



PUTUSAN

Nomor 266/Pdt.G/2020/PN Ckr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

NYIMAS SRI ANGGRAENI; NIK 317202690680001, Lahir di Jakarta, tanggal 29 Oktober 1968, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Status Kawin, Beralamat di Jl. Papanggo IIC No.60 Rt.005 Rw.003 Kelurahan Papanggo Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MACHDI, S.H., M.H., selaku Advokat dan Konsultan Hukum berkedudukan di Kota Bekasi beralamat di Jalan H. Dehir Rt.007 Rw.002 Nata Garden Blok F Nomor 9 Jatiluhur Jatiasih Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 Oktober 2020, selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat**;

Lawan

1. BAMBANG PURNAWAN; Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di Perum Pondok Ungu Permai Blok II.11 No.8F Kelurahan Bahagia Kecamatan Babelan Kabupaten Bekasi, sekarang tidak diketahui secara pasti domisilinya, baik didalam maupun diluar wilayah hukum Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat**;

2. PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk c.q Kantor Cabang Bekasi, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No.19 Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Tergugat**;

PENGADILAN NEGERI tersebut ;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 19 Oktober 2020 dalam Register Nomor : 266/Pdt.G / 2020/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Hal. 1 dari 14 hal. PUT Nomor 266/Pdt.G/2020/PN Ckr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat merupakan pemilik tanah dan bangunan KPR BTN dengan nomor debitor 00016-01-02-121501-3 yang terletak di PerumPondok Ungu Permai Blok II.11 No.8F, Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi yang selanjutnya disebut sebagai **OBJEK SENGKETA**;
2. Bahwa tanah dan bangunan (objek sengketa) tersebut berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli/Over Kredit pada tanggal 10 Februari 1995, Tergugat menjualnya secara dibawah tangan dengan harga Rp. 5.000.000,- (*lima juta rupiah*) kepadaPenggugat, dan Penggugat melanjutkan kreditnya tersebut KPR BTN yang atas nama Tergugat hingga selesai atau lunas;
3. Bahwa dalam upaya untuk mendapatkan kepastian hukum dikarenakan kredit sudah lunas serta proses pengambilan sertifikat atas tanah dan bangunan yang terletak di Perum Pondok Ungu Permai Blok II.11 No.8F, Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi bagi Penggugat selaku pembeli, Penggugat berusaha untuk mencari keberadaan dan domisili Tergugat namun tidak berhasil dikarenakan Tergugat tidak diketahui keberadaannya baik didalam atau diluar wilayah Republik Indonesia;
4. Bahwa Penggugat meminta bantuan kepada pihak Turut Tergugat agar memberikan copy dokumen berupa KTP alamat tinggal Tergugat, namun dari pihak Turut Tergugat tidak mau memberikan dan hanya memberikan solusi agar Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri supaya bisa ditetapkan sebagai pembeli yang sah.
5. Bahwa Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik, tanah dan bangunan yang terletak di Perum Pondok Ungu Permai Blok II.11 No.8F, Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi telah dikuasai dan dimiliki untuk dijadikan tempat tinggal oleh keluarga Penggugat, kemudian Penggugat sejak menempati rumah tersebut dari tahun 1995 bahwa tidak ada satupun pihak-pihak yang keberatan dimana Penggugat yang menguasai dan menempati rumah tersebut;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan **NYIMAS SRI ANGGRAENI** sebagai **PEMBELI** yang beritikad baik.

Hal. 2 dari 14 hal. PUT Nomor 266/Pdt.G/2020/PN Ckr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah surat perjanjian jual beli/over kredit pada tanggal 10 Februari 1995 yang terletak di Perum Pondok Ungu Permai Blok II.11 No.8F, Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi antara Tergugat dengan Penggugat adalah sah secara hukum.
4. Menyatakan rumah yang terletak di Perum Pondok Ungu Permai Blok II.11 No.8F, Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi adalah sah milik Penggugat.
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menyerahkan sertifikat atas nama Bambang Purnawan selaku Tergugat yang merupakan debitur KPR BTN dengan nomor debitur 00016-01-02-121501-3 yang terletak di Perum Perum Pondok Ungu Permai Blok II.11 No.8F, Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi kepada Penggugat yang merupakan pembeli dengan cara over kredit KPR BTN.
6. Memerintahkan dan menetapkan serta memberikan ijin kepada Penggugat selaku pembeli untuk menghadap kepada PPAT atau pejabat yang berwenang bertindak untuk dan atas dirinya sendiri selaku penjual dan sekaligus pembeli mewakili Tergugat untuk melaksanakan peralihan hak secara sempurna atau menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT atau pejabat yang berwenang atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perum Perum Pondok Ungu Permai Blok II.11 No.8F, Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi.
7. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini.
8. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat sebagaimana peraturan perundangan yang berlaku.

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat telah datang menghadap kuasanya dipersidangan dan Tergugat serta Turut Tergugat tidak datang menghadap atau pun menyuruh orang lain menghadap dipersidangan untuk mewakilinya padahal telah dipanggil secara patut berdasarkan panggilan sidang yang dijalankan oleh juru sita Pengadilan Negeri Cikarang sedangkan ternyata bahwa tidak datangnya itu tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Tergugat dan Turut Tergugat tidak mempergunakan haknya dalam persidangan ini dan

Hal. 3 dari 14 hal. PUT Nomor 266/Pdt.G/2020/PN Ckr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk upaya damai pun sudah tidak mungkin lagi melalui mediasi, sehingga beralasan untuk melanjutkan persidangan ini tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim mempersilahkan kepada kuasa Penggugat untuk membacakan surat gugatannya;

Menimbang, bahwa atas pembacaan gugatan tersebut, kuasa Penggugat menyatakan tetap pada posita maupun petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, kuasa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

A. Bukti Surat

1. Fotocopy surat perjanjian Jual beli /Over kredit Perum pondok ungu emrai blok II.11 No.8F pada tanggal 10 Februari 1995, diberi tanda (Bukti P-1);
2. Fotocopy Formulir Penyetoran KPR BTN Atas nama Bambang Purnawan dengan sejumlah Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) pada tanggal 11 April 2006, diberi tanda (Bukti P-2);
3. Fotocopy Formulir Penyetoran KPR BTN Atas nama Bambang Purnawan dengan sejumlah Rp.8.371,- (delapan ribu tiga ratus tujuh puluh satu rupiah) pada tanggal 22 Desember 2006, diberi tanda (Bukti P-3);
4. Fotocopy Formulir Penyetoran KPR BTN Atas nama Bambang Purnawan dengan sejumlah Rp.305.000,- (tiga ratus lima ribu rupiah) pada tanggal 21 Mei 2008, diberi tanda (Bukti P-4);
5. Fotocopy Formulir Penyetoran KPR BTN Atas nama Bambang Purnawan dengan sejumlah Rp.98.510, - (sembilan puluh delapan ribu lima ratus sepuluh rupiah) pada tanggal 26 Januari 1996, diberi tanda (Bukti P-5);
6. Fotocopy Formulir Penyetoran KPR BTN Atas nama Bambang Purnawan dengan sejumlah Rp.98.510, - (sembilan puluh delapan ribu lima ratus sepuluh rupiah) pada tanggal 12 Februari 1996, diberi tanda (Bukti P-6);
7. Fotocopy Formulir Penyetoran KPR BTN Atas nama Bambang Purnawan dengan sejumlah Rp.98.510, - (sembilan puluh delapan ribu lima ratus sepuluh rupiah) pada tanggal 26 Maret 1996, diberi tanda (Bukti P-7);
8. Fotocopy Formulir Penyetoran KPR BTN Atas nama Bambang Purnawan dengan sejumlah Rp.98.510, - (sembilan puluh delapan ribu lima ratus sepuluh rupiah) pada tanggal 29 April 1996, diberi tanda (Bukti P-8);

Hal. 4 dari 14 hal. PUT Nomor 266/Pdt.G/2020/PN Ckr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy Formulir Penyetoran KPR BTN Atas nama Bambang Purnawan dengan sejumlah Rp.98.510, - (sembilan puluh delapan ribu lima ratus sepuluh rupiah) pada tanggal 24 Mei 1996, diberi tanda (Bukti P-9);

10. Fotocopy Formulir Penyetoran KPR BTN Atas nama Bambang Purnawan dengan sejumlah Rp.98.510, - (sembilan puluh delapan ribu lima ratus sepuluh rupiah) pada tanggal 25 Juni 1996, diberi tanda (Bukti P-10);

Menimbang, bahwa surat-surat bukti fotocopy P-1 sampai dengan P-10 tersebut telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata fotocopy P-1 sampai dengan P-10 sesuai dengan aslinya, sehingga surat-surat bukti tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut diatas Penggugat mengajukan saksi bernama Sunarni Ningsih dan Mariyamah yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. SUNARNI NINGSIH

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi adalah tetangga dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tahu Penggugat mengajukan gugatan terkait jual beli rumah dengan pak Bambang selaku Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan pak Bambang dan istrinya;
- Bahwa saksi tidak melihat jual beli antara Penggugat dan Tergugat akan tetapi mengetahuinya dari Penggugat;
- Bahwa jarak rumah saksi dan Penggugat adalah 1 (satu) gang;
- Bahwa setahu saksi selama saksi tinggal di perumahan tersebut tidak pernah ada orang lain yang mengaku memiliki rumah yang di huni oleh Penggugat tersebut;

2. MARIYAMAH

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi adalah tetangga dengan Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat mengajukan gugatan karena ada masalah surat terkait rumah yang di tempati Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah jual beli rumah antara Penggugat dan Tergugat namun setahu saksi pada saat saksi tinggal di perumahan tersebut Penggugat sudah tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa jarak rumah saksi dan Penggugat adalah 1 (satu) gang;

Hal. 5 dari 14 hal. PUT Nomor 266/Pdt.G/2020/PN Ckr.

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

Menimbang, bahwa selanjutnya kuasa Penggugat mengajukan kesimpulan dalam perkara ini dan mohon putusan.

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah untuk pengesahan jual beli/over kredit sebidang tanah seluas 60 M2 dan bangunan diatasnya Type 21 dari Turut Tergugat dengan Rekening Nomor : 00016.01.02-121501-3, yang terletak di PerumPondok Ungu Permai Blok II.11 No.8F, Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi dengan Tergugat.

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan tentang maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat tersebut, maka terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan tentang ketidakhadiran Tergugat dan Turut Tergugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR yang merupakan pedoman dalam memeriksa perkara tanpa hadirnya Tergugat (Pemeriksaan dengan acara verstek), dimana Pasal 125 ayat (1) HIR bermaterikan hukum sebagai berikut :

“Apabila pada hari yang telah ditentukan, tergugat tidak hadir dan pula ia tidak menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakilnya, padahal ia telah dipanggil dengan patut, maka gugatan itu diterima dengan putusan tak hadir (verstek), kecuali kalau ternyata bagi Pengadilan Negeri, bahwa gugatan tersebut melawan hak atau tidak beralasan”.

Menimbang, bahwa dengan kata lain berdasarkan ketentuan pasal 125 ayat (1) HIR tersebut diatas, maka kepada Majelis diberikan wewenang untuk dapat menjatuhkan putusan diluar hadir atau tanpa hadirnya Tergugat (putusan verstek), dengan syarat :

- a. Apabila Tergugat atau Kuasanya tidak datang menghadiri sidang pemeriksaan yang ditentukan tanpa alasan yang sah (default without reason).

Hal. 6 dari 14 hal. PUT Nomor 266/Pdt.G/2020/PN Ckr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Dalam hal seperti ini, Majelis Hakim menjatuhkan putusan verstek yang berisi diktum :

1. Mengabulkan gugatan seluruhnya atau sebagian jika gugatannya tidak melawan hak dan beralasan, atau,
2. Menyatakan gugatannya tidak dapat diterima atau ditolak apabila gugatannya tidak mempunyai dasar hukum.

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang pada hari sidang yang telah ditentukan, tidak mengirimkan wakil/kuasanya yang sah untuk menghadap dan juga telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap di depan persidangan, ternyata tidak juga hadir di depan persidangan tanpa ada pemberitahuan sebab-sebab dan alasan-alasan tentang ketidakhadirannya tersebut, maka sikap Tergugat dan Turut Tergugat yang demikian itu haruslah dianggap bahwa Tergugat dan Turut Tergugat sudah tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya di Pengadilan, dengan demikian Majelis berwenang menjatuhkan *Putusan dengan tanpa hadirnya Tergugat (Putusan Verstek)*.

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim berwenang menjatuhkan putusan dengan tanpa hadirnya Tergugat (Putusan Verstek), maka selanjutnya yang menjadi penilaian Majelis Hakim adalah apakah gugatan Penggugat tersebut sebagai gugatan yang tidak melawan hak dan juga sebagai gugatan yang beralasan sehingga harus dikabulkan seluruhnya atau sebagian, atau sebagai gugatan yang tidak mempunyai dasar hukum (no basic reason) dan melawan hukum atau ketertiban dan kesusilaan (unlawful), sehingga gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan sebagai gugatan yang tidak dapat diterima atau ditolak.

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah gugatan Penggugat tersebut sebagai gugatan yang tidak melawan hak dan juga sebagai gugatan yang beralasan, untuk gugatan perdata pada umumnya, ukurannya adalah sepanjang petitum gugatannya benar-benar sesuai dengan dalil gugatan, dan dalil gugatannya itu mempunyai landasan hukum yang kuat, baik dari segi yuridis maupun secara rasional serta bersifat objektif sebagai dasar alasan yang dapat dikabulkan maka gugatan tersebut dapat dikabulkan, begitu juga sebaliknya jika alasan gugatan tidak mendasar maka gugatannya dapat dikabulkan sebagian atau menolaknya atau menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima.

Hal. 7 dari 14 hal. PUT Nomor 266/Pdt.G/2020/PN Ckr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir sehingga tidak mengajukan sangkalannya atau jawabannya, sedangkan Penggugat mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-10 dan 2 (dua) orang saksi sebagaimana tersebut diatas, maka dalil Penggugat haruslah dinyatakan sebagai suatu kebenaran baik posita maupun petitum gugatan sepanjang **tidak melawan hak atau tidak beralasan**.

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka ke-1 (satu) oleh karena berkaitan dengan petitum lain maka akan dipertimbangkan bersama-sama dengan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa dari dalili-dalil dalam gugatan Penggugat yang apabila dihubungkan dengan surat-surat bukti dan saksi-saksi yang diajukan dipersidangan diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

Menimbang, bahwa alasan pokok Penggugat mengajukan gugatan ini adalah untuk Pengesahan jual beli/over kredit KPR Bank Tabungan Negara antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah seluas 60 M2 dan bangunan diatasnya Type 21 yang terletak di PerumPondok Ungu Permai Blok II.11 No.8F, Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, dimana sebelum rumah tersebut dilunasi oleh Tergugat kemudian pada tanggal 10 Februari 1995, Tergugat menjual/mengoveralihkan kepada Penggugat dengan harga jual beli sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) sebagaimana dalam surat perjanjian jual beli/over kredit setelah dilakukan over kredit dari Tergugat kepada Penggugat, maka menjadi kewajiban Penggugat untuk membayar angsuran tiap bulannya sebesar Rp.305.000,- (tiga ratus lima ribu rupiah) yang di bayarkan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat sampai pelunasan;

Menimbang, bahwa setelah Penggugat melakukan pelunasan kredit rumah tersebut bermaksud untuk mengambil sertifikat atas tanah dan bangunan yang terletak di seluas 60 M2 dan bangunan diatasnya Type 21 yang terletak di Perum Pondok Ungu Permai Blok II.11 No.8F, Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, namun setelah Penggugat mendatangi Turut Tergugat berkeberatan untuk menyerahkan sertiiikat tersebut dengan alasan bahwa sertifikat tersebut harus di ambil oleh pemegang kredit, yaitu **BAMBANG PURNAWAN** (Tergugat) selanjutnya Penggugat mencari keberadaan dan domisili Tergugat, dengan maksud akan di hadapkan kepada Turut Tergugat untuk mengambil Sertipikat atas nama Tergugat, namun tidak berhasil

Hal. 8 dari 14 hal. PUT Nomor 266/Pdt.G/2020/PN Ckr.

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

dikarenakan Tergugat tidak diketahui keberadaannya baik didalam atau diluar wilayah hukum Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Jual Beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata adalah “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”;

Menimbang, bahwa definisi perjanjian jual beli yaitu sebagai suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Sehingga unsur-unsur yang tercantum dalam definisi tersebut adalah a) adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli; b) adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga; c) adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-1 berupa surat perjanjian Jual beli /Over kredit Perum pondok ungu emrai blok II.11 No.8F pada tanggal 10 Februari 1995 dapat diketahui bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah bersepakat mengadakan jual beli/over kredit dibawah tangan atas sebidang tanah seluas 60 M2 dan bangunan diatasnya Type 21, yang terletak di PerumPondok Ungu Permai Blok II.11 No.8F, Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, pada tanggal 10 Februari 1995 dengan harga jual beli sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan saksi-saksi Penggugat yaitu saksi Sunarni Ningsih dan saksi Mariyamah menerangkan bahwa saksi-saksi mengetahui pemilik dari rumah tersebut adalah Penggugat dimana Penggugat membelinya dari Tergugat kemudian Penggugat mengajukan gugatan ini karena Tergugat sudah tidak tahu lagi keberadaannya dan selama saksi-saksi tinggal di perumahan tersebut tidak pernah ada orang lain yang mengaku memiliki rumah yang di huni oleh Penggugat tersebut dan Penggugat sudah tinggal di rumah tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli merupakan salah satu bentuk dari perjanjian, maka untuk itu mengacu kepada syarat-syarat sahnya suatu perjanjian tercantum pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam pasal 1320, dimana syarat sahnya suatu perjanjian terbagi menjadi syarat objektif dan subjektif yaitu :

Hal. 9 dari 14 hal. PUT Nomor 266/Pdt.G/2020/PN Ckr.



▪ Syarat Subjektif

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Yaitu adanya persetujuan kehendak pihak-pihak yang mengenai pokok perjanjian, dimana apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu dengan pihak yang lain dalam pengertian persetujuan kehendak termasuk juga tidak ada kekhilafan dan tidak ada penipuan;

2. Cakap untuk membuat suatu perikatan

Dimana pada umumnya cakap melakukan perbuatan hukum dimana dikatakan sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berusia 21 tahun;

▪ Syarat Objektif

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tersebut merupakan kejelasan mengenai pokok perjanjian atau objek perjanjian ialah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak dimana pokok perjanjian atau objek perjanjian atau prestasi itu kabur, tidak jelas sulit bahkan tidak mungkin dilaksanakan, maka perjanjian tersebut batal (*Nietingvoid*);

4. Suatu sebab yang halal

Artinya yang menyebabkan atau mendorong orang membuat perjanjian melainkan sebab dalam arti "isi perjanjian itu sendiri" yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak apakah dilarang undang-undang atau tidak dan apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak (Pasal 1337 KUHPPd);

Menimbang, bahwa berdasarkan syarat subjektif dan objektif diatas, setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati bukti surat P-1 berupa surat perjanjian Jual beli /Over kredit Perum Pondok Ungu Permai Blok II.11 No.8F pada tanggal 10 Februari 1995, bukti surat P-2 sampai dengan P-10 berupa Formulir Penyetoran KPR BTN atas nama Bambang Purnawan tersebut ternyata dapat disimpulkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat mengikatkan diri untuk perjanjian jual beli over kredit rumah yang terletak di Perum Pondok Ungu Permai Blok II.11 No.8F, Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi dan para pihak dalam hal ini telah cakap untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek berupa rumah serta jual beli tersebut telah selesai dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat dengan demikian seluruh syarat subjektif dan objektif telah terpenuhi;

Hal. 10 dari 14 hal. PUT Nomor 266/Pdt.G/2020/PN Ckr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Penggugat melakukan jual beli/over kredit Penggugat telah mencicil angsuran kredit rumah kepada Turut Tergugat berdasarkan bukti surat P-2 sampai dengan P-10 berupa Formulir Penyetoran KPR BTN atas nama Bambang Purnawan tersebut;

Menimbang, bahwa kemudian apabila surat bukti P-1 sampai dengan P-10 dihubungkan satu dengan lainnya menunjukkan hubungan hukum yang saling berkaitan antara Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat dan telah terbukti pula bahwa Tergugat telah mengoverkreditkan rumah miliknya kepada Penggugat selanjutnya oleh karena Tergugat sudah tidak tahu lagi keberadaannya dan selama rumah tersebut ditempati oleh Penggugat tidak pernah mendapat gangguan atau ada pihak yang keberatan maka dapat disimpulkan bahwa benar Tergugat telah menjual sebidang tanah seluas 60 M2 dan bangunan di atasnya Type 21, yang terletak di Perum Pondok Ungu Permai Blok II.11 No.8F, Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi tersebut kemudian Penggugat telah melunasi angsuran kredit rumah tersebut kepada Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Penggugat telah dapat membuktikan secara sah menurut hukum bahwa Penggugat memperoleh sebidang tanah seluas 60 M2 dan bangunan di atasnya Type 21, yang terletak di Perum Pondok Ungu Permai Blok II.11 No.8F, Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi dalam perkara ini dengan cara mengoverkreditkan dari Tergugat kepada Penggugat, dengan demikian petitum angka 2, 3 dan 4 dalam gugatan Penggugat beralasan menurut hukum oleh karenanya patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena jual beli antara Tergugat dengan Penggugat telah dinyatakan sah menurut hukum maka untuk menjamin hak-hak Penggugat atas tanah dan bangunan rumah dimaksud dan mengenai memerintahkan Turut Tergugat untuk menyerahkan sertifikat atas nama Bambang Purnawan selaku Tergugat yang merupakan debitur KPR BTN dengan nomor debitur 00016-01-02-121501-3 yang terletak di Perum Pondok Ungu Permai Blok II.11 No.8F, Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi kepada Penggugat yang merupakan pembeli dengan cara over kredit KPR BTN serta memberi ijin kepada Penggugat selaku pembeli untuk menghadap kepada PPAT atau pejabat yang berwenang bertindak untuk dan atas dirinya sendiri selaku penjual dan sekaligus pembeli mewakili Tergugat untuk melaksanakan peralihan hak secara sempurna atau menandatangani

Hal. 11 dari 14 hal. PUT Nomor 266/Pdt.G/2020/PN Ckr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Jual Beli dihadapan PPAT atau pejabat yang berwenang atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perum Pondok Ungu Permai Blok II.11 No.8F, Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi sekaligus Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini, maka berdasarkan hal tersebut diatas menurut hemat Majelis Hakim tuntutan Penggugat pada petitum angka 5, 6 dan 7 tersebut patut dan cukup beralasan untuk dikabulkan;

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

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

Memperhatikan Pasal 125 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir.
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek.
3. Menyatakan **NYIMAS SRI ANGGRAENI** sebagai **PEMBELI** yang beritikad baik.
4. Menyatakan sah surat perjanjian jual beli/over kredit pada tanggal 10 Februari 1995 yang terletak di Perum Pondok Ungu Permai Blok II.11 No.8F, Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi antara Tergugat dengan Penggugat adalah sah secara hukum.
5. Menyatakan rumah yang terletak di Perum Pondok Ungu Permai Blok II.11 No.8F, Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi adalah sah milik Penggugat.
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menyerahkan sertifikat atas nama Bambang Purnawan selaku Tergugat yang merupakan debitur KPR BTN dengan nomor debitur 00016-01-02-121501-3 yang terletak di Perum Pondok Ungu Permai Blok II.11 No.8F, Kelurahan Bahagia, Kecamatan

Hal. 12 dari 14 hal. PUT Nomor 266/Pdt.G/2020/PN Ckr.

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

Babelan, Kabupaten Bekasi kepada Penggugat yang merupakan pembeli dengan cara over kredit KPR BTN.

7. Memerintahkan dan menetapkan serta memberikan ijin kepada Penggugat selaku pembeli untuk menghadap kepada PPAT atau pejabat yang berwenang bertindak untuk dan atas dirinya sendiri selaku penjual dan sekaligus pembeli mewakili Tergugat untuk melaksanakan peralihan hak secara sempurna atau menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT atau pejabat yang berwenang atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perum Perum Pondok Ungu Permai Blok II.11 No.8F, Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi.

8. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini.

9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.195.000,- (satu juta seratus Sembilan puluh lima ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari **Senin tanggal 01 Maret 2021**, oleh **HANDRY SATRIO, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **AL FADJRI, S.H.**, dan **AGUS SOETRISNO, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 266/Pdt.G/2020/PN Ckr tanggal 19 Oktober 2020, putusan tersebut pada hari **Kamis tanggal 04 Maret 2021** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **NANANG YUDIANTO, S.H.**, Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat serta tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota-anggota

Hakim Ketua,

AL FADJRI, S.H.

HANDRY SATRIO, S.H., M.H.

AGUS SOETRISNO, S.H.

Panitera Pengganti

NANANG YUDIANTO, S.H.

Hal. 13 dari 14 hal. PUT Nomor 266/Pdt.G/2020/PN Ckr.



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

Perincian biaya perkara :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Biaya ATK	Rp.	75.000,-
3. PNPB Panggilan	Rp.	20.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp.	1. 050.000,-
4. Redaksi	Rp.	10.000,-
5. Materai	Rp.	10.000,- +

Jumlah **Rp. 1.195.000,- (satu juta seratus Sembilan
puluh lima ribu rupiah).**

Hal. 14 dari 14 hal. PUT Nomor 266/Pdt.G/2020/PN Ckr.