



**PUTUSAN**

**Nomor 1/PDT.G/2018/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 :

**HARYANTO** ; Lahir di Purworejo, tanggal 16 April 1952, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, Beralamat di Kp. Rawa Bambu Rt.003 Rw.006 No.34 Kelurahan Kali Baru Kecamatan Medan Satria Kota Bekasi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat;**

Lawan

**1.-----MUHAMMAD HIDAYAT Alias M. HIDAYAT**; Jenis Kelamin Laki-laki, Lahir di Jakarta tanggal 10 September 1960 dahulu beralamat di Perum Papan Mas Indah Blok F 40 No. 1 RT.008 RW.006 Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi dan sekarang sudah tidak diketahui lagi alamatnya baik didalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai.....

**Tergugat I;**

**2.-----ASEP MOH SEHABUDIN**; Jenis Kelamin Laki-laki, Lahir di Jakarta tanggal 28 September 1963 dahulu beralamat diJalan I Gusti Ngurah Rai RT.001 RW.001 Kelurahan Pondok Kopi Kecamatan Jatinegara Kota Madya Jakarta Timur Provinsi DKI Jakarta dan sekarang sudah tidak diketahui lagi alamatnya baik didalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai.....

.....**Tergugat II;**

**3.-----PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk Kantor Cabang Bekasi**, yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No.19 Bekasi, untuk 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 8 November 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Cikarang pada tanggal 13 November 2018 dalam Register Nomor :  
1/Pdt.G/2018/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT II telah memperoleh fasilitas kredit KPR BTN dari TURUT TERGUGAT sebagaimana yang ditegaskan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara Bank BTN dengan TERGUGAT II No. 298/71/C.K / 90 tertanggal 15 Januari 1991 dengan No. Rekening Kredit 00016-01-02-151428-9 atas nama Asep Moh Sehabudin. Adapun Plafond Kreditnya sebesar Rp.5.100.000,- (lima juta seratus ribu rupiah) dengan jangka waktu 180 bulan dan berakhir tanggal 1 Februari 2006 dengan obyek jaminan/agunan yang terletak di Perumahan Papan Mas Blok F43 No. 04 Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat, dengan bukti kepemilikan sertipikat HGB No. 1301/ Desa Setia Mekar atas nama Asep Mohammad Sehabudin.
2. Bahwa sebelum TERGUGAT II melunasi KPR BTN tersebut sekitaran bulan Nopember 1992 telah mengalihkan atau mengoverkan agunan kredit yang terletak di Perumahan Papan Mas Blok F43 No. 04 Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat, dengan bukti kepemilikan sertipikat HGB No. 1301/ Desa Setia Mekar atas nama Asep Mohammad Sehabudin **kepada TERGUGAT I** sebagaimana dalam surat perjanjian jual beli yang dibuat diatas kertas bersegel yang disaksikan oleh 3 (tiga) orang saksi.
3. Bahwa selang beberapa tahun kemudian tepatnya tanggal 6 September 1993 TERGUGAT I menjual atau mengalihkan atau mengoverkan agunan kredit yang terletak di Perumahan Papan Mas Blok F43 No. 04 Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat, dengan bukti kepemilikan sertipikat HGB No. 1301/ Desa Setia Mekar atas nama Asep Mohammad Sehabudin **kepada PENGGUGAT dengan nilai transaksi sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah)** sebagaimana dalam surat perjanjian jual beli yang dibuat diatas kertas bersegel dan kwitansi pembayaran tertanggal 6 September 1993.
4. Bahwa setelah terjadi pengalihan hak /over atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Papan Mas Blok F43 No. 04 Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat yang masih dalam masa kredit KPR di kantor TURUT TERGUGAT dan kredit KPR BTN belum lunas maka PENGGUGAT berkewajiban untuk mengangsur secara tertib sampai dengan jatuh tempo / lunas normal.

#### 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)



5. Bahwa semenjak dilakukan pengalihan/over kredit tersebut yaitu pada 6 September 1993 sampai dengan saat ini PENGGUGAT telah menguasai fisik atas agunan KPR BTN di Perumahan Papan Mas Blok F43 No. 04 Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat tanpa ada dari pihak manapun yang protes atau keberatan dan PENGGUGAT melakukan kewajiban pembayaran angsuran KPR BTN secara tertib tanpa ada tunggakan dan bahkan tanggal 1 Februari 2006 telah selesai pembayaran angsuran di kantor TURUT TERGUGA, namun bukti lunas belum diberikan oleh TURUT TERGUGAT karena PENGGUGAT melakukan jual beli dibawah tangan sehingga TURUT TERGUGAT menolak menyerahkan bukti lunas.
6. Bahwa setelah lunas kredit, PENGGUGAT datang ke kantor TURUT TERGUGAT dengan maksud untuk mengambil dokumen kepemilikan atas rumah yang telah PENGGUGAT beli secara sah dari TERGUGAT I, namun TURUT TERGUGAT menolak untuk menyerahkan dokumen kepemilikan rumah tersebut dengan alasan yang berhak mengambil dokumen adalah TERGUGAT II karena over kredit yang dilakukan oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT I dan kemudian di over lagi kepada PENGGUGAT dilakukan dibawah tangan.
7. Bahwa selanjutnya atas arahan dari TURUT TERGUGAT yang meminta TERGUGAT II selaku debitur yang sah untuk dihadirkan dalam mengambil dokumen kepemilikan rumah tersebut maka PENGGUGAT kemudian mencari keberadaan TERGUGAT II dengan berbekal informasi dari TURUT TERGUGAT.
8. Bahwa berbekal informasi dari TURUT TERGUGAT diketahui TERGUGAT II tinggal di Jl. I Gusti Ngurah Rai RT 001 RW 001 Kel.Pondok Kopi Kec. Jatinegara Kota Madya Jakarta Timur Propinsi DKI Jakarta, alamat ini diketahui dari foto copy salinan akta jual beli No. 110/86/JB/TBN//1991 tanggal 19 Januari 1991 yang dibuat oleh Johanna Swandhayani, S.H Notaris di Bekasi antara TERGUGAT II dengan PT Papanmas Permai Sejahtera. Ternyata alamat tersebut sesuai dengan alamat yang dicantumkan dalam perjanjian jual beli diatas kertas bersegel antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT I.
9. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT mendatangi alamat seperti yang dimaksud dalam foto copy salinan salinan akta jual beli, namun ternyata TERGUGAT II sudah tidak lagi tinggal ditempat tersebut.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**10.** Bahwa PENGGUGAT tidak pernah putus asa dan terus menerus mencari tahu keberadaan TERGUGAT II, bulan demi bulan telah berlalu, tahun demi tahun telah berganti, namun pada kenyataannya PENGGUGAT hingga gugatan ini diajukan tidak mengetahui keberadaan TERGUGAT II baik di Wilayah Republik Indonesia maupun luar wilayah Republik Indonesia.

**11.** Bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka PENGGUGAT mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Cikarang dengan maksud agar PENGGUGAT mendapat kepastian hukum atas jual beli yang pernah dilakukan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, dan TERGUGAT II.

**12.** Bahwa selain untuk mendapat kepastian hukum mohon agar PENGGUGAT diberi ijin dan kuasa bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT II dapat mengambil dokumen atau surat-surat lain yang berhubungan dengan agunan KPR BTN yang terletak di Perumahan Papan Mas Blok F43 No. 04 Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat, dengan bukti kepemilikan sertipikat HGB No. 1301/ Desa Setia Mekar atas nama Asep Mohammad Sehabudin.

**13.** Dan selain daripada itu mohon kiranya Pengadilan Negeri Cikarang dapat memberikan ijin kepada PENGGUGAT bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT II selaku penjual sekaligus pembeli untuk menghadap Pejabat yang berwenang guna balik nama sertipikat HGB No. 1301/ Desa Setia Mekar atas nama Asep Mohammad Sehabudin, dengan luas 60 M2 ke atas nama PENGGUGAT.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana yang diuraikan tersebut diatas, PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Cikarang / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah jual beli / over kredit KPR BTN antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I atas sebidang tanah dan bangunan yang di terletak di Perumahan Papan Mas Blok F43 No. 04 Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat, dengan bukti kepemilikan sertipikat HGB No. 1301/ Desa Setia Mekar atas nama Asep Mohammad Sehabudin seluas 60 M2.
3. Menyatakan PENGGUGAT adalah pembeli yang beriktikad baik.
4. Menyatakan tanah beserta bangunannya yang terletak di Perumahan Papan Mas Blok F43 No. 04 Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat, dengan bukti kepemilikan sertipikat

### 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

HGB No. 1301/ Desa Setia Mekar atas nama Asep Mohammad Sehabudin dengan luas 60 M2 adalah sah milik PENGGUGAT.

5. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT/Bank BTN Kantor Cabang Bekasi untuk menyerahkan surat-surat atau dokumen atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Papan Mas Blok F43 No. 04 Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat, dengan bukti kepemilikan sertipikat HGB No. 1301/ Desa Setia Mekar atas nama Asep Mohammad Sehabudin yang menjadi obyek jaminan kredit KPR BTN kepada PENGGUGAT.

6. Menetapkan memberikan ijin kepada PENGGUGAT untuk dapat menghadap kepada Notaris atau PPAT yang berwenang bertindak untuk dan atas dirinya sendiri selaku penjual dan sekaligus pembeli mewakili TERGUGAT II/ Asep Mohammad Sehabudin untuk melaksanakan peralihan hak secara sempurna atau menandatangani Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Papan Mas Blok F43 No. 04 Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat, dengan bukti kepemilikan sertipikat HGB No. 1301/ Desa Setia Mekar atas nama Asep Mohammad Sehabudin seluas 60 M2.

7. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini.

8. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara,

atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adlinya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat telah datang menghadap dipersidangan akan tetapi Tergugat I, Tertugat II dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap dipersidangan untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan panggilan sidang yang dijalankan oleh juru sita Pengadilan Negeri Cikarang masing-masing untuk Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 6 Desember 2018 untuk persidangan hari Kamis, tanggal 13 Desember 2018 kemudian pada tanggal 17 Desember 2018 untuk persidangan hari Kamis, tanggal 20 Desember 2018 dan pada tanggal 16 Januari 2019 untuk persidangan hari Kamis, tanggal 24 Januari 2019 sedangkan Turut Tergugat pada tanggal 22 November 2018 untuk persidangan hari Kamis, tanggal 13 Desember 2018 dan pada tanggal 03 Januari 2018 untuk persidangan hari Kamis, tanggal 24 Januari 2019 telah dipanggil secara patut, sedangkan tidak

#### 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)



ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis berpendapat Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak mempergunakan haknya dalam persidangan ini dan untuk upaya damai pun sudah tidak mungkin lagi melalui mediasi, sehingga beralasan untuk melanjutkan persidangan ini tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

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

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

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

#### A. Bukti Surat

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK : 3276021604520001 atas nama HARYANTO yang dikeluarkan oleh Kabupaten Purworejo, diberi tanda (Bukti P-1);
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK : 3276021604520001 atas nama HARYANTO yang dikeluarkan oleh Kota Depok, diberi tanda (Bukti P-2);
3. Fotocopy Surat Keterangan Domisii Tempat Tinggal Nomor : 474/584/Pem-KLB atas nama HARYANTO tertanggal 05 November 2018, diberi tanda (Bukti P-3);
4. Fotocopy Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh M. Hidayat dan Haryanto tertanggal 06 September 1993, diberi tanda (Bukti P-4);
5. Fotocopy Kwitansi yang telah diterima dari HARYANTO tertanggal 06 September 1993, diberi tanda (Bukti P-5);
6. Fotocopy Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh ASEP MOH SEHABUDIN dan MUHAMMAD HIDAYAT tertanggal November 1992, diberi tanda (Bukti P-6);
7. Fotocopy Surat Kuasa yang ditandatangani antara ASEP MOH SEHABUDIN dan MUHAMMAD HIDAYAT tertanggal 15 November 1992, diberi tanda (Bukti P-7);
8. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2018 atas nama wajib pajak HARYANTO, diberi tanda (Bukti P-8);



9. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1301 Kelurahan Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaen Bekasi Provinsi Jawa Barat, diberi tanda (Bukti P-9);
10. Fotocopy Akta Jual Beli No.110/8/JB/TBN/I/1991 tertanggal 15 Januari 1991, diberi tanda (Bukti P-10);
11. Fotocopy Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) atas nama ASEP MOH SEHABUDIN tanggal 10 Januari 1991, diberi tanda (Bukti P-11);
12. Fotocopy Salinan Rekening Koran KPR Bank Tabungan Negara atas nama ASEP MOH SEHABUDIN, diberi tanda (Bukti P-12);
13. Fotocopy Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara Bank Tabungan Negara dan ASEP MOH SEHABUDIN No.298/71/C.K/90 tanggal 15 Januari 1991, diberi tanda (Bukti P-13);
14. Fotocopy Surat Izin Mendirikan Bangunan No.13219/503/R-E/DPUK tertanggal 27 Oktober 1990, diberi tanda (Bukti P-14);

Menimbang, bahwa surat-surat bukti fotocopy P-1 s/d P-14 tersebut telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata fotocopy P-1, P-3 s/d P-8, P-11, P-12 sesuai dengan aslinya sedangkan fotocopy P-2, P-9, P-10, P-13 dan P-14 tidak ada aslinya hanya fotocopy dari fotocopy, sehingga surat-surat bukti tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan dalam perkara ini.

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

#### 1. KARJIYO

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena masih saudara.
- Bahwa saksi tahu rumah yang di beli oleh Penggugat dari Tergugat I yang bernama Muhammad Hidayat Alias H. Hidayat terletak di Perumahan Papan Mas Blok F43 No.04 Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat;
- Bahwa saksi tahu jual beli/over kredit antara Penggugat dengan Tergugat I pada tahun 1993;
- Bahwa saksi tahu Penggugat telah melunasi angsuran rumah yang ditempati oleh Penggugat sekarang di BTN Cabang Bekasi;
- Bahwa saksi menerangkan rumah tersebut telah dibayar lunas;
- Bahwa saksi tahu Penggugat ingin mengambil sertifikat di BTN Cabang Bekasi yang masih atas nama Muhammad Hidayat Alias M. Hidayat untuk dibalik nama menjadi atas nama Penggugat;



- Bahwa saksi tahu selama rumah ditempati oleh Penggugat tidak pernah mendapat gangguan atau ada pihak yang keberatan;

## **2. SUGENG WURYANTO**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena masih saudara.
- Bahwa saksi tahu rumah yang di beli oleh Penggugat dari Tergugat I yang bernama Muhammad Hidayat Alias H. Hidayat terletak di Perumahan Papan Mas Blok F43 No.04 Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat;
- Bahwa saksi tahu jual beli/over kredit antara Penggugat dengan Tergugat I pada tahun 1993;
- Bahwa saksi tahu Penggugat telah melunasi angsuran rumah yang ditempati oleh Penggugat sekarang di BTN Cabang Bekasi;
- Bahwa saksi menerangkan rumah tersebut telah dibayar lunas;
- Bahwa saksi tahu Penggugat ingin mengambil sertifikat di BTN Cabang Bekasi yang masih atas nama Muhammad Hidayat Alias M. Hidayat untuk dibalik nama menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa saksi tahu selama rumah ditempati oleh Penggugat tidak pernah mendapat gangguan atau ada pihak yang keberatan;

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

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka Berita Acara Persidangan dalam perkara ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini.

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan di atas.

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan tentang maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat tersebut, maka terlebih dahulu Majelis mempertimbangkan tentang ketidakhadiran Tergugat I, Tergugat II 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).
- 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 I, Tergugat II 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 I, Tergugat II dan Turut Tergugat yang demikian itu haruslah dianggap bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat sudah tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya di Pengadilan, dengan demikian Majelis berwenang menjatuhkan *Putusan dengan tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat (Putusan Verstek)*.

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim berwenang menjatuhkan putusan dengan tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat (Putusan Verstek), maka selanjutnya yang menjadi penilaian Majelis 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.

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak hadir sehingga tidak mengajukan sangkalannya atau jawabannya, sedangkan Penggugat mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda P-1 s/d P-14 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 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 I atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Papan Mas Blok F43 No.04 Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat dengan nilai transaksi sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah);

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 berdasarkan surat bukti P-4 berupa Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh M. Hidayat dan Haryanto tertanggal 06 September 1993 dan surat bukti P-5 berupa Kwitansi yang telah diterima dari HARYANTO tertanggal 06 September 1993 dapat diketahui bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah bersepakat mengadakan jual beli/over kredit atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Papan Mas Blok F43 No.04 Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat dengan nilai transaksi sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Penggugat melakukan jual beli/over kredit Penggugat telah melunasi angsuran rumah kepada Turut Tergugat pada tanggal 01 Februari 2006 dan berdasarkan surat bukti P-12 berupa Salinan Rekening Koran KPR Bank Tabungan Negara atas nama ASEP MOH SEHABUDIN sudah tidak ada lagi tagihan kredit rumah dari Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-6 berupa Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh ASEP MOH SEHABUDIN dan MUHAMMAD HIDAYAT tertanggal November 1992 dan surat bukti P-7 berupa Surat Kuasa yang ditandatangani antara ASEP MOH SEHABUDIN dan MUHAMMAD HIDAYAT tertanggal 15 November 1992 telah membuktikan bahwa antara Tergugat II dan Tergugat I telah bersepakat mengadakan jual beli/over kredit atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Papan Mas Blok F43 No.04 Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat sebelum akhirnya Tergugat I mengadakan jual beli/over kredit kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-9 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1301 Kelurahan Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat, surat bukti P-10 berupa Akta Jual Beli No.110/8/JB/TBN/I/1991 tertanggal 15 Januari 1991 dan surat bukti P-11 berupa Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) atas nama ASEP MOH SEHABUDIN tanggal 10 Januari 1991 telah membuktikan bahwa Tergugat II telah melakukan kesepakatan pembelian atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Papan Mas Blok F43 No.04 Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat secara kredit melalui Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dipersidangan selama rumah ditempati oleh Penggugat tidak pernah mendapat gangguan atau ada pihak yang keberatan;

Menimbang, bahwa apabila surat bukti P-4, P-5, P-6, P-7, P-9, P-10, P-11 dan P-12 dihubungkan satu dengan lainnya menunjukkan hubungan hukum yang saling berkaitan antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dan telah terbukti pula bahwa Tergugat I telah mengoverkreditkan rumah milik Tergugat I kepada Penggugat serta tidak datangnya Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dipersidangan untuk membela haknya maka dapat disimpulkan bahwa benar Tergugat I telah menjual tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Papan Mas Blok F43 No.04 Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat kepada

#### 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

Penggugat dan Penggugat telah melunasi pembayaran jual belinya kepada Tergugat maupun pelunasan angsuran rumah KPR-BTN kepada Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan lunasnya pembayaran jual beli tanah dan bangunan milik Tergugat I telah pula diserahkan surat-surat yang berkaitan dengan tanah dan bangunan dimaksud kepada Penggugat namun surat-surat tersebut masih berada pada Turut Tergugat dan dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi dalam persidangan saling berkaitan satu sama lain;

Menimbang, bahwa untuk menjamin hak-hak Penggugat atas tanah dan bangunan rumah dimaksud, oleh karena Tergugat I tidak lagi diketahui tempat tinggalnya maka Penggugat haruslah diberi ijin dan kuasa untuk bertindak untuk dan atas nama Tergugat I dan Tergugat II menandatangani surat-surat serta dokumen lainnya yang seharusnya perlu ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Penggugat telah dapat membuktikan secara sah menurut hukum bahwa Penggugat memperoleh tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Papan Mas Blok F43 No.04 Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat dalam perkara ini dengan cara mengoverkreditkan dari Tergugat I kepada Penggugat, dengan demikian petitum angka 2, 3 dan 4 dalam gugatan Penggugat beralasan menurut hukum oleh karenanya patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai memerintahkan kepada Turut Tergugat/ Bank BTN Kantor Cabang Bekasi untuk menyerahkan surat-surat atau dokumen atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Papan Mas Blok F43 No. 04 Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat, dengan bukti kepemilikan Sertifikat HGB No.1301/Desa Setia Mekar atas nama Asep Mohammad Sehabudin yang menjadi obyek jaminan kredit KPR BTN kepada Penggugat dan memberikan ijin kepada PENGGUGAT untuk dapat menghadap kepada Notaris atau PPAT yang berwenang bertindak untuk dan atas dirinya sendiri selaku penjual dan sekaligus pembeli mewakili TERGUGAT II/ Asep Mohammad Sehabudin untuk melaksanakan peralihan hak secara sempurna atau menandatangani Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Papan Mas Blok F43 No. 04 Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat, dengan bukti kepemilikan sertipikat HGB No. 1301/ Desa Setia Mekar atas nama Asep Mohammad Sehabudin seluas 60 M2, menurut hemat Majelis tuntutan

#### 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)



Penggugat pada petitum angka 5 dan 6 tersebut patut dan cukup beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

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

## **MENGADILI**

1. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir.
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan verstek.
3. Menyatakan sah jual beli / over kredit KPR BTN antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah dan bangunan yang di terletak di Perumahan Papan Mas Blok F43 No. 04 Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat, dengan bukti kepemilikan sertifikat HGB No. 1301/ Desa Setia Mekar atas nama Asep Mohammad Sehabudin seluas 60 M2.
4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik.
5. Menyatakan tanah beserta bangunannya yang terletak di Perumahan Papan Mas Blok F43 No. 04 Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat, dengan bukti kepemilikan sertifikat HGB No. 1301/ Desa Setia Mekar atas nama Asep Mohammad Sehabudin dengan luas 60 M2 adalah sah milik Penggugat.
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat/Bank BTN Kantor Cabang Bekasi untuk menyerahkan surat-surat atau dokumen atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Papan Mas Blok F43 No. 04 Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat, dengan bukti kepemilikan sertifikat HGB No. 1301/ Desa Setia Mekar atas nama Asep Mohammad Sehabudin yang menjadi obyek jaminan kredit KPR BTN kepada Penggugat.
7. Menetapkan memberikan ijin kepada Penggugat untuk dapat menghadap kepada Notaris atau PPAT yang berwenang bertindak untuk dan atas dirinya sendiri selaku penjual dan sekaligus pembeli mewakili Tergugat II/Asep



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mohammad Sehabudin untuk melaksanakan peralihan hak secara sempurna atau menandatangani Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Papan Mas Blok F43 No. 04 Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat, dengan bukti kepemilikan sertifikat HGB No. 1301/ Desa Setia Mekar atas nama Asep Mohammad Sehabudin seluas 60 M2.

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah **Rp.1.216.000,- (satu juta dua ratus enam belas ribu rupiah)**.

9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari **Selasa tanggal 19 Februari 2019**, oleh **RECHTIKA DIANITA, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **DECKY CHRISTIAN S, S.H.**, dan **AL FADJRI, S.H.** masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Ckr tanggal 13 November 2018, putusan tersebut pada hari **Kamis tanggal 21 Februari 2019** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **SUTRISNO, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota-anggota

Hakim Ketua,

**DECKY CHRISTIAN S, S.H.**

**RECHTIKA DIANITA, S.H., M.H.**

**AL FADJRI, S.H.**

Panitera Pengganti

**SUTRISNO, S.H., M.H.**



Perincian biaya perkara :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Biaya ATK	Rp.	75.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp.	1.100.000,-
4. Redaksi	Rp.	5.000,-
5. Materai	Rp.	6.000,- +

**Jumlah** **Rp.1.216.000,- (satu juta dua ratus enam belas**  
**ribu rupiah).**