah R.I ;
10. Bahwa oleh karena Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik, terhadap tanah tersebut tidak ada yang merasa keberatan terhadap terhadap penguasaan fisik tanah dan bangunan tersebut yang di kuasai oleh Penggugat;
11. Bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, maka dalam hal ini Penggugat adalah pemilik yang syah atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya terletak di Jalan Mawar IV Blok D.O No. 14 PTM RT.002.RW.027. kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi
12. Bahwa karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Cikarang untuk mensyahkan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut
13. Bahwa oleh karena Penggugat sudah membeli dan menguasai tanah tersebut, maka Penggugat memohon agar Penggugat diberi ijin dan kuasa, untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku Pembeli untuk bertindak atas nama Tergugat I sebagai Penjual, menandatangani akte jual beli dihadapan Notaris / PPAT atas sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya terletak di Jalan Mawar IV Blok D.O No. 14 PTM RT.002.RW.027. kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi
14. Bahwa karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik maka dalam putusan ini di mohonkan kepada majelis hakim agar menyatakan kepada Para Tergugat untuk patuh dan taat terhadap isi putusan ini
15. Bahwa karena Penggugat sudah mendatangi alamat terakhir Tergugat sebagaimana pada alamat tergugat diatas, dan alamat Tergugat I tidak diketahui tempat tinggal maupun tempat kediamannya sekarang,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan juga gugatan mengenai barang tetap yang lokasinya berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Cikarang maka Penggugat mengajukan gugatan ini kepada Ketua Pengadilan Negeri tempat tinggal Penggugat atau diajukan di Pengadilan Negeri Cikarang;

Maka berdasarkan hal-hal sebagaimana yang diuraikan diatas, Penggugat mohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Cikarang / Majelis Hakim dapat memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Jual Beli (Over alih Kredit) antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Mawar IV Blok D.O No. 14 PTM RT.002.RW.027. Kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi, sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 09 Januari 1990 yang di buat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I, adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan Penggugat telah memenuhi kewajiban selaku Pembeli yang sah dan Pembeli yang beritikad baik yang wajib mendapatkan perlindungan hukum;
4. Menyatakan sebidang tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Mawar IV Blok D.O No. 14 PTM RT.002.RW.027. kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi, adalah sah milik Penggugat;
5. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menyerahkan sertifikat atas nama **KARYONO** (Tergugat I) kepada Penggugat ;
6. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat untuk menghadap Notaris/PPAT bertindak untuk dan atas dirinya selaku Penjual sekaligus sebagai pembeli untuk melaksanakan transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Mawar IV Blok D.O No. 14 PTM RT.002.RW.027. kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi.
7. Membebaskan biaya perkara menurut hukum

SUBSIDAIR

Apabila Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Halaman 4 dari 16 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Ckr



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

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

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

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

- Bukti P.1 : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor 3216071910540001 atas nama Rosie Soegiroso, SH yang dikeluarkan pemerintahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 23 Maret 2013, (tidak ada pbanding);
- Bukti P.2 : Fotocopy Kartu tanda Pengenal Debitur Kredit Pemilikan Rumah atas Nama Karyono yang dikeluarkan oleh BTN pada tanggal 19 Desember 1987, (tidak ada pbanding);
- Bukti P. 3 : Fotocopy Kartu Keluarga Nomor 3216070804072616 atas nama Kepala Keluarga Rosie Soegiroso, SH yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan



- Pencatatan Sipil Kabupaten Bekasi pada tanggal 07 Juni 2011, (tidak ada peminggiran);
- Bukti P. 4 : Fotocopy Surat Keterangan Sehat atas nama Karyono pada tanggal 26 September 1987, (sesuai dengan Copy);
- Bukti P.5 : Fotocopy Surat Pernyataan Belum Pernah Mengambil KPR – BTN atas nama Karyono pada tanggal 20 September 1987, (sesuai dengan Copy);
- Bukti P.6 : Fotocopy Surat Pernyataan atas Nama Karyono, (sesuai dengan Copy);
- Bukti P.7 : Fotocopy Surat Keterangan Nomor 541/1 755.0 atas nama Karyono yang dikeluarkan oleh Kepala Desa/ Lurah Grogol Selatan pada tanggal 28 September 1987, (sesuai dengan Copy);
- Bukti P.8 : Fotocopy Surat Pernyataan dari Bambang Setyowilogo pada tanggal 18 September 1987, (sesuai dengan Copy);
- Bukti P.9 : Fotocopy Surat Perjanjian antara Karyono dengan Rosie Soegiroso, SH pada tanggal 09 Januari 1990, (sesuai dengan Asli);
- Bukti P.10 : Fotocopy Kwitansi penerimaan Uang pelunasan pembayaran rumah di Perum Pondok Tanah mas sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 05 Nopember 1990, (sesuai dengan Asli);
- Bukti P.11 : Fotocopy Surat Kuasa dari Karyono kepada Rossie Soegiroso, SH pada tanggal 20 Juni 1989, (sesuai dengan Asli);
- Bukti P.12 : Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris dari Timotius Sucipto kepada Karyono pada tanggal 23 September 1987, (sesuai dengan Copy);
- Bukti P.13 : Fotocopy Keterangan Penghasilan untuk Pemohon yang berpenghasilan tidak tetap pada tanggal 30 September 1987, (sesuai dengan Copy);
- Bukti P.14 : Fotocopy Formulir Penyetoran Bank BTN pada tanggal 31 Juli 2008, tanggal 06 Oktober 2008 dan tanggal 04 April 2008, (sesuai dengan Asli);
- Bukti P.15 : Fotocopy Salinan Rekening Koran KPR, (sesuai dengan



Copy);

Bukti P.16 : Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran pada tanggal 09 Juli 2018, Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 pada tanggal 06 Februari 2018, Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran pada tanggal 13 Mei 2019 dan Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 pada tanggal 06 Februari 2019, (sesuai dengan Asli);

Menimbang, bahwa bukti P – 1 s/d P –16 telah diteliti dan dicocokkan ternyata telah sesuai dengan aslinya, serta bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai bukti surat penggugat;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat telah pula mengajukan bukti saksi-saksi dipersidangan yaitu **Jupri Maryono** dan **Eddy Supriadi** yang didengar keterangannya dibawah sumpah sesuai dengan agama yang dianutnya;

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

Menimbang, bahwa terhadap hasil pemeriksaan di persidangan, Penggugat mengajukan kesimpulan yang diajukan pada tanggal 15 Juli 2019;

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

TENTANG HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan jangka waktu dan formalitas relaas panggilan yang ditujukan kepada Para Tergugat tersebut,

Halaman 7 dari 16 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Ckr



ternyata telah sesuai dengan ketentuan dalam hukum acara perdata yang berlaku, maka Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi Para Tergugat tidak pernah hadir di persidangan tanpa alasan yang sah dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya untuk menghadap di persidangan, maka sebagaimana ketentuan Pasal 125 HIR gugatan akan diperiksa dan diputus dengan tanpa hadirnya pihak Tergugat I dan Tergugat II (Verstek);

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

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan sebagai berikut ;

- Bahwa Tergugat I telah mendapatkan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR-BTN) atas sebidang tanah dan bangunan diatasnya dari Tergugat II dengan debitur No. Rekening : 00016.01-02-146175-3, yang terletak di Jalan Mawar IV Blok D.O No. 14 PTM RT.002.RW.027. Kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi.
- Bahwa sebelum rumah tersebut dilunasi oleh Tergugat I, kemudian Tergugat I mengoveralihkan/Menjual kepada ROSIE SOEGIROSO (Penggugat) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 09 Januari 1990 yang di buat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I, yang di bayarkan secara bertahap. Pertama pada tanggal 09 Januari 1990 dan yang kedua pada tanggal 05 Nopember 1990;
- Bahwa setelah dilakukan over alih antara Penggugat dengan Tergugat I, telah menjadi kewajiban Penggugat untuk membayar angsuran tiap bulannya kepada Tergugat II sebesar Rp. 37.740,- (tiga puluh tujuh ribu tujuh ratus empat puluh rupiah) yang di bayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat II sampai angsuran kredit tersebut lunas;
- Bahwa pada saat itu Jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I dilakukan secara bawah tangan dan belum di



hadapkan kepada Notaris ataupun kepada Pejabat yang berwenang untuk itu;

- Bahwa Jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I, dilakukan secara bawah tangan dan sampai gugatan ini di ajukan Jual Beli tersebut belum dibuat di hadapan kepada Notaris ataupun kepada Pejabat yang berwenang untuk itu;
- Bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dengan melunasi angsuran tersebut di mana Penggugat melakukan pelunasan di percepat kepada Tergugat II, sebagaimana Surat Perincian Pelunasan KPR di Percepat ;
- Bahwa walaupun Penggugat telah melunasi kewajibannya kepada Tergugat II, sampai sekarang sertipikat terhadap rumah tersebut masih di dalam penguasaan Tergugat II;
- Bahwa sejak saat itu Penggugat berusaha keras mencari Tergugat I kemana-mana, akan tetapi hingga gugatan ini diajukan akan tetapi Tergugat hingga saat ini Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamat, kedudukan dan keberadaannya baik didalam maupun diluar wilayah R.I ;
- Bahwa oleh karena Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik, terhadap tanah tersebut tidak ada yang merasa keberatan terhadap terhadap penguasaan fisik tanah dan bangunan tersebut yang di kuasai oleh Penggugat;
- Bahwa dengan demikian, jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
- Bahwa setelah Penggugat lunasi tanah dan bangunan rumah tersebut, ternyata pada waktu Penggugat akan mengambil sertifikat dan sekaligus untuk balik nama menjadi nama Penggugat, ternyata Tergugat II menolaknya dengan alasan bahwa yang berhak mengambil bukti kepemilikan tersebut hanya Tergugat I, dan menyarankan agar Tergugat I dihadirkan kepada Tergugat II;
- Bahwa Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat I, namun sampai gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Cikarang



belum juga dapat diketahui keberadaan tempat tinggalnya Tergugat I;

- Bahwa walaupun secara fisik tanah dan bangunan rumah tersebut Penggugat yang menguasainya, akan tetapi secara yuridis dan formal sangat dirugikan karena nama kepemilikan rumah tersebut masih atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah apakah antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan proses jual beli rumah yang terletak di Jalan Mawar IV Blok D.O No. 14 PTM RT.002.RW.027. Kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung 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 wajiblah untuk membuktikan kebenarannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P-16 dan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah masing-masing bernama Jupri Maryono dan Eddy Supriadi;

Menimbang, bahwa dari bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu dari P-9 berupa Fotocopy Kwitansi Over Kredit Rumah Antara Karyono dan Rosie Soegiroso pada tanggal 09 Januari 1990. Yang membuktikan bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat I pernah mengadakan transaksi over kredit rumah;

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

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



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

Menimbang, bahwa terhadap Petitem kedua akan dipertimbangkan sebagai berikut;

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

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

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

Menimbang, berdasarkan bukti P-1 dan P-2 bahwa Penggugat adalah warga Negara Indonesia yang menerima over kredit rumah berdasarkan bukti P-9 sampai dengan P-11 yang membuktikan jika Tergugat II sebagai pemegang sertifikat dari rumah tersebut. Nama Tergugat I selaku penjual dan berdasarkan keterangan saksi-saksi jika tidak pernah ada yang mengganggu penguasaan rumah tersebut semenjak Penggugat membeli rumah tersebut dari Tergugat I sampai dengan sekarang sehingga dengan demikian Majelis berpendapat telah memenuhi syarat materil over kredit rumah;

Menimbang, bahwa syarat formil jual beli tanah berkenaan dengan sifat tunai dan terang dimana dalam perkara ini yang menjadi pokok



permasalahan adalah proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak dilakukan dihadapan PPAT (syarat terang);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dimana Penggugat telah melakukan pembayaran atas tanah a quo kepada Tergugat I sebagaimana bukti P-9 yang dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi dan Tergugat I telah pula menyerahkan secara fisik tanah tersebut kepada Penggugat dimana berdasarkan fakta di persidangan jika Penggugat yang menguasai tanah semenjak pembelian sampai dengan sekarang sehingga syarat tunai dalam jual beli tanah telah pula terpenuhi.

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

Menimbang, bahwa dari uraian diatas Majelis berpendapat jual beli atas sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Mawar IV Blok D.O No. 14 PTM RT.002.RW.027. Kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi, sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 09 Januari 1990 adalah sah menurut hukum sehingga petitum kedua patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah tersebut telah dinyatakan sah menurut hukum maka Penggugat telah memenuhi kewajiban selaku pembeli yang sah dan pembeli yang beritikad baik dan wajib mendapatkan perlindungan hukum, dengan demikian terhadap petitum ketiga gugatan patut untuk dikabulkan;



Menimbang, bahwa oleh karena petitum ketiga dikabulkan dan bukti kepemilikan atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Mawar IV Blok D.O No. 14 PTM RT.002.RW.027. Kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi, dengan demikian terhadap petitum ke empat patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ketiga dan keempat dikabulkan dan bukti kepemilikan atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Mawar IV Blok D.O No. 14 PTM RT.002.RW.027. Kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi, maka kepada Tergugat II agar menyerahkan sertifikat atas nama Karyono (Tegugat II) kepada Penggugat dengan demikian terhadap petitum kelima patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ketiga, keempat dan kelima dikabulkan dan bukti kepemilikan atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Mawar IV Blok D.O No. 14 PTM RT.002.RW.027. Kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi, dengan demikian terhadap petitum keenam patut pula untuk dikabulkan;

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

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



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

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan meski telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk keseluruhan dengan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II (Verstek);
3. Menyatakan Jual Beli (Over alih Kredit) antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Mawar IV Blok D.O No. 14 PTM RT.002.RW.027. kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi, sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 09 Januari 1990 yang di buat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I, adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Penggugat telah memenuhi kewajiban selaku Pembeli yang sah dan Pembeli yang beritikad baik yang wajib mendapatkan perlindungan hukum;
5. Menyatakan sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Mawar IV Blok D.O No. 14 PTM RT.002.RW.027. kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi, adalah sah milik Penggugat;
6. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menyerahkan sertifikat atas nama **KARYONO** (Tergugat I) kepada Penggugat ;
7. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat untuk menghadap Notaris/PPAT bertindak untuk dan atas dirinya selaku Penjual sekaligus sebagai pembeli untuk melaksanakan transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Mawar IV Blok D.O No. 14 PTM RT.002.RW.027. kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.451.000,- (dua juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Senin tanggal 29 Juli 2019, oleh kami, Handry Satrio, SH., MH. sebagai Hakim Ketua, Chandra Ramadhani, SH., MH. dan Albert Dwiputra Sianipar, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Ckr tanggal 04 Maret 2019 putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Arie Adi Suciadi, SH., MH. Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Chandra Ramadhani, SH., MH.

Handry Satrio, SH., MH.

Albert Dwiputra Sianipar, SH.

Panitera Pengganti,

Arie Adi Suciadi, SH., MH.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran/PNBP : Rp. 30.000,-
2. Pemberkasan/ATK : Rp. 75.000,-
3. Panggilan : Rp. 2.300.000,-
4. PNBP Relas : Rp. 30.000,-
4. Materai Putusan : Rp. 6.000,-
5. Redaksi Putusan : Rp. 10.000,-

Jumlah

Rp. 2.451.000,- (dua juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah);

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)