



PUTUSAN

Nomor 223/Pdt.G/2019/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 :

1. **ERNA SARI DEWI**, beralamat di Jalan Kalimusada C.4/12 Perumahan Bekasi Timur Permai Rt.15/Rw.XII Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi, selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat I**;
2. **SUDIBYO**, beralamat di Jalan Kalimusada C.4/12 Perumahan Bekasi Timur Permai Rt.15/Rw.XII Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi, selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat II**;
dalam hal ini memberikan kuasa kepada ROSI SEPTIANI, S.H. dan ULUNG PURNAMA, S.H., M.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum ULUNG PURNAMA, S.H., M.H. & PARTNERS berkedudukan di Jalan Raya Ir. H. Juanda No.220H Duren Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Agustus 2019, selanjutnya disebut sebagai.....**Para Penggugat**;

Lawan

1. **IBU SUPRIJATI TJANDRA**, dahulu beralamat di Jalan Kalimusada C.4/12 Perumahan Bekasi Timur Permai Rt.15/Rw.XII Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi sekarang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat I**;
2. **BAPAK DJOKO HARYONO**, dahulu beralamat di Jalan Kalimusada C.4/12 Perumahan Bekasi Timur Permai Rt.15/Rw.XII Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi sekarang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat II**;
3. **BAPAK DALIUS SAMANHUDI**, dahulu beralamat di Jalan Kalimusada C.4/12 Perumahan Bekasi Timur Permai Rt.15/Rw.XII Desa

Hal. 1 dari 20 hal. PUT Nomor 223/Pdt.G/2019/PN Ckr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setia Mekar Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi sekarang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat III;**

4. BAPAK TEGUH ARI BAWANTO, dahulu beralamat di Jalan Kalimusada C.4/12 Perumahan Bekasi Timur Permai Rt.15/Rw.XII Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi sekarang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat IV;**

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

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Para Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 02 Oktober 2019 dalam Register Nomor : 223/Pdt.G / 2019/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat merupakan Pasangan suami isteri yang merupakan Pemilik sebidang tanah dan bangunan di Perumahan Bekasi Timur Permai desa Setia Mekar Kec. Tambun Kab.Bekasi type 18/60 M2 dengan kelebihan tanah 89 M2 yang terletak di Jalan Kalimusada Blok C 4/12, RT.15 RW. XII, dimana Para Pemohon sebelumnya telah melakukan transaksi jual beli dengan **Tergugat IV** (Bapak Teguh Ari Bawanto) dengan harga Rp.160.000.000,- (Seratus enam puluh juta rupiah) sesuai bukti kwitansi pembayaran tanggal 19 Agustus 2019, adapun Sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut masih atas nama Terguga I (Ny.**Suprijati Tjandra**) selaku pihak pemohon pinjaman fasilitas kredit KPR BTN atas tanah dan bangunan tersebut dan atas tanah dan bangunan tersebut pernah beberapa kali diperjualbelikan dari **Tergugat I** kepada **Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV** dan **Para Penggugat** terhadap Sertifikat atas nama

Hal. 2 dari 20 hal. PUT Nomor 223/Pdt.G/2019/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

Tergugat I tersebut masih berada di tempat **Turut Tergugat**, adapun tanah dan bangunan tersebut berbatasan dengan batas sebagai berikut:

Batas Utara : No.15 (Rezi), No.14(Ikhsan), No.23 (Boekhari)

Batas Barat : No. 11 (Rizky)

Batas Timur : Tembok Pembatas

Batas Selatan : Jalan Kalimusada 4 & SMPN 8 Tambun Selatan

2. Bahwa Tergugat I (Ibu Suprijati Chandra) pernah mengajukan permohonan kredit dengan ditanda tangannya Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) dengan **PT.BANK TABUNGAN NEGARA** (Persero) Cabang Bekasi (**Turut Tergugat**) dengan No: 2392/BKS.UT /SPLK/SPPPK/94 pada tanggal **11 Mei 1994**, dimana fasilitas kredit yang didapat Tergugat I merupakan :

- Jenis Kredit : KPR/KPKSB/KP-RUKO/KUPARA/KSG/KGS
- Jumlah maksimum kredit yang diberikan Rp. 7.500.000,-
- Jangka waktu pembayaran kembali 15 (lima belas) tahun
- Suku bunga 11% per tahun dengan cara penghitungan atas jumlah sisa kredit berdasarkan kalkulasi pada setiap akhir tahun takwin sebelumnya.
- Angsuran per bulan Rp. 86.920,-
- Jaminan Kredit Rumah dan Tanah.

3. Bahwa atas fasilitas pinjaman kredit tersebut **Tergugat I** dengan proses pembayaran cicilan tersebut Nomor Debitur 23501/ K-01320. Dengan nama debitur: Suprijati Tjandra Alamat Debitur : **Blok/Kav C-4-12 Ds. Setia Mekar, Tambun, Bekasi** Tipe Rumah T.18/ **60 M2** dengan akad kredit tanggal **11 Mei 1994** Besarnya kredit Rp.7.500.000,- Angsuran per bulan Rp.86.920,- selain mengajukan fasilitas kredit tersebut **Tergugat I** juga telah melakukan pembayaran Uang Muka **beserta kelebihan Tanah atas pembelian Rumah** dari Perumahan Bekasi Timur Permai Jalan Kalimusada Blok C -04-12 Desa Setia Mekar Tambun, Kab. Bekasi sebesar Rp. 6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah) seluas **± 89 M2** sesuai dengan kuitansi pembayaran tanggal **26 Juni 1994**;

4. Bahwa dalam proses pencicilan kredit rumah tersebut **Tergugat I** menjual tanah dan bangunan tersebut kepada **Tergugat II (Djoko Haryono)** dengan transaksi pada tanggal 13 Agustus 1994 dimana telah disepakati **Surat**

Hal. 3 dari 20 hal. PUT Nomor 223/Pdt.G/2019/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

Perjanjian Jual Beli/Alih Debitur Rumah KPR BTN type 18/60 M2 dengan kelebihan tanah 89 M2 yang terletak di Jalan Kalimusada Blok C 4/12 RT.15/RW.XII Perumahan Bekasi Timur Permai yang dibangun oleh PT.Central Graha Sejahtera berlokasi di desa Setia Mekar Kec. Tambun Kab.Bekasi sebesar Rp.9.500.000,- (sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dengan cicilan perbulan 86.920 (delapan puluh enam ribu sembilan ratus dua puluh rupiah) ;

5. Bahwa kemudian **Tergugat II** (Djoko Haryono) menjual kembali kepada **Tergugat III** (Dalius Samanhudi) dengan pelunasan biaya alih debitur rumah dan tanah Rumah BTN atas nama Ny.Suprijati Tjandra Blok C.4/12 RT.15 RW.XII Perumahan Bekasi Timur Permai Desa Setia Mekar Kec.Tambun Bekasi sebesar Rp.9.000.000,- (sembilan juta rupiah) sesuai bukti transaksi tanggal **13 Agustus 1994**;

6. Bahwa Tergugat III (Dalius Samanhudi) melakukan transaksi penjualan kembali kepada **Tergugat IV** (Teguh Ari Bawanto) dengan harga Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dari harga Rp.9.500.000,- (sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dengan pembayaran cicilan sebesar Rp.86.920,- (delapan puluh enam ribu sembilan ratus dua puluh rupiah) dengan pelunasan biaya alih debitur rumah dan tanah Rumah BTN atas nama Ny.Suprijati Tjandra Jalan Kalimusada Blok C.4/12 RT.15/RW.XII Perumahan Bekasi Timur Permai Desa Setia Mekar Kec.Tambun Bekasi;

7. Bahwa Tergugat IV (Teguh Ari Bawanto) telah melakukan transaksi penjualan sebidang tanah dan bangunan kepada **Para Penggugat** (ERNA SARI DEWI dan SUDIBYO) atas sebidang tanah dan bangunan Rumah KPR BTN type 18/ dengan luas **60 M2** dengan kelebihan tanah **89 M2** yang terletak di Jalan Kalimusada Blok C 4/12 RT.15 RW.XII Perumahan Bekasi Timur Permai berlokasi di desa Setia Mekar Kec. Tambun Kab.Bekasi sebesar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) dimana pembayaran tersebut sudah termasuk **pelunasan cicilan** kepada Turut Tergugat, dengan Kuitansi pembayaran atas tanah dan bangunan tanggal **19 Agustus 2019**;

8. Bahwa oleh karena tanah dan bangunan rumah tersebut sudah menjadi milik **Para Penggugat** dan telah ditempati sebagai tempat tinggal Para Penggugat, namun **Para Penggugat** berniat mendapatkan surat tanah atas objek tanah tersebut, hingga kemudian **Para Penggugat** mendatangi **Turut Tergugat** (BTN Cabang Bekasi) dan menanyakan keberadaan Sertifikat

Hal. 4 dari 20 hal. PUT Nomor 223/Pdt.G/2019/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

tanah atas nama Ny.Suprijati Tjandra Jalan Kalimusada Blok C.4/12 Perumahan Bekasi Timur Permai Desa Setia Mekar Kec.Tambun Bekasi dan disampaikan oleh Turut Tergugat agar **Para Penggugat** mengurus pengesahan jual beli terlebih dahulu di Pengadilan Negeri sebelum meminta kepada Turut Tergugat oleh karena sertifikat tanah tersebut masih atas nama Ny.Suprijati Tjandra maka Turut Tergugat tidak bersedia menyerahkan ataupun menunjukan sertifikat tersebut;

9. Bahwa oleh karena itu transaksi jual beli antara Para Penggugat yang diwakili oleh **Penggugat II** dengan **Tergugat IV** tanggal 19 Agustus 2019, termasuk transaksi jual beli sebelumnya antara **Tergugat IV** dengan **Tergugat III**, antara **Tergugat III** dengan **Tergugat II** dan antara **Tergugat II** dengan **Tergugat I**, atas sebidang tanah dan bangunan type 18/ **60 M2** dengan kelebihan tanah **89 M2** yang terletak di Jalan Kalimusada Blok C 4/12 RT.15 RW.XII Perumahan Bekasi Timur Permai berlokasi di desa Setia Mekar Kec. Tambun Kab.Bekasi merupakan **transaksi jual beli yang sah secara hukum**;

10. Bahwa oleh karena atas sebidang tanah dan bangunan tersebut masih dengan Sertifikat atas nama Ny.Suprijati Tjandra (**Tergugat I**) ada pada **Turut Tergugat**, oleh karenanya mohon kiranya agar Para Penggugat diberikan **ijin** untuk mengambil sertifikat tersebut yang ada pada **Turut Tergugat** dan apabila Turut Tergugat tidak bersedia menyerahkan agar **dihukum** untuk menyerahkan Sertifikat tersebut kepada Para Penggugat, atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kalimusada Blok C 4/12 RT15/RW.XII Perumahan Bekasi Timur Permai **atas nama Ny.Suprijati Tjandra**, berlokasi di desa Setia Mekar Kec. Tambun Kab.Bekasi tanpa syarat apapun;

11. Bahwa karena **Para Penggugat** akan melakukan balik nama menjadi nama **Penggugat I** telah mencari tahu keberadaan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV namun karena sudah lama dan Para Penggugat tidak mengetahui lagi keberadaan Para Tergugat, selain itu adapun alamat identitas awal dalam Kartu Tanda Pengenal (KTP) tidak ditemukan lagi keberadaanya maka **Para Penggugat** tidak mengetahui keberadaan alamat Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, pada saat Para Penggugat melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat IV mengatakan akan tinggal di Bogor namun Para Penggugat tidak

Hal. 5 dari 20 hal. PUT Nomor 223/Pdt.G/2019/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)



mengetahui keberadaannya disana, sehingga Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dinyatakan sebagai **orang yang tidak hadir (Afwezig)**;

12. Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak dapat menemukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV hingga kini tidak ditemukan keradaanya lagi, padahal Para Pengugat membutuhkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk keperluan mengurus balik nama sertifikat atas nama Tergugat I (Ny. Suprijati Tjandra) menjadi nama Penggugat I sedangkan Sertifikat tersebut masih ditempat **Turut Tergugat** untuk keperluan tersebut Para Penggugat mendapatkan **ijin untuk mengambil sertifikat** tersebut ditempat Turut Tergugat dan Turut Termohon harus menyerahkan sertifikat atas nama Ny. Suprijati Tjandra kepada Penggugat dengan **tanpa alasan apapun**;

13. Bahwa oleh karena dalam kondisi Para Tergugat sebagai orang yang tidak hadir Maka Mohon kiranya agar Yang Mulia dapat berkenan Memberikan ijin kepada Para Penggugat untuk melakukan proses balik Sertifikat atas nama Tergugat I (Ny. Suprijati Tjandra) menjadi nama Penggugat I (**ERNA SARI DEWI**) atas Tanah dan bangunan type 18/ dengan luas **60 M2** dengan kelebihan tanah **89 M2** yang terletak di Jalan Kalimusada Blok C 4/12 RT.15 RW.XII Perumahan Bekasi Timur Permai berlokasi di desa Setia Mekar Kec. Tambun Kab. Bekasi dan sekaligus menghadap Notaris sebagai kuasa penjual dan pembeli **untuk membalik nama sertifikat menjadi nama Penggugat I (ERNA SARI DEWI)** dengan batas-batas;

Batas Utara	: No.15 (Rezi), No.14(Ikhsan), No.23 (Boekhari)
Batas Barat	: No. 11 (Rizky)
Batas Timur	: Tembok Pembatas
Batas Selatan	: Jalan Kalimusada 4 & SMPN 8 Tambun Selatan

Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas, Para Penggugat memohon dengan hormat kepada Yang Terhormat, Ketua Pengadilan Negeri Cikarang, Cq. Yang Memeriksa dan Mengadili perkara permohonan Pemohon ini serta selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut :

- 1.** Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2.** Menyatakan **Tergugat I** (Suprijati Tjandra) , **Tergugat II** (Djoko Haryono), **Tergugat III** (Dalius Samanhudi) dan **Tergugat IV** (Teguh Ari Bawanto) sebagai orang yang tidak hadir (*afwezig*);

Hal. 6 dari 20 hal. PUT Nomor 223/Pdt.G/2019/PN Ckr.



3. Menyatakan transaksi jual beli antara **Penggugat II** (Sudibyo) dengan **Tergugat IV** (**Teguh Ari Bawanto**) tanggal 19 Agustus 2019, termasuk transaksi jual beli sebelumnya antara **Tergugat IV** dengan **Tergugat III**, antara **Tergugat III** dengan **Tergugat II** dan antara **Tergugat II** dengan **Tergugat I** terhadap sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat atas nama NY.Suprijati Tjandra terletak di Jalan Kalimusada Blok C IV/12 RT.15 RW.XII Perumahan Bekasi Timur Permai, dengan luas **60 M2** dengan kelebihan tanah **89 M2**, desa Setia Mekar Kec. Tambun Kab.Bekasi merupakan **sah secara hukum**;

4. Memberikan ijin kepada **Para Penggugat** untuk mengambil sertifikat atas nama Ny.Suprijati Tjandra di tempat **Turut Tergugat** (BTN Cabang Bekasi) terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kalimusada Blok C 4/12 RT15/RW.XII dengan luas tanah **60 M2** dengan kelebihan tanah **89 M2** Perumahan Bekasi Timur Permai, desa Setia Mekar Kec. Tambun Kab.Bekasi;

5. Menghukum agar **Turut Tergugat** menyerahkan sertifikat atas nama Ny.Suprijati Tjandra **kepada Para Penggugat** terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kalimusada Blok C 4/12 RT.15 RW,XII dengan luas tanah 60 M2 dengan kelebihan tanah 89 M2 Perumahan Bekasi Timur Permai, desa Setia Mekar Kec. Tambun Kab.Bekasi **dengan tanpa syarat apapun**;

6. **Memberikan ijin** kepada **Penggugat I** (ERNA SARI DEWI) untuk melakukan proses balik nama Sertifikat atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kalimusada Blok C 4/12 RT.15 RW.XII dengan luas **60 M2** dengan kelebihan tanah **89 M2** Perumahan Bekasi Timur Permai, desa Setia Mekar Kec. Tambun Kab.Bekasi yang sebelumnya atas nama Ny.Suprijati Tjandra menjadi atas nama Penggugat I (ERNA SARI DEWI) dan **sekaligus untuk menghadap Notaris** sebagai kuasa penjual dan pembeli untuk membalik nama sertifikat tersebut menjadi atas nama ERNA SARI DEWI, yang berlokasi Jalan Kalimusada Blok C 4/12 RT.15 RW.XII Perumahan Bekasi Timur Permai, desa Setia Mekar Kec. Tambun Kab.Bekasi, dengan batas-batas;

Batas Utara : No.15 (Rezi), No.14 (Ikhsan), No.23 (Boekhari)

Batas Barat : No. 11 (Rizky)

Batas Timur : Tembok Pembatas

Hal. 7 dari 20 hal. PUT Nomor 223/Pdt.G/2019/PN Ckr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batas Selatan : Jalan Kalimusada 4 & SMPN 8 Tambun Selatan

7. Membebaskan seluruh biaya kepada Para Penggugat;

Atau apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Para Penggugat telah datang menghadap kuasanya dipersidangan akan tetapi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV 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, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat telah dipanggil secara patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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

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

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

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

A. Bukti Surat

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK : 3216065804690005 atas nama ERNA SARI DEWI yang dikeluarkan oleh Kabupaten Bekasi, diberi tanda (Bukti P-1);
2. Fotocopy Kartu Keluarga No.3216061704070518 atas nama Kepala Keluarga SUDIBYO yang dikeluarkan oleh Kabupaten Bekasi tertanggal 16 Maret 2012, diberi tanda (Bukti P-2);

Hal. 8 dari 20 hal. PUT Nomor 223/Pdt.G/2019/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

3. Fotocopy Kwitansi yang telah diterima dari Bpk. Sudibyo untuk pembayaran rumah tinggal di Jalan Kalimusada C4/12 Rt.15/Rw.XII Setia Mekar Bekasi Timur sejumlah Rp.160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) tertanggal 19 Agustus 2019, diberi tanda (Bukti P-3);
 4. Fotocopy Data-Data Penting atas nama Suprijati Tjandra yang dikeluarkan oleh Bank Tabungan Negara, diberi tanda (Bukti P-4a);
 5. Fotocopy Surat Peringatan I yang dikeluarkan oleh Bank Tabungan Negara atas nama Suprijati Tjandra tertanggal 18 Maret 2009, diberi tanda (Bukti P-4b);
 6. Fotocopy Kwitansi yang telah diterima dari Ibu Suprijati Chandra untuk pembayaran uang muka beserta kelebihan tanah atas pembelian rumah dari Perumahan Bekasi Timur Permai Blok C 04-12 Desa Setia Mekar Tambun Bekasi tertanggal 26 Juni 1994, diberi tanda (Bukti P-5);
 7. Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli/Alih Debitur antara Ny. Suprijati Tjandra dengan Djoko Haryono tertanggal 13 Agustus 1994 dan kwitansi dari Bp. Djoko Haryono untuk pembayaran alih debitur rumah tanahnya, rumah BTN atas nama Ny. Suprijati Tjandra Blok CIV/12 Perumahan Bekasi Timur Permai Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Bekasi yang dibangun PT. Central Graha Sejahtera sejumlah Rp.9.500.000,- (sembilan juta lima ratus ribu rupiah), diberi tanda (Bukti P-6);
 8. Fotocopy Kwitansi sudah terima dari Bpk. Djoko Haryono untuk pembayaran pelunasan biaya alih debitur rumah dan tanah, rumah BTN atas nama Ny. Suprijati Tjandra Blok C IV/12 Perumahan Bekasi Timur Permai Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Bekasi sejumlah Rp.9.000.000,- (sembilan juta rupiah) tertanggal 13 Agustus 1994, diberi tanda (Bukti P-7);
 9. Fotocopy Kwitansi sudah terima dari Bp. Teguh Ari Bawanto untuk pembayaran uang muka pembayaran rumah BTN Blok C IV/12 Perumahan Bekasi Timur Permai Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Bekasi dengan harga Rp.9.500.000,- (sembilan juta lima ratus ribu rupiah) milik miss Suprijati Tjandra sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) tertanggal 08 Agustus 1994, diberi tanda (Bukti P-8);
 10. Fotocopy Formulir Penyetoran Bank BTN atas nama Suprijati Tjandra tertanggal 24 Maret 2019, diberi tanda (Bukti P-9);
- Menimbang, bahwa surat-surat bukti fotocopy P-1 s/d P-9 tersebut telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata fotocopy

Hal. 9 dari 20 hal. PUT Nomor 223/Pdt.G/2019/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

P-1 s/d P-9 sesuai dengan aslinya, sehingga surat-surat bukti tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut diatas Para Penggugat mengajukan saksi bernama Wahono dan Slamet Hermanto yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. WAHONO

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat karena bertetangga dengan Para Penggugat.
- Bahwa saksi tahu Para Penggugat mengajukan gugatan di pengadilan karena terkait jual beli sebidang tanah dan bangunan rumah, karena saat ini Para Penggugat ingin mengambil sertifikat di bank BTN tetapi tidak bisa karena nama pemilik dalam sertifikat tersebut masih atas nama Suprijati Tjandra.
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Para Penggugat membeli tanah dan bangunan tersebut tetapi setahu saksi, Para Penggugat menempati rumah tersebut sekitar 1,5 tahun yang lalu.
- Bahwa saksi tahu, letak obyek jual beli tersebut di Perumahan Bekasi Timur Permai desa Setia Mekar Kec. Tambun Kab.Bekasi type 18/60 M2 dengan kelebihan tanah 89 M2 yang terletak di Jalan Kalimusada Blok C 4/12, RT.15 RW. XII.
- Bahwa saksi tidak tahu proses jual beli tersebut.
- Bahwa saksi tidak tahu awalnya rumah tersebut milik siapa.
- Bahwa setahu saksi nilai/harga obyek jual beli sebidang tanah dan bangunan tersebut adalah Rp.160.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah).
- Bahwa luas tanah tersebut adalah 60m2 dengan kelebihan tanah 89m2.
- Bahwa saksi tinggal di perumahan Bekasi Timur Permai sejak tahun 1992.
- Bahwa saksi tidak pernah melihat kwitansi jual beli tersebut.
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut dibeli oleh Para Penggugat dari cerita Para Penggugat kepada tetangga sekitar.
- Bahwa saksi tidak tahu alas hak sebidang tanah dan bangunan

Hal. 10 dari 20 hal. PUT Nomor 223/Pdt.G/2019/PN Ckr.



tersebut.

- Bahwa saksi tidak tahu dimana keberadaan para Tergugat.
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah Batas Utara: No.15 (Rezi), No.14 (Ikhsan), No.23 (Boekhari), Batas Barat: Tanah milik Rizky (No. 11), Batas Timur: Tembok Pembatas, Batas Selatan : Jalan Kalimusada 4 & SMPN 8 Tambun Selatan.

2. SLAMET HERMANTO

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat karena tetangga Para Penggugat.
- Bahwa saksi tahu Para Penggugat mengajukan gugatan di pengadilan karena terkait jual beli sebidang tanah dan bangunan rumah.
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Para Penggugat membeli sebidang tanah dan bangunan tersebut.
- Bahwa saksi tahu, letak obyek jual beli tersebut di Perumahan Bekasi Timur Permai desa Setia Mekar Kec. Tambun Kab.Bekasi type 18/60 M2 dengan kelebihan tanah 89 M2 yang terletak di Jalan Kalimusada Blok C 4/12, RT.15 RW. XII.
- Bahwa setahu saksi, Para Penggugat membeli sebidang tanah dan bangunan rumah dengan cara kredit dari Bank BTN.
- Bahwa saksi tahu karena Para Penggugat pernah ke Bank BTN untuk ambil sertifikat terkait tanah tersebut tetapi oleh pihak Bank BTN tidak bisa diambil karena nama pemilik dalam sertifikat tersebut masih nama Suprijati Tjandra.
- Bahwa setahu saksi nilai/harga obyek jual beli sebidang tanah dan bangunan tersebut adalah Rp.160.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah).
- Bahwa setahu saksi Para Penggugat sudah melunasi cicilan atau angsurannya kepada bank BTN tersebut.
- Bahwa jadi tujuan Para Penggugat mengajukan gugatan ini untuk mengambil sertifikat di Bank BTN.

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

Hal. 11 dari 20 hal. PUT Nomor 223/Pdt.G/2019/PN Ckr.



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan tentang maksud dan tujuan dari gugatan Para Penggugat tersebut, maka terlebih dahulu Majelis mempertimbangkan tentang ketidakhadiran Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV 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, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat tidak datang pada hari sidang yang telah ditentukan, tidak mengirimkan wakil /kuasanya yang

Hal. 12 dari 20 hal. PUT Nomor 223/Pdt.G/2019/PN Ckr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 ketidak hadirannya tersebut, maka sikap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat yang demikian itu haruslah dianggap bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV 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, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat (Putusan Verstek)*.

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim berwenang menjatuhkan putusan dengan tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat (Putusan Verstek), maka selanjutnya yang menjadi penilaian Majelis adalah apakah gugatan Para 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 Para Penggugat tersebut harus dinyatakan sebagai gugatan yang tidak dapat diterima atau ditolak.

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah gugatan Para 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, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat tidak hadir sehingga tidak mengajukan sangkalannya atau jawabannya, sedangkan Para Penggugat mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda P-1 s/d P-9 sebagaimana tersebut diatas, maka dalil Penggugat haruslah dinyatakan sebagai suatu

Hal. 13 dari 20 hal. PUT Nomor 223/Pdt.G/2019/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

kebenaran baik posita maupun petitum gugatan sepanjang **tidak melawan hak atau tidak beralasan.**

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

Menimbang, bahwa alasan pokok Para Penggugat mengajukan gugatan ini adalah untuk Pengesahan jual beli/over antara Penggugat dengan Tergugat IV atas sebidang tanah dan bangunan di Perumahan Bekasi Timur Permai Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi type 18/60 M2 dengan kelebihan tanah 89 M2 yang terletak di Jalan Kalimusada Blok C 4/12 Rt.15 Rw.XII dengan harga sebesar Rp.160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) dimana sertifikat tanah tersebut masih atas nama Tergugat I selaku pihak pertama yang mendapatkan fasilitas kredit KPR Bank Tabungan Negara dan sebidang tanah bangunan tersebut pernah beberapa kali diperjual belikan dari Tergugat I kepada Tergugat II ke Tergugat III dan Tergugat IV;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-1 berupa Kartu Tanda Penduduk NIK : 3216065804690005 atas nama ERNA SARI DEWI yang dikeluarkan oleh Kabupaten Bekasi dan surat bukti P-2 berupa Kartu Keluarga No.3216061704070518 atas nama Kepala Keluarga SUDIBYO yang dikeluarkan oleh Kabupaten Bekasi tertanggal 16 Maret 2012 telah membuktikan bahwa Para Penggugat bertempat tinggal di Jalan Kalimusada C.4/12 Perumahan Bekasi Timur Permai Rt.15 Rw.XII Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi;

Menimbang, bahwa pengertian jual beli menurut KUHPerdara Pasal 1457 adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-3 berupa Kwitansi yang telah diterima dri Bpk. Sudibyo untuk pembayaran rumah tinggal di Jalan Kalimusada C4/12 Rt.15/Rw.XII Setia Mekar Bekasi Timur sejumlah Rp.160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) tertanggal 19 Agustus 2019 telah membuktikan bahwa Penggugat II telah melakukan transaksi jual beli rumah tinggal dari Tergugat IV di Jl. Kalimusada C.4/12 Rt.15 Rw.XII Setia Mekar Bekasi Timur dengan nilai transaksi sebesar Rp.160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) tertanggal 19 Agustus 2019 kemudian apabila dihubungkan dengan surat bukti P-1 dan P-2 tersebut diatas Para Penggugat

Hal. 14 dari 20 hal. PUT Nomor 223/Pdt.G/2019/PN Ckr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang telah menempati rumah yang dibeli dari Tergugat IV tersebut sehingga pengertian jual beli berdasarkan pasal 1457 KUHPdata telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-4.a dan P-4.b berupa data-data penting atas nama Suprijati Tjandra yang dikeluarkan oleh Bank Tabungan Negara dan Surat Peringatan I yang dikeluarkan oleh Bank Tabungan Negara atas nama Suprijati Tjandra tertanggal 18 Maret 2009 telah membuktikan bahwa Tergugat I selaku pemilik pertama rumah tersebut telah melakukan pembelian secara kredit melalui Turut Tergugat pada tanggal 11 Mei 1994 kemudian berdasarkan surat bukti P-5 berupa Kwitansi yang telah diterima dari Ibu Suprijati Chandra untuk pembayaran uang muka beserta kelebihan tanah atas pembelian rumah dari Perumahan Bekasi Timur Permai Blok C 04-12 Desa Setia Mekar Tambun Bekasi tertanggal 26 Juni 1994 telah membuktikan bahwa Tergugat I telah membayar lunas uang kelebihan tanah seluas 89 m2 kepada Pengembang PT. Central Graha Sejahtera melalui Ester Sunaryo sehingga surat tanah Perumahan Bekasi Timur Permai Blok C.04-12 Desa Setia Mekar Tambun Bekasi tersebut hingga kini masih atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-6 berupa Surat Perjanjian Jual Beli/Alih Debitur antara Ny. Suprijati Tjandra dengan Djoko Haryono tertanggal 13 Agustus 1994 dan kwitansi dari Bp. Djoko Haryono untuk pembayaran alih debitur rumah tanahnya, rumah BTN atas nama Ny. Suprijati Tjandra Blok CIV/12 Perumahan Bekasi Timur Permai Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Bekasi yang dibangun PT. Central Graha Sejahtera sejumlah Rp.9.500.000,- (sembilan juta lima ratus ribu rupiah) telah membuktikan bahwa Tergugat I telah menjual kembali rumah tersebut dengan cara over kredit kepada Tergugat II sehingga rumah tersebut telah beralih haknya dari Tergugat I ke Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-7 berupa Kwitansi sudah terima dari Bpk. Djoko Haryono untuk pembayaran pelunasan biaya alih debitur rumah dan tanah, rumah BTN atas nama Ny. Suprijati Tjandra Blok C IV/12 Perumahan Bekasi Timur Permai Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Bekasi sejumlah Rp.9.000.000,- (sembilan juta rupiah) tertanggal 13 Agustus 1994 telah membuktikan bahwa Tergugat II telah menjual kembali rumah tersebut dengan cara over kredit kepada Tergugat III sehingga rumah tersebut telah beralih haknya dari Tergugat II ke Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-8 berupa Kwitansi sudah terima dari Bp. Teguh Ari Bawanto untuk pembayaran uang muka pembayaran

Hal. 15 dari 20 hal. PUT Nomor 223/Pdt.G/2019/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

rumah BTN Blok C IV/12 Perumahan Bekasi Timur Permai Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Bekasi dengan harga Rp.9.500.000,- (sembilan juta lima ratus ribu rupiah) milik miss Suprijati Tjandra sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) tertanggal 08 Agustus 1994 telah membuktikan bahwa Tergugat III telah menjual kembali rumah tersebut dengan cara over kredit kepada Tergugat IV sehingga rumah tersebut telah beralih haknya dari Tergugat III ke Tergugat IV;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-9 berupa Formulir Penyetoran Bank BTN atas nama Suprijati Tjandra tertanggal 24 Maret 2019 telah membuktikan bahwa Penggugat II yang bertanda tangan pada slip setoran telah melakukan penyetoran pembayaran cicilan dan denda ke rekening atas nama Tergugat I;

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-3, P-4.a, P-4.b, P-5, P-6, P-7, P-8 dan P-9 dihubungkan satu dengan lainnya menunjukkan hubungan hukum yang saling berkaitan antara Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat dan telah terbukti pula bahwa Tergugat I selaku pemilik pertama rumah di Jalan Kalimusada C.4/12 Perumahan Bekasi Timur Permai Rt.15 Rw.XII Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi tersebut telah mengoverkreditkan kepada Tergugat II kemudian Tergugat II juga telah mengoverkreditkan rumah tersebut kepada Tergugat III kemudian Tergugat III juga telah mengoverkreditkan rumah tersebut kepada Tergugat IV selanjutnya Tergugat IV juga telah mengoverkreditkan rumah tersebut kepada Para Penggugat serta tidak datangnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dipersidangan untuk membela haknya maka dapat disimpulkan bahwa benar Para Penggugat telah membeli tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Kalimusada C.4/12 Perumahan Bekasi Timur Permai Rt.15 Rw.XII Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi dari Tergugat IV dan Para Penggugat telah melunasi pembayaran jual belinya kepada Tergugat IV maupun pelunasan angsuran rumah KPR-BTN kepada Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan lunasnya pembayaran jual beli tanah dan bangunan milik Tergugat IV telah pula diserahkan surat-surat yang berkaitan dengan jual beli tanah dan bangunan dimaksud kepada Para Penggugat namun surat tanah berupa sertifikat masih berada pada Turut Tergugat dan

Hal. 16 dari 20 hal. PUT Nomor 223/Pdt.G/2019/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

berdasarkan keterangan saksi-saksi dipersidangan membenarkan bahwa sertifikat rumah tersebut masih berada di Bank Tabungan Negara atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas, maka petitum ketiga gugatan Para Penggugat yang menyatakan transaksi jual beli antara Penggugat II (Sudibyo) dengan Tergugat IV (Teguh Ari Bawanto) tanggal 19 Agustus 2019, termasuk transaksi jual beli sebelumnya antara Tergugat IV dengan Tergugat III, antara Tergugat III dengan Tergugat II dan antara Tergugat II dengan Tergugat I terhadap sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat atas nama NY.Suprijati Tjandra (Tergugat I) terletak di Jalan Kalimusada Blok C IV/12 RT.15 RW.XII Perumahan Bekasi Timur Permai, dengan luas 60 M2 dengan kelebihan tanah 89 M2, desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi merupakan sah secara hukum beralasan dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk menjamin hak-hak Para Penggugat atas tanah dan bangunan rumah dimaksud, oleh karena Tergugat I tidak diketahui lagi keberadaannya maka Para Penggugat haruslah diberi ijin untuk mengambil sertifikat atas nama Ny.Suprijati Tjandra (Tergugat I) di tempat Turut Tergugat (BTN Cabang Bekasi) terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kalimusada Blok C IV/12 RT.15 RW.XII Perumahan Bekasi Timur Permai, dengan luas 60 M2 dengan kelebihan tanah 89 M2, desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi dengan demikian petitum angka 4 dalam gugatan Para Penggugat beralasan menurut hukum oleh karenanya patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai menghukum Turut Tergugat/ Bank BTN Kantor Cabang Bekasi menyerahkan sertifikat atas nama Ny.Suprijati Tjandra (Tergugat I) kepada Para Penggugat terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kalimusada Blok C 4/12 RT.15 RW.XII dengan luas tanah 60 M2 dengan kelebihan tanah 89 M2 Perumahan Bekasi Timur Permai, desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi dengan tanpa syarat apapun dan memberikan ijin kepada Penggugat I (ERNA SARI DEWI) untuk melakukan proses balik nama Sertifikat atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kalimusada Blok C 4/12 RT.15 RW.XII dengan luas 60 M2 dengan kelebihan tanah 89 M2 Perumahan Bekasi Timur Permai, desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi yang sebelumnya atas nama Ny.Suprijati Tjandra (Tergugat I) menjadi atas nama Penggugat I (ERNA SARI DEWI) dan sekaligus

Hal. 17 dari 20 hal. PUT Nomor 223/Pdt.G/2019/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

untuk menghadap Notaris sebagai kuasa penjual dan pembeli untuk membalik nama sertifikat tersebut menjadi atas nama Penggugat I (ERNA SARI DEWI), yang berlokasi Jalan Kalimusada Blok C 4/12 RT.15 RW.XII Perumahan Bekasi Timur Permai, desa Setia Mekar Kec. Tambun Kab.Bekasi, dengan batas-batas :

Batas Utara : No.15 (Rezi), No.14 (Ikhsan), No.23 (Boekhari)
Batas Barat : No. 11 (Rizky)
Batas Timur : Tembok Pembatas
Batas Selatan : Jalan Kalimusada 4 & SMPN 8 Tambun Selatan

menurut hemat Majelis tuntutan Para Penggugat pada petitum angka 5 dan 6 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 Para 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 seluruhnya;

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

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

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir.
2. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek.
3. Menyatakan transaksi jual beli antara Penggugat II (Sudibyo) dengan Tergugat IV (Teguh Ari Bawanto) tanggal 19 Agustus 2019, termasuk transaksi jual beli sebelumnya antara Tergugat IV dengan Tergugat III, antara Tergugat III dengan Tergugat II dan antara Tergugat II dengan Tergugat I terhadap sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat atas nama

Hal. 18 dari 20 hal. PUT Nomor 223/Pdt.G/2019/PN Ckr.



NY.Suprijati Tjandra terletak di Jalan Kalimusada Blok C IV/12 RT.15 RW.XII Perumahan Bekasi Timur Permai, dengan luas 60 M2 dengan kelebihan tanah 89 M2, desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi merupakan sah secara hukum;

4. Memberikan ijin kepada Para Penggugat untuk mengambil sertifikat atas nama Ny.Suprijati Tjandra di tempat Turut Tergugat (BTN Cabang Bekasi) terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kalimusada Blok C 4/12 RT15/RW.XII dengan luas tanah 60 M2 dengan kelebihan tanah 89 M2 Perumahan Bekasi Timur Permai, desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi;

5. Menghukum agar Turut Tergugat menyerahkan sertifikat atas nama Ny.Suprijati Tjandra kepada Para Penggugat terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kalimusada Blok C 4/12 RT.15 RW.XII dengan luas tanah 60 M2 dengan kelebihan tanah 89 M2 Perumahan Bekasi Timur Permai, desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi dengan tanpa syarat apapun;

6. Memberikan ijin kepada Penggugat I (ERNA SARI DEWI) untuk melakukan proses balik nama Sertifikat atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kalimusada Blok C 4/12 RT.15 RW.XII dengan luas 60 M2 dengan kelebihan tanah 89 M2 Perumahan Bekasi Timur Permai, desa Setia Mekar Kec. Tambun Kab.Bekasi yang sebelumnya atas nama Ny.Suprijati Tjandra menjadi atas nama Penggugat I (ERNA SARI DEWI) dan sekaligus untuk menghadap Notaris sebagai kuasa penjual dan pembeli untuk membalik nama sertifikat tersebut menjadi atas nama ERNA SARI DEWI, yang berlokasi Jalan Kalimusada Blok C 4/12 RT.15 RW.XII Perumahan Bekasi Timur Permai, desa Setia Mekar Kec. Tambun Kab.Bekasi, dengan batas-batas :

Batas Utara : No.15 (Rezi), No.14 (Ikhsan), No.23 (Boekhari)

Batas Barat : No. 11 (Rizky)

Batas Timur : Tembok Pembatas

Batas Selatan : Jalan Kalimusada 4 & SMPN 8 Tambun Selatan

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah **Rp.2.661.000,- (dua juta enam ratus enam puluh satu ribu rupiah).**

Hal. 19 dari 20 hal. PUT Nomor 223/Pdt.G/2019/PN Ckr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari **Senin tanggal 06 Januari 2020**, oleh **DECKY CHRISTIAN S, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **AL FADJRI, S.H.** dan **RECHTIKA DIANITA, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 223/Pdt.G/2019/PN Ckr tanggal 02 Oktober 2019, putusan tersebut pada hari **Kamis tanggal 09 Januari 2020** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **DEWI TRISSETYAWATI, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan Para Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota-anggota

Hakim Ketua,

AL FADJRI, S.H.

DECKY CHRISTIAN S, S.H.

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

Panitera Pengganti

DEWI TRISSETYAWATI, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya ATK	Rp. 75.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp. 2.490.000,-
4. PNBPN Panggilan	Rp. 50.000,-

Hal. 20 dari 20 hal. PUT Nomor 223/Pdt.G/2019/PN Ckr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Redaksi	Rp.	10.000,-
6. Materai	Rp.	6.000,- +

Jumlah Rp.2.661.000,- (dua juta enam ratus enam puluh satu ribu rupiah).

Hal. 21 dari 20 hal. PUT Nomor 223/Pdt.G/2019/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)