



PUTUSAN
Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Cbd

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibadak yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

1. **LILIS SUAEBAH**, bertempat tinggal di BTN Parakanlima, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi;

2. **DEVI HARYATI**, bertempat tinggal di Perum Cipoho Indah, Jl. Rebab Nomor 24, RT. 004/006, Kelurahan Cikondang, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi;

3. **AMIR HAMZAH**, bertempat tinggal di Kampung Pasirperelek, RT. 004/001, Desa Bencoy, Kecamatan Gegerbitung, Kabupaten Sukabumi; Ketiganya adalah ahli waris dari Almarhum **KAMALUDIN** yang semasa hidupnya bertempat tinggal di BTN Parakanlima, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi, untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai : PARA PENGGUGAT;

M E L A W A N :

HIDAYAT SOEBARDHI, dahulu bertempat tinggal di Ciaul, Desa Subang Jaya, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya di wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai : TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;

Telah membaca surat gugatan Para Penggugat;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat;

Telah mendengar keterangan saksi yang diajukan oleh Para Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan suratnya tertanggal 23 Januari 2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibadak pada tanggal 23 Januari 2019, di bawah Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Cbd telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Halaman 1 dari 17 Putusan Perkara Perdata Nomor : 1/Pdt.G/2019/PN Cbd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Ayah Para Penggugat yaitu Almarhum KAMALUDIN pada tahun 1988 telah membeli secara kredit / oper alih sebuah rumah terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi;
2. Bahwa jual-beli tersebut dilakukan secara di bawah tangan dengan dasar saling percaya dan termuat dalam Surat Pernyataan Pelimpahan Kredit Perumnas tertanggal 17 Agustus 1988;
3. Bahwa selanjutnya Ayah Para Penggugat yaitu Almarhum KAMALUDIN, setiap bulannya melakukan pembayaran angsuran ke Bank Tabungan Negara (PERSERO) sampai dengan Almarhum KAMALUDIN meninggal dunia pada tanggal 27 Nopember 2004;
4. Bahwa setelah Ayah Para Penggugat meninggal dunia maka yang melanjutkan pembayaran angsuran ke Bank Tabungan Negara (PERSERO) adalah ahli warisnya Almarhum KAMALUDIN, yaitu Para Penggugat dan telah selesai / lunas pada tahun 2008;
5. Bahwa Para Penggugat sekarang berkeinginan untuk mengambil sertifikat tanah tersebut namun oleh Bank Tabungan Negara (PERSERO) tidak dapat dikabulkan karena tanah dan bangunan yang terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi tercantum atas nama HIDAYAT SOEBARDHI, oleh karenanya harus yang bersangkutan yang mengambilnya;
6. Bahwa Para Penggugat telah berupaya menghubungi dan mencari Tergugat (HIDAYAT SOEBARDHI) namun tidak berhasil dan Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya;
7. Bahwa untuk keabsahan kepemilikan tanah dan bangunan tersebut Para Penggugat bermaksud akan menghadap PPAT untuk dibuatkan Akta Jual Belinya;
8. Bahwa selanjutnya Para Penggugat akan menghadap ke BPN (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukabumi) untuk membalik nama kepemilikan tanah dan bangunan tersebut yang semula tercantum atas nama HIDAYAT SOEBARDHI kepada Para Penggugat selaku ahli waris dari Almarhum KAMALUDIN;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, berkenan kira Ibu Ketua Pengadilan Negeri Cibadak untuk memeriksa dan mengadili perkara ini serta memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;

Halaman 2 dari 17 Putusan Perkara Perdata Nomor : 1/Pdt.G/2019/PN Cbd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan jual beli rumah dan tanah yg terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi, sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Pelimpahan Kredit Perumnas tertanggal 17 Agustus 1988 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
3. Menetapkan Para Penggugat selaku ahli waris dari Almarhum KAMALUDIN adalah pemilik yang sah atas rumah dan tanah yg terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi;
4. Memerintahkan kepada Tergugat atau pihak lain yang menguasai sertifikat atas rumah dan tanah yang terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi, agar menyerahkan sertifikat tersebut kepada Para Penggugat;
5. Menetapkan Para Penggugat sebagai Kuasa dari Tergugat yang berwenang melakukan tindakan hukum mengalihkan hak atas rumah dan tanah yang terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi, untuk dan atas nama Tergugat di hadapan PPAT yang berwenang;
6. Memberikan izin kepada Para Penggugat untuk menghadap PPAT Kabupaten Sukabumi untuk menandatangani Akta Jual Beli rumah dan tanah yg terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi, yang bertindak untuk dan atas nama diri sendiri sebagai pembeli maupun bertindak sebagai Kuasa dari Tergugat sebagai penjual;
7. Memberikan izin kepada Para Penggugat untuk mendaftarkan peralihan hak dan proses balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi atas rumah dan tanah tersebut di atas dari atas nama **HIDAYAT SOEBARDHI** menjadi atas nama **PARA PENGGUGAT**;
8. Memerintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sukabumi untuk mendaftarkan peralihan hak atas rumah dan tanah yg terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi, berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT seperti tersebut dalam amar No. 6;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 3 dari 17 Putusan Perkara Perdata Nomor : 1/Pdt.G/2019/PN Cbd

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)



ATAU :

Apabila Pengadilan berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Penggugat telah datang menghadap sendiri, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya meskipun telah dipanggil secara patut sebanyak 4 (kali) kali, berdasarkan Relas Panggilan dari Juru Sita tertanggal : 29 Januari 2019, 13 Pebruari 2019, 27 Pebruari 2019 dan 5 Maret 2019 yang telah dibacakan di depan persidangan, sedangkan tidak nyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa karena Tergugat tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara patut, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa karena pihak Tergugat tidak pernah hadir di persidangan maka upaya perdamaian tidak dapat dilakukan oleh Majelis Hakim. Kemudian dibacakan surat gugatan Para Penggugat, dimana terhadap gugatan tersebut Para Penggugat menyatakan tidak ada perbaikan dan tetap pada gugatan semula;

Menimbang, bahwa karena Tergugat tidak pernah hadir di persidangan ataupun menyuruh wakilnya yang sah, maka dianggap telah melepaskan haknya untuk membela kepentingan hukumnya atas gugatan Para Penggugat;

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

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk nomor : 3202106402760001 tertanggal 15 Nopember 2012, atas nama Lilis Suaebah, diberi tanda : P-1;
2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk nomor : 3272046402780001 tertanggal 11 Desember 2017, atas nama Devi Haryati, diberi tanda : P-2;
3. Foto copy Kartu Tanda Penduduk nomor : 3202350110820001 tertanggal 20 Nopember 2012, atas nama Amir Hamzah, diberi tanda : P-3;
4. Foto copy Kartu Keluarga nomor : 3202100301100009 tertanggal 03 Januari 2010 atas nama Yudi Irawan, diberi tanda : P-4;
5. Foto copy Kartu Keluarga nomor : 3272032607170002 tertanggal 26 Juli 2017 atas nama Agam Syarief Baharudin, diberi tanda : P-5;
6. Foto copy Kartu Keluarga nomor : 3202352209110007 tertanggal 14 Juli 2016 atas nama Amir Hamzah, diberi tanda : P-6;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy Surat Kematian nomor : 474.3/01/2009/2004 tertanggal 29 Nopember 2004 atas nama Kamaludin dan nomor : 474.3/2/VII/2017 tertanggal 03 Juli 2017 atas nama lis Aisyah, diberi tanda : P-7;
8. Foto copy Surat Pengantar Waris nomor : 474/29/2008/VII/2017 tertanggal 18 Juli 2017 atas nama ahli waris Lilis Suaebah, dkk, diberi tanda : P-8;
9. Foto copy Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 18 Juli 2017 atas nama Lilis Suaebah, dkk, diberi tanda : P-9;
10. Foto copy Surat Pernyataan Pelimpahan Kredit Perumnas tertanggal 17 Agustus 1988 atas nama Hidayat Soebardhi dengan Kamaluddin, diberi tanda : P-10;
11. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2016 dan 2017 atas nama lis Aisyah, diberi tanda : P-11;
12. Foto copy Surat Keterangan NJOB nomor : KET-973/2222/PBB/2015 tertanggal 15 April 2015 atas nama wajib pajak lis Aisyah, diberi tanda : P-12;
13. Foto copy Formulir Penyetoran Premi Asuransi tertanggal 11 Nopember 2008 atas nama Hidayat Soebardhi, diberi tanda : P-13;
14. Foto copy Formulir Penyetoran Pelunasan Dipercepat tertanggal 11 Nopember 2008 atas nama Hidayat Soebardhi, diberi tanda : P-14;
15. Foto copy Rincian Pelunasan Dipercepat tertanggal 11 Nopember 2008 atas nama Hidayat Soebardhi, diberi tanda : P-15;

Menimbang, bahwa surat bukti tersebut semuanya telah diberi meterai yang cukup dan telah dicocokkan dengan surat aslinya dan sesuai sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Para Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi : MAMAN TAUFIK RAHMAT:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat karena tinggal bertetangga;
 - Bahwa Saksi bertempat tinggal BTN Parakanlima, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi;
 - Bahwa rumah Saksi berada di komplek yang sama dengan rumah orang tua Para Penggugat;
 - Bahwa nama ayah Para Penggugat adalah Kamaludin, sedangkan ibunya bernama lis Aisyah;
 - Bahwa Kamaludin meninggal dunia pada tahun 2004, sedangkan lis Aisyah meninggal pada tahun 2017;
 - Bahwa Saksi lebih dahulu tinggal di BTN Parakanlima dari pada Para Penggugat;

Halaman 5 dari 17 Putusan Perkara Perdata Nomor : 1/Pdt.G/2019/PN Cbd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi orang tua Para Penggugat, yaitu Pak Kamaludin menempati rumahnya di BTN Parakanlima Blok B karena oper kredit dari Bapak Hidayat Soebardhi;
 - Bahwa BTN Parakanlima mulai ada pada tahun 1982. Saksi dan orang tua Saksi mulai tinggal di BTN Parakanlima ada pada tahun 1984, sedangkan orang tua Para Penggugat mulai tinggal di tempat tersebut tahun 1988;
 - Bahwa Tergugat Hidayat Soebardhi tidak pernah tinggal di Komplek BTN Parakanlima. Saksi mendengar dari pembicaraan Pak Kamaludin dan orang tua Saksi bahwa sejak awal rumah tersebut sudah dioper kredit kepada Pak Kamaludin. Pak Hidayat Soebardhi tidak pernah melakukan pembayaran angsuran rumah tersebut;
 - Bahwa rumah tersebut sekarang ditempati oleh anak Pak Kamaludin yang besar yaitu Lilis Suaebah;
 - Bahwa Saksi tidak pernah bertemu ataupun kenal dengan Hidayat Soebardhi;
 - Bahwa dari awal rumah tersebut ditempati oleh orang tua Para Penggugat. Sebelumnya orang tua Para Penggugat mengontrak rumah di daerah situ / BTN Parakanlima, lalu pindah ke rumah yang dapat beli oper kredit dari Hidayat Soebardhi;
 - Bahwa rumah tersebut type 54 dengan ukuran luas 150 m²;
 - Bahwa kredit di kompleks tersebut rata-rata 15 sampai 20 tahun;
 - Bahwa menurut Almarhum Ibu Iis Aisyah rumah tersebut sudah lunas pada tahun 2008;
 - Bahwa status tanah dan rumah tersebut masih Hak Guna Bangunan (HGB);
 - Bahwa Saksi tidak tahu dimana keberadaan Pak Hidayat Soebardhi sekarang. Menurut cerita dari Para Penggugat, Mereka sudah berusaha mencari namun tidak ketemu;
- Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut Para Penggugat telah membenarkannya;
2. Saksi : NELI SUMIATI:
- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat karena dulu orang tua Mereka tinggal di BTN Parakanlima;
 - Bahwa Saksi juga bertempat tinggal di BTN Parakanlima, satu blok dengan orang tua Para Penggugat tetapi beda jalan, hanya berjarak 50 meter;
 - Bahwa Saksi tinggal di BTN Parakanlima sejak tahun 1984, sedangkan orang tua Para Penggugat mulai tahun 1988;
 - Bahwa orang tua Para Penggugat bernama Kamaludin dan Iis Aisyah, keduanya sudah meninggal dunia;

Halaman 6 dari 17 Putusan Perkara Perdata Nomor : 1/Pdt.G/2019/PN Cbd

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 teruat 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)



- Bahwa setahu Saksi, Bapak Kamaludin memperoleh rumahnya dengan cara oper kredit dari Pak Hidayat Soebardhi;
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan Pak Hidayat Soebardhi karena Pak Hidayat Soebardi memang tidak pernah tinggal atau mengisi rumah tersebut. Rumah tersebut pertama kali ditinggali oleh keluarga Pak Kamaludin;
- Bahwa yang melakukan pembayaran angsuran kredit rumah tersebut sampai lunas adalah Pak Kamaludin;
- Bahwa sekarang rumah tersebut ditempati oleh anak Pak Kamaludin yang besar yaitu Lilis Suaebah;
- Bahwa Saksi tidak tahu persis kapan kredit rumah tersebut lunas, namun Saksi mengetahuinya dari pembicaraan Saksi dengan Almarhum Ibu Iis Aisyah yang mengatakan kalau rumah itu sudah lunas;
- Bahwa Saksi mendengar ada permasalahan sertifikat rumah tersebut tidak bisa diambil dari BTN karena sertifikat masih atas nama Pak Hidayat Soebardhi, sedangkan Pak Hidayat Soebardhi tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut Para Penggugat telah membenarkannya;

Menimbang, bahwa Para Penggugat menyatakan sudah tidak akan mengajukan alat bukti yang lainnya lagi;

Menimbang, bahwa karena Tergugat tidak pernah hadir di persidangan maka Tergugat dianggap telah melepaskan haknya untuk mengajukan alat-alat bukti;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 25 Maret 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi peristiwa-peristiwa sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang untuk singkatnya tidak dimuat dalam Putusan ini tetapi merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Penggugat menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu lagi, melainkan mohon Putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan ini adalah seperti telah diuraikan dalam surat gugatan Para Pengugat;

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara ini dilakukan tanpa hadirnya Tergugat maka Majelis Hakim akan berpedoman pada ketentuan Pasal 125 Ayat 1 HIR. Yang harus dipertimbangkan adalah apakah gugatan Para Penggugat berdasarkan hukum dan tidak melawan hukum serta cukup beralasan;



Menimbang, bahwa yang menjadi inti dari gugatan *a quo* adalah Para Penggugat mendalilkan orang tua Para Penggugat yang bernama Kamaludin telah membeli tanah dan rumah yang terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi dari seseorang bernama Hidayat Soebardhi (Tergugat). Jual beli tersebut dilakukan dengan cara *oper kredit*. Setelah kredit rumah tersebut dibayar sampai lunas oleh Kamaludin dan ahli warisnya, Para Penggugat bermaksud mengambil sertipikat tanah dan rumah tersebut yang berada di Bank Tabungan Negara (BTN), namun pihak bank menolaknya dengan alasan sertipikat tanah masih atas nama Hidayat Soebardhi (Tergugat). Para Penggugat kemudian berusaha menghubungi Tergugat, namun Tergugat sudah tidak dapat dihubungi dan tidak diketahui lagi keberadaannya. Para Penggugat bermaksud untuk mengesahkan jual beli rumah itu dengan cara membuat Akta Jual Beli, kemudian mengambil sertipikat tanah dari bank dan selanjutnya melakukan balik nama terhadap sertipikat tanah tersebut. Para Penggugat menuntut agar gugatan Para Penggugat dapat dikabulkan sebagaimana tersebut dalam petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat tersebut dapat disimpulkan yang menjadi objek gugatan *a quo* adalah perjanjian jual beli sebidang tanah beserta rumah yang berada di atasnya terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi, antara Hidayat Soebardhi (Tergugat) sebagai penjual dengan orang tua Para Penggugat bernama Kamaludin sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Para Penggugat, terdapat pokok sengketa yang harus dibuktikan, yakni :

- Apakah perjanjian jual beli tanah dan rumah yang dilakukan oleh orang tua Para Penggugat (Kamaludin) dengan Tergugat telah sah menurut hukum ?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak;
2. Adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;
3. Adanya objek tertentu;
4. Adanya kausa yang halal;



Menimbang, bahwa syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif. Tidak dipenuhinya syarat subjektif menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak yang dirugikan dapat mengajukan pembatalan perjanjian kepada pengadilan. Tidak dipenuhinya syarat objektif menyebabkan perjanjian batal demi hukum, artinya perjanjian tersebut sejak semula dianggap tidak pernah ada;

Menimbang, bahwa secara umum batalnya suatu perjanjian dapat dibedakan menjadi dua, yakni kebatalan mutlak dan kebatalan relatif. Kebatalan mutlak adalah suatu kebatalan yang tidak perlu dituntut secara tegas. Kebatalan mutlak terjadi karena cacat bentuknya, perjanjian itu dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Kebatalan relatif adalah suatu kebatalan yang harus dituntut secara tegas oleh salah satu pihak. Kebatalan mutlak ini berakibat perjanjian batal demi hukum, sedangkan kebatalan relatif berakibat perjanjian dapat dibatalkan. Pembatalan perjanjian disebabkan oleh tiga hal, yaitu :

1. Adanya perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa dan di bawah pengampuan (vide Pasal 1446 KUHPerdara);
2. Tidak mengindahkan bentuk perjanjian yang diisyaratkan dalam undang-undang;
3. Adanya cacat kehendak (vide Pasal 1321 KUHPerdara dan Pasal 1449 KUHPerdara);

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan orang tua Para Penggugat yang bernama Kamaludin telah membeli tanah dan rumah yang berada di atasnya terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi, dengan cara *oper kredit* dari seorang bernama Hidayat Soebardhi (Tergugat);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut Para Penggugat telah mengajukan 13 (tiga belas) surat bukti dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa dalam surat bukti bertanda P-10 berupa Surat Pernyataan Pelimpahan Kredit Perumnas tertanggal 17 Agustus 1988 atas nama Hidayat Soebardhi dengan Kamaluddin telah memuat pernyataan : *Pihak I (Hidayat Soebardhi/Tergugat) menyerahkan / melimpahkan kredit sebuah rumah Kavling 36, tipe 54 kepada Pihak II (Kamaluddin/orang tua Para Penggugat) dan berjanji sebagai Pihak I tidak akan menggugat rumah kredit tersebut dikemudian hari, baik Pihak I maupun Pihak Ahli Warisnya;*

Menimbang, bahwa dalam pemahaman bahasa sehari-hari masyarakat setempat, istilah kredit tanah/rumah dapat diartikan sebagai membeli



tanah/rumah dengan cara mencicil atau mengangsur pembayaran harga tanah/rumahnya dan kemudian kepemilikan tanah/rumah tersebut juga akan beralih menjadi milik pembeli yang baru;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Tergugat juga telah membeli tanah dan rumah yang terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi dengan cara kredit. Selanjutnya Tergugat telah melimpahkan atau menyerahkan kredit atas tanah dan rumah tersebut kepada Kamaluddin atau biasa disebut *oper kredit*. Dengan demikian secara hukum harus dimaknai Tergugat telah menyerahkan kepemilikan tanah dan rumah tersebut kepada Kamaluddin dengan kewajiban Kamaluddin harus meneruskan pembayaran (kredit) tanah dan rumah itu sampai lunas;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti bertanda P-13 berupa Formulir Penyetoran Premi Asuransi, P-14 berupa Formulir Penyetoran Pelunasan Dipercepat dan P-15 berupa Rincian Pelunasan Dipercepat dapat diketahui kredit tanah dan rumah atas nama Hidayat Soebardhi telah dibayar lunas oleh isteri Kamaluddin yang bernama Iis Aisyah. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2016 dan 2017 atas tanah dan rumah tersebut sudah atas nama Iis Aisyah dan telah dibayar lunas (vide surat bukti bertanda P-11 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB);

Menimbang, bahwa dua orang saksi yang dihadirkan di persidangan bernama Maman Taufik Rahmat dan Neli Sumiati yang tinggal satu komplek dengan rumah tersebut, telah menerangkan kalau tanah dan rumah tersebut semula milik Tergugat, namun kemudian telah dijual kepada Kamaluddin. Tergugat sejak awal tidak pernah menempati rumah itu. Yang pertama kali menempati rumah itu justru Kamaluddin dan keluarganya setelah rumah itu dibeli oleh Kamaluddin. Setelah Kamaluddin dan Iis Aisyah meninggal dunia, rumah itu ditempati oleh anak sulung Kamaluddin yang bernama Lilis Suaebah (salah satu Penggugat) hingga sekarang;

Menimbang, bahwa Surat Pernyataan Pelimpahan Kredit Perumnas tertanggal 17 Agustus 1988 atas nama Hidayat Soebardhi dengan Kamaluddin (vide surat bukti bertanda : P-10), yang merupakan bentuk perjanjian jual beli tanah dan rumah yang terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi, merupakan akta di bawah tangan. Yang dimaksudkan dengan akta di bawah tangan adalah akta yang bentuk dan isinya dibuat dan ditanda-tangani oleh para pihak tanpa keterlibatan pejabat umum. Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna



sepanjang para pihak mengakui. Apabila salah satu pihak mengingkari kebenarannya maka pihak lain harus membuktikan kebenarannya;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dan oleh karenanya telah dianggap melepaskan haknya untuk mempertahankan kepentingan hukumnya. Karena Tergugat tidak pernah hadir di persidangan, maka dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat tidak pernah dibantah oleh Tergugat. Dengan demikian Surat Pernyataan Pelimpahan Kredit Perumnas tertanggal 17 Agustus 1988 atas nama Hidayat Soebardhi dengan Kamaluddin tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana tersebut dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yakni :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak, bahwa orang tua Para Penggugat (Kamaluddin) dan Tergugat sama-sama telah bersepakat untuk melakukan jual beli rumah dengan cara oper kredit;
2. Adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, bahwa perjanjian tersebut dibuat oleh Kamaluddin dan Tergugat yang sama-sama telah dewasa dan dalam keadaan sehat;
3. Adanya objek tertentu, bahwa perjanjian yang dikehendaki oleh Kamaluddin dan Tergugat adalah jual beli tanah dan rumah yang terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi;
4. Adanya kausa yang halal, bahwa perjanjian tersebut berupa jual beli yang telah sesuai dan tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku;

telah terpenuhi, oleh karena itu perjanjian jual beli tanah dan rumah yang terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi antara Kamaluddin dengan Tergugat, sebagaimana tersebut dalam Surat Pernyataan Pelimpahan Kredit Perumnas tertanggal 17 Agustus 1988 atas nama Hidayat Soebardhi dengan Kamaluddin (vide surat bukti bertanda : P-10) telah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu tuntutan Para Penggugat sebagaimana tersebut dalam petitum gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Para Penggugat agar jual beli rumah dan tanah yg terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum, Majelis Hakim



berpendapat telah dapat dibuktikan dalam bahwa jual beli tersebut telah sah menurut hukum, oleh karena itu tuntutan tersebut cukup beralasan dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar Para Penggugat sebagai ahli waris dari Kamaluddin ditetapkan sebagai pemilik yang sah atas tanah dan rumah tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa telah terbukti rumah dan tanah yg terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi adalah sah milik Kamaluddin. Karena Kamaluddin dan Iis Aisyah telah meninggal dunia (vide surat bukti bertanda : P-7 berupa Surat Kematian), maka tanah dan rumah tersebut menjadi milik ahli warisnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti bertanda : P-4, P-5 dan P-6 berupa Kartu Keluarga, dapat diketahui Para Penggugat mempunyai orang tua bernama Kamaluddin dan Iis Aisyah. Dari surat bukti bertanda : P-8 berupa Surat Pengantar Waris dan P-9 berupa Surat Pernyataan Ahli waris, dapat diketahui bahwa Para Penggugat merupakan ahli waris dari Kamaluddin dan Iis Aisyah;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat merupakan ahli waris dari Kamaluddin dan Iis Aisyah, maka rumah dan tanah yg terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi adalah sah milik Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat tuntutan Para Penggugat tersebut cukup beralasan dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Para Penggugat agar Tergugat atau pihak lain yang menguasai sertifikat atas rumah dan tanah yang terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi, agar diperintahkan untuk menyerahkan sertifikat tersebut kepada Para Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa telah dapat dibuktikan rumah dan tanah yang terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi adalah sah milik Para Penggugat. Sebagai pemilik atas rumah dan tanah tersebut Para Penggugat berhak untuk mendapatkan, mengambil, menguasai, menyimpan dan memiliki seluruh dokumen atas tanah dan rumah tersebut, termasuk sertifikat tanah. Dan apabila sertifikat tanah tersebut dijadikan jaminan atau



agunan di bank, maka bank tersebut wajib menyerahkan sertifikat tanah itu kepada Para Penggugat, setelah Para Penggugat menyelesaikan atau melunasi kewajibannya kepada bank tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat tuntutan Para Penggugat tersebut cukup beralasan dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar Para Penggugat ditetapkan sebagai Kuasa dari Tergugat yang berwenang melakukan tindakan hukum mengalihkan hak atas rumah dan tanah yang terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi, untuk dan atas nama Tergugat di hadapan PPAT yang berwenang, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan : *Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, harus dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT;*

Menimbang, bahwa meskipun perjanjian jual beli tanah dan rumah yang terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi telah sah menurut hukum, namun surat perjanjian yang menjadi dasar kesepakatan tersebut, yakni Surat Pernyataan Pelimpahan Kredit Perumnas tertanggal 17 Agustus 1988 atas nama Hidayat Soebardhi dengan Kamaluddin, merupakan akta di bawah tangan, oleh karenanya tidak dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran perubahan data tanah. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tersebut, maka perlu dibuat Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sesuai dengan surat yang dibuat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 640-1305 tertanggal 17 Mei 2002, maka terhadap akta yang tidak dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran perubahan data tanah, perlu untuk dibuat akta ulang di hadapan PPAT yang berwenang. Dan apabila penjual/pihak pertama tidak dapat dihadirkan maka diperlukan penetapan hakim agar menetapkan bahwa pihak kedua sebagai pemilik dan sebagai kuasa dari pihak pertama yang berwenang melakukan tindakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum mengalihkan/membebankan hak untuk dan atas nama pihak pertama di hadapan PPAT yang berwenang;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dapat dibuktikan perjanjian jual beli atas rumah dan tanah yang terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi telah sah menurut hukum dan Para Penggugat juga telah sah sebagai pemilik atas tanah dan rumah tersebut, sedangkan Tergugat juga sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga tidak mungkin untuk dihadirkan, Majelis Hakim berpendapat tuntutan Para Penggugat tersebut cukup beralasan dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar Para Penggugat diberi ijin untuk menghadap PPAT Kabupaten Sukabumi untuk menandatangani Akta Jual Beli rumah dan tanah yg terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi, yang bertindak untuk dan atas nama diri sendiri sebagai pembeli maupun bertindak sebagai Kuasa dari Tergugat sebagai penjual, Majelis Hakim berpendapat seperti telah dipertimbangkan pada bagian sebelumnya Para Penggugat berhak dan berwenang untuk mewakili Tergugat menghadap PPAT untuk membuat Akta Jual Beli, oleh karena itu tuntutan tersebut cukup beralasan dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Para Penggugat agar diberi izin untuk mendaftarkan peralihan hak dan proses balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi atas rumah dan tanah tersebut, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Para Penggugat telah dinyatakan sah sebagai pemilik tanah dan rumah tersebut, maka Para Penggugat juga berhak dan berwenang untuk mendaftarkan peralihan hak dan balik nama atas tanah dan rumah tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi.

Oleh karena itu tuntutan tersebut harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Para Penggugat agar diperintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sukabumi untuk mendaftarkan peralihan hak atas rumah dan tanah yg terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi, Majelis Hakim berpendapat tuntutan tersebut cukup beralasan sehingga harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena Tergugat tidak datang menghadap ke persidangan meskipun telah dipanggil secara patut dan tidak nyata pula bahwa tidak datangnya itu disebabkan adanya suatu halangan yang sah, serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan tidak melawan hak serta

Halaman 14 dari 17 Putusan Perkara Perdata Nomor : 1/Pdt.G/2019/PN Cbd

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)



cukup beralasan, maka Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dapat dikabulkan dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Para Penggugat agar Tergugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, oleh karena Tergugat berada dipihak yang dikalahkan maka biaya perkara dibebankan kepada Tergugat, sehingga tuntutan Para Penggugat mengenai hal ini harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh tuntutan Para Penggugat dikabulkan maka gugatan Para Penggugat dikabulkan seluruhnya;

Mengingat, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) / *Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R)*, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menyatakan bahwa Tergugat yang telah dipanggil dengan patut untuk datang menghadap di persidangan tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);
3. Menyatakan jual beli rumah dan tanah yg terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi, sebagaimana tersebut dalam Surat Pernyataan Pelimpahan Kredit Perumnas tertanggal 17 Agustus 1988 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
4. Menetapkan Para Penggugat selaku ahli waris dari Almarhum KAMALUDIN adalah pemilik yang sah atas rumah dan tanah yg terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi;
5. Memerintahkan kepada Tergugat atau pihak lain yang menguasai sertifikat atas rumah dan tanah yang terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi, agar menyerahkan sertifikat tersebut kepada Para Penggugat;
6. Menetapkan Para Penggugat sebagai Kuasa dari Tergugat yang berwenang melakukan tindakan hukum mengalihkan hak atas rumah dan tanah yang terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi, untuk dan atas nama Tergugat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang;
7. Memberikan ijin kepada Para Penggugat untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Sukabumi untuk menandatangani Akta Jual Beli rumah dan tanah yg terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja,

Halaman 15 dari 17 Putusan Perkara Perdata Nomor : 1/Pdt.G/2019/PN Cbd



Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi, yang bertindak untuk dan atas nama diri sendiri sebagai pembeli maupun bertindak sebagai Kuasa dari Tergugat sebagai penjual;

8. Memberikan izin kepada Para Penggugat untuk mendaftarkan peralihan hak dan proses balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi atas rumah dan tanah tersebut di atas, dari atas nama **HIDAYAT SOEBARDHI** menjadi atas nama **PARA PENGGUGAT**;

9. Memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi untuk mendaftarkan peralihan hak atas rumah dan tanah yg terletak di BTN Parakanlima, Kavling No. 36, type 54, RT. 001/010, Desa Kertaraharja, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi, berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seperti tersebut dalam amar No. 6;

10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah : Rp. 811.000,00 (delapan ratus sebelas ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada Kamis, tanggal 04 April 2019 oleh M. SUKUSNO AJI, SH, MHum. sebagai Hakim Ketua, SLAMET SUPRIYONO, SH, MH dan DJOKO WIRYONO BUDHI, SH sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin, tanggal 08 April 2019 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh YUYU WAHYUNI sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Para Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

SLAMET SUPRIYONO, SH, MH

M. SUKUSNO AJI, SH, MHum.

DJOKO WIRYONO BUDHI, SH

Panitera Pengganti,

Halaman 16 dari 17 Putusan Perkara Perdata Nomor : 1/Pdt.G/2019/PN Cbd



YUYU WAHYUNI

Perincian biaya :

- Pendaftaran Permohonan	: Rp. 30.000,00;
- Biaya pemberkasan / ATK	: Rp. 50.000,00;
- Biaya Panggilan	: Rp. 715.000,00;
- Meterai	: Rp. 6.000,00;
- Redaksi putusan	: <u>Rp. 10.000,00;</u>
Jumlah	: Rp. 811.000,00;

(delapan ratus sebelas ribu rupiah).