



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

PUTUSAN
Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Blb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. Nama : **Herawaty;**
Tempat tanggal lahir : Ciamis 06 Juli 1967;
Alamat : Komplek Melong Green Garden, Jalan Dakota Selatan II No.411 Rt.06, Rw.23, Kelurahan Melong, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi
2. Nama : **Estika Herachandra**
Tempat tanggal lahir : Bandung 05 Oktober 1991
Alamat : Jalan Cibogo Gg Harapan Indah No.54 Rt.002, Rw.019, Kelurahan leuwigajah, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi
3. Nama : **Yunika Citra Larasati**
Tempat tanggal lahir : Bandung 17 Juni 1998
Alamat : Komplek Melong Green Garden, Jalan Dakota Selatan II No.411 Rt.06, Rw.23, Kelurahan Melong, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi

Selaku Para ahli waris dari almarhum Edi Suwardi yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhamad Arief S Djajanagara S.H., M.Kn Advokat, Konsultan Hukum, berkantor di Kantor Hukum Djajanagara Jl palasari No.42c Bandung berdasarkan surat kuasa Khusus tertanggal 17 Februari 2023, Untuk selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat;

LAWAN

1. Ir Encang Jahya di Jln Pajajaran 154 Bandung, sekarang tidak diketahui lagi, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. PT Bank Tabungan Negara (PERSERO) Kantor Cabang Bandung, Jl. Jawa No.7, Kota Bandung, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
3. Kantor Pertanahan Kota Cimahi Jl Encep Kartawiria No.21A, Citeureup, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 16 halaman Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA tertanggal 20 Februari 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Blb;

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim tentang Hari Sidang;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara gugatan tersebut;

Telah memanggil pihak-pihak yang berperkara;

Telah memeriksa bukti surat dan mendengar keterangan Saksi - Saksi serta pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 17 Februari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan Register Nomor : 53/Pdt.G/2023/PN Blb tertanggal 20 Februari 2023 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa almarhum Edi Suwardi semasa hidupnya telah melakukan transaksi Perjanjian Jual Beli Over Kredit tanggal 6 Juni 1992 dengan Ir Encang Jahya Tergugat I atas Sebidang Tanah Yang diatasnya berdiri bangunan rumah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5165/Melong atas nama Ir Encang Jahya, terletak di. Komplek Melong Green Garden, Jalan Dakota Selatan II dahulu No.5 Cijerah Bandung, sekarang menjadi No.411, Kelurahan Melong, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Sebagaimana bukti Surat Perjanjian Jual Beli Over Kredit tanggal 6 Juni 1992. Antara Almarhum Edi Suwardi dan Tergugat I, bermaterai cukup dihadiri dua orang saksi Wati Herawati. Dan Irwansyah, dengan harga yang telah disepakati didalam klausul perjanjian yang mana telah sesuai dengan, tanda terima sebagai bukti pelunasan dan penerimaan uangnya yang sah senilai Rp.8.250.000,- (delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), sedangkan sisa kredit angsuran ke PT Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Bandung, Tergugat II, menjadi tanggungjawab almarhum Edi Suwardi selaku Pembeli dan Telah dilakukan pelunasan pada tanggal 30 April 2003
2. Bahwa almarhum Edi Suwardi semasa hidupnya setelah melunasi kewajiban pembayaran kepada Tergugat II pada tanggal 30 April 2003 tidak langsung mengurus ke Notaris, dan atau mengambil Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5165/Melong atas nama Ir Encang Jahya kepada PT. BANK TABUNGAN NEGARA CABANG BANDUNG,(TERGUGAT II), dan atau membalik namakan obyek transaksi ke Kantor Pertanahan Kota Cimahi (TERGUGAT II), terlena karena sudah merasa membayar lunas atas obyek

Halaman 2 dari 16 halaman Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah termaksud, akan tetapi obyek tetap dikuasai di urus dipelihara sebagai pemilik rumah,

3. Bahwa almarhum Edi Suwardi telah meninggal dunia di Cimahi pada tanggal 24 April 2019 dan telah meninggalkan 3 orang ahli waris yaitu :

1) Nama : **Herawaty.**

Tpt./Tgl. Lahir : Ciamis 06 Juli 1967, selaku istri,

Status : Istri

2) Nama : **Estika Herachandra**

Tpt./Tgl. Lahir : Bandung 05 Oktober 1991

Satus : Anak

3) Nama : **Yunika Citra Larasati**

Tpt./Tgl. Lahir : Bandung 17 Juni 1998

Status : Anak

- 4) Bahwa ketika Para Penggugat hendak mengambil Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5165/Melong atas nama Ir Encang Jahya kepada PT. BANK TABUNGAN NEGARA CABANG BANDUNG (PERSERO), Kota Bandung Provinsi Jawa Barat.(Tergugat II) serta rencana membalik namakan obyek gugatan ke kantor BADAN PERTANAHAN NASIONAL / ATR KOTA CIMAHI (TURUT TERGUGAT) harus ada surat kuasa Notaril dari pemilik awal (TERGUGAT) dan atau ahli warisnya, maka Para Penggugat mencari domisili hukum keberadaan TERGUGAT dan atau ahli warisnya, sampai gugatan ini diajukan sudah tidak diketahui lagi domisili hukumnya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;

- 5) Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Para Penggugat selaku ahliaris almarhum Edi Suwardi memiliki hak atas Sebidang Tanah Yang diatasnya berdiri bangunan rumah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5165/Melong atas nama Ir Encang Jahya, terletak di. Komplek Melong Green Garden, Jalan Dakota Selatan II dahulu No.5 Cijerah Bandung sekarang No.411, Kelurahan Melong, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, untuk kepentingan itu dengan ini mengajukan gugatan hak milik serta pembeli yang beritikad baik, berhak mendapatkan perlindungan hukum atas itikad baik, selain almarhum Edi Suwardi semasa hidupnya telah melunasi nilai transaksi kepada Tergugat I sebesar Rp.8.250.000,- (delapan juta dua ratus kima dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan telah melunasi kewajiban Pembayaran Kredit Kepemilikan Rumah KPR kepada TERGUGAT II sebagaimana bukti lunas tanggal 30 April 2003, juga telah mengusai serta memelihara obyek yang di jual belikan sejak tanggal 6 Juni 1992. Lebih dari

Halaman 3 dari 16 halaman Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Blb



20 tahun dan selama penguasaan almarhum Edi Suwardi semasa hidupnya bersama Para Penggugat tidak ada yang keberatan dan atau mengklaim miliknya;

FAKTA HUKUM

1. Bahwa antara Almarhum Edi Suwardi dan Tergugat telah melakukan transaksi Jual Beli tanggal 6 Juni 1992 atas Sebidang Tanah Yang diatasnya berdiri bangunan rumah dengan Ir Encang Jahya, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :5165/Melong atas nama Ir Encang Jahya, terletak di. Komplek Melong Green Garden, Jalan Dakota Selatan II dahulu No.5 Cijerah Bandung, sekarang No.411, Kelurahan Melong, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi. Sebagaimana bukti Surat Perjanjian Jual Beli Over Kredit, tanggal 6 Juni 1992 antara Almarhum Edi Suwardi dan Tergugat I, bermaterai cukup dihadiri dua orang saksi Wati Herawati. Dan Irwansyah,, dan Tanda Terima bukti penerimaan uang yang sah senilai Rp.8.250.000,- (delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), oleh Tergugat I sedangkan sisa kredit angsuran ke PT Bank Tabungan Negara Tbk Tergugat II, menjadi tanggungjawab almarhum Edi Suwardi selaku Pembeli dan telah lunas pada tanggal 30 April 2003
2. Bahwa sejak tanggal 6 Juni 1992, obyek yang di jual belikan dan atau ditransaksikan sudah dikuasai serta di rawat dengan itikad baik oleh almarhum Edi Suwardi semasa hidupnya bersama dengan Para Penggugat yakni, lebih dari 20 (Dua puluh) tahun serta tidak ada yang mengklaim dan atau keberatan atas Sebidang Tanah Yang diatasnya berdiri bangunan rumah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5165/Melong atas nama Ir Encang Jahya, terletak di. Komplek Melong Green Garden, Jalan Dakota Selatan II dahulu No.5 Cijerah Bandung sekarang No.411, Kelurahan Melong, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi
3. Bahwa almarhum Edi Suwardi semasa hidupnya telah membayar lunas perjanjian Jual Beli Over Kredit sejak tanggal 6 Juni 1992 kepada Tergugat I, dan telah melunasi seluruh kewajiban Pembayaran Kredit Kepemilikan Rumah KPR_kepada Tergugat II sebagaimana bukti lunas tanggal 30 April 2003, namun sejak telah lunasnya pembayaran sampai gugatan diajukan, baik almarhum Edi Suwardi semasa hidupnya maupun Para Penggugat belum mengambil Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5165/Melong atas nama Ir Encang Jahya yang berada dibawah penguasaan PT. BANK TABUNGAN NEGARA CABANG BANDUNG, (TERGUGAT II), dan tidak bisa diambil serta tidak bisa dibalik namakan Sertifikat tersebut) kepada

Halaman 4 dari 16 halaman Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Almarhum Edi Suwardi maupun Para Penggugat oleh Kantor BADAN PERTANAHAN NASIONAL / ATR KOTA CIMAHI BANDUNG, (TURUT TERGUGAT, karena tidak ada Akta Notaril atau Putusan Pengadilan

4. Bahwa ketika Para Penggugat hendak mengambil Sertifikat harus ada surat kuasa dari TERGUGAT I dan atau ahli warisnya, PARA PENGGUGAT telah mencari keberadaan dan atau domisili TERGUGAT I sampai gugatan ini diajukan tidak diketahui lagi domisili hukumnya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;
5. Bahwa PARA PENGGUGAT telah berusaha mencari domisili hukum Tergugat I atau AHLI WARISNYA (TERGUGAT I) akan tetapi tidak ditemukan sampai gugatan ini diajukan, untuk kepentingan hak-hak PARA PENGGUGAT dengan ini mohon di tetapkan almarhum Edi Suwardi sebagai Pembeli Yang Beritikad baik karena semasa hidupnya telah melunasi serta memelihara dan atau merawat obyek yang di transaksikan, dan tidak ada yang mengklaim dan atau keberatan atas penguasaan almarhum Edi Suwardi semasa hidupnya yang juga Bersama sama dengan Para Penggugat, serta berhak membalik nama obyek yang di transaksikan kepada almarhum Edi Suwardi yakni, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5165/Melong atas nama Ir Encang Jahya, terletak di. Komplek Melong Green Garden, Jalan Dakota Selatan II dahulu No.5 Cijerah Bandung, sekarang No.411, Kelurahan Melong, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi Ke KANTOR PERTAHAN KOTA CIMAHI (TURUT TERGUGAT).
6. Bahwa mengingat diperlukan landasan hukum dalam membalik nama obyek yang di transaksikannya tersebut kepada Pembeli yaitu almarhum Edi Suwardi yakni, sebidang tanah dan bangunan rumah diatasnya, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5165/Melong atas nama Ir Encang Jahya, terletak di. Komplek Melong Green Garden, Jalan Dakota Selatan II dahulu No.5 Cijerah Bandung, sekarang No.411, Kelurahan Melong, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, maka mohon di tetapkan almarhum Edi Suwardi semasa hidupnya telah beritikad baik dalam transaksi jual beli tersebut dan telah melunasi dan telah mengurus dan atau memelihara dengan baik sejak 6 Juni 1992, dan selama menguasai dan memelihara tanah dan bangunan tersebut tidak ada yang mengklaim dan keberatan atas penguasaan obyek tersebut;
7. Bahwa PARA PENGGUGAT sanggup membayar segala biaya yang timbul;
Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, maka PARA PENGGUGAT memohon dengan hormat Kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Khusus

Halaman 5 dari 16 halaman Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KL.I.A, cq Majelis Hakim Yang Memeriksa Serta Mengadili Perkara ini menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Almarhum Edi Suwardi adalah Pembeli Yang Beritikad Baik;
3. Menyatakan Perjanjian Jual Beli Over Kredit antara Almarhum Edi Suwardi dan Tergugat I tanggal 6 Juni 1992, SAH dan BERNILAI, serta TELAH LUNAS atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatasnya, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5165/Melong atas nama Ir Encang Jahya, terletak di. Komplek Melong Green Garden, Jalan Dakota Selatan II dahulu No.5 Cijerah Bandung, sekarang No.411, Kelurahan Melong, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi
4. Menyatakan bahwa Almarhum Edi Suwardi adalah pemilik yang sah, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5165/Melong atas nama Ir Encang Jahya, terletak di. Komplek Melong Green Garden, Jalan Dakota Selatan II dahulu No.5 sekarang No.411, Rt.06, Rw.23, Kelurahan Melong, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi
5. Menyatakan memberi kuasa kepada PARA PENGGUGAT selaku Para Ahliaris dari Almarhum Edi Suwardi untuk atas nama TERGUGAT I untuk mengambil, untuk Menerima Sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 5165/Melong atas nama Ir Encang Jahya, terletak di. Komplek Melong Green Garden, Jalan Dakota Selatan II dahulu No.5 Cijerah Bandung, sekarang No.411, Kelurahan Melong, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, yang berada dibawah penguasaan PT. BANK TABUNGAN NEGARA CABANG BANDUNG (TERGUGAT II)
6. Menyatakan, Menetapkan Para PENGGUGAT dikuasakan bertindak untuk dirinya sendiri selaku ahli waris Almarhum Edi Suwardi, sebagai pembeli, dan untuk bertindak atas nama TERGUGAT I yaitu Ir Encang Jahya sebagai Penjual untuk menghadap Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah/Kantor Pertanahan Kota Cimahi (Turut Tergugat) untuk proses balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5165/Melong atas nama Ir Encang Jahya, terletak di. Komplek Melong Green Garden, Jalan Dakota Selatan II dahulu No.5 Cijerah Bandung, sekarang No.411, Kelurahan Melong, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi
7. Menghukum/Memerintahkan Tergugat II (Bank Tabungan Negara Cabang Bandung) untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5165/Melong atas nama Ir Encang Jahya, terletak di. Komplek Melong

Halaman 6 dari 16 halaman Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Green Garden, Jalan Dakota Selatan II dahulu No.5 sekarang No.411, Rt.06, Rw.23, Kelurahan Melong, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi kepada Para Penggugat

8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh melaksanakan isi putusan ini;
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi, perlawanan dan/atau peninjauan kembali (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
10. Menetapkan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

SUBSIDAIR

Atau Apabila Majelis Pengadilan Negeri Bale Bandung Khusus KL.I.A yang memeriksa serta mengadili perkaraini berpendapat lainmohonputusanyang seadil-adilnyaBerdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Para Penggugat hadir kuasanya, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak pernah hadir ke persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan tertanggal 22 Februari 2023, tanggal 9 Maret 2023 dan tanggal 29 Maret 2023;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dan tidak pula menguasai kepada orang lain untuk mewakilinya, maka Para Tergugat dan Turut Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dan upaya perdamaian tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pula Para Tergugat dan Turut Tergugat harus dinyatakan tidak menggunakan haknya untuk membela hak dan kepentingannya di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya gugatan Para Penggugat dibacakan di dalam persidangan dan Para Penggugat menyatakan tidak ada perubahan mengenai gugatan Para Penggugat dan persidangan dilanjutkan dengan pembuktian dari Para Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya tersebut, Para Penggugat telah mengajukan foto copy surat bukti yang telah diberi materai cukup, yaitu :

1. Sesuai dengan asli fotokopi Perjanjian Jual Beli (Over Kredit) sebuah rumah tinggal dengan ciri-ciri sebagai berikut Type rumah T.45, Klasifikasi KPR/BTN, Lokasi Jl. Dakota Selatan II Nomor 5 Melong Green Garden Cijerah (Kec. Cimahi Selatan) tanggal 6 Juni 1992 antara Ir. Encang Yahya

Halaman 7 dari 16 halaman Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Blb



dengan Edi Suwardi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI, PII, PIII-1;

2. Sesuai dengan asli fotokopi Surat Pernyataan Kesanggupan dan Kesiediaan Melanjutkan Kredit KPR BTN, antara Edi Suwardi (pihak kedua) dengan Ir. Encang Yahya (pihak pertama), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI, PII, PIII-2;
3. Sesuai dengan asli fotokopi Surat Pernyataan Pengunduran Diri sebagai Debitur BTN antara Ir. Encang Yahya (pihak pertama) dengan Edi Suwardi (pihak kedua), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI, PII, PIII-3;
4. Sesuai dengan asli fotokopi Kwitansi Tanda Terima Uang Untuk Pembayaran Over Kredit, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI, PII, PIII-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Formulir Penyetoran Pelunasan Cicilan Bank BTN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI, PII, PIII-5;
6. Fotokopi dari fotokopi Rincian Pelunasan Dipercepat PT Bank Tabungan Negara (Persero) membuktikan sisa kredit 0, kredit telah lunas, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI, PII, PIII-6;
7. Sesuai dengan asli fotokopi Salinan Rekening Koran KPR membuktikan sisa kredit 0, membuktikan telah lunas, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI, PII, PIII-7;
8. Sesuai dengan asli fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor 3277-KM-22042021-0001 tanggal 23 April 2021 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatat Sipil Kota Cimahi atas nama Edi Suwardi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI, PII, PIII-8;
9. Sesuai dengan asli fotokopi Keterangan Ahli Waris yang dikeluarkan oleh Kecamatan Cimahi Selatan tanggal 4 Juni 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI, PII, PIII-9;
10. Sesuai dengan asli fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK): 3277014607670008 atas nama: Herawaty, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI, PII, PIII-10;
11. Sesuai dengan asli fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK): 3277014510910018 atas nama: Estika Herachandra, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI, PII, PIII-11;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Sesuai dengan asli fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK): 3277015606980001 atas nama: Yunika Citra Lestari, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI, PII, PIII-12;
13. Sesuai dengan asli fotokopi Surat Bank BTN, perihal Tanggapan Permohonan Keterangan Keberadaan Sertifikat Tanah atau Fotocopy, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI, PII, PIII-13;
14. Sesuai dengan asli fotokopi Surat Keterangan Lunas dari BTN Nomor 91/BDG/CLU/2023 tanggal 31 Mei 2023 atas nama Encang Jahja dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Bandung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI, PII, PIII-14;

Menimbang, bahwa fotocopy surat-surat bukti tertulis tersebut, masing-masing telah dibubuhi materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan pembandingnya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti tertulis tersebut, Kuasa Para Penggugat telah pula mengajukan Saksi - Saksi yang pada pokoknya memberikan keterangan di bawah sumpah sebagai berikut :

1. Barnas Romli:

- Bahwa hubungan antara Para Penggugat I dengan saudara Edi Suwardi adalah sebagai suami istri;
- Bahwa rumah tersebut milik saudara Edi Suwardi;
- Bahwa lokasi rumah saudara Edi Suwardi tersebut di Jalan Dakota Selatan, Kelurahan Melong;
- Bahwa Edi Suwardi tinggal disana semenjak dari tahun 1994;
- Bahwa Edi Suwardi beli rumah tersebut dari developer tapi saudara Edi Suwardi tidak mau beli sendiri dia menyuruh ke orang dari awal mengatasnamakan Ir. Encang Jahya;
- Bahwa Edi Suwardi membeli rumah tersebut ke bank BTN dengan cicilan 15 (lima belas) tahun;
- Bahwa kwitansi atas nama Ir. Encang Jahya tapi uangnya dari saudara Edi Suwardi;
- Bahwa yang menyimpan bukti-bukti pembayarannya yaitu Para Penggugat I;

2. Toto Supriyanto :

- Bahwa Saksi belum pernah bertemu sebelumnya dengan Ir. Encang Jahya;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa jumlah angsuran rumah tersebut;

Halaman 9 dari 16 halaman Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah Edi Suwardi tersebut sekarang sudah lunas;
- Bahwa Saksi sebelumnya pernah mencari Ir. Encang Jahya di sekitar daerah Kiaracondong namun tidak menemukannya;
- Bahwa sertifikat rumah tersebut sekarang ada di Bank BTN;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001 tanggal 15 November 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi obyek perkara yang hasilnya sebagaimana telah dicatat dalam berita acara sidang hari Rabu, tanggal 24 Mei 2023;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat mengajukan kesimpulan tanggal 6 Juni 2023;

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

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah tercantum dalam putusan dan turut pula dipertimbangkan;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana dalam gugatan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana diuraikan dalam surat gugatan pada pokoknya adalah Edi Suwardi semasa hidupnya telah melakukan transaksi Perjanjian Jual Beli Over Kredit tanggal 6 Juni 1992 dengan Tergugat I atas Sebidang Tanah Yang diatasnya berdiri bangunan rumah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5165/Melong atas nama Ir Encang Jahya, terletak di. Komplek Melong Green Garden, Jalan Dakota Selatan II dahulu No.5 Cijerah Bandung, sekarang menjadi No.411, Kelurahan Melong, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi. Proses jual beli antara Edi Suwardi dengan Tergugat I dilakukan secara di bawah tangan sehingga pada saat rumah tersebut telah dilunasi oleh Edi Suwardi namun sampai saat ini sertifikat tanah tersebut ini masih berada pada Tergugat II;

Menimbang, bahwa meski tidak ada sanggahan dari Para Tergugat dan Turut Tergugat atas dalil-dalil gugatan dari Para Penggugat karena ketidakhadirannya, namun dalil-dalil gugatan dari Para Penggugat harus tetap dibuktikan kebenarannya (*vide* pasal 163 HIR);

Halaman 10 dari 16 halaman Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Blb



Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-14 serta 2 (dua) orang Saksi;

Menimbang, bahwa bukti PI, PII, PIII-1 menerangkan tentang adanya Perjanjian Jual Beli (Over Kredit) sebuah rumah tinggal dengan ciri-ciri sebagai berikut Type rumah T.45, Klasifikasi KPR/BTN, Lokasi Jl. Dakota Selatan II Nomor 5 Melong Green Garden Cijerah (Kec. Cimahi Selatan) tanggal 6 Juni 1992 antara Ir. Encang Yahya dengan Edi Suwardi dimana disepakati harga jual belinya sejumlah Rp8.250.000.- (delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan dibuatkan kuitansi (bukti P-4) dengan ketentuan sisa angsuran kredit akan dibayarkan oleh Edi Suwardi sejumlah Rp91.500.- (sembilan puluh satu ribu lima ratus rupiah) setiap bulannya selama 15 (lima belas) tahun. Segala kewajiban lanjutan tersebut telah dituangkan dalam Surat Pernyataan Kesanggupan dan Kesiediaan Melanjutkan Kredit KPR BTN, antara Edi Suwardi (pihak kedua) dengan Ir. Encang Yahya (pihak pertama) (P-2) dan Tergugat II telah menyatakan mengundurkan diri sebagai Debitur BTN dan melimpahkannya kepada Edi Suwardi sebagaimana bukti PI, PII, PIII-3. Setelah perjanjian jual beli tersebut dibuat maka Edi Suwardi melakukan pembayaran pelunasan yang dipercepat (bukti PI, PII, PIII-5, PI, PII, PIII-6 dan PI, PII, PIII-7) yang dikuatkan oleh Surat Keterangan Lunas dari BTN Nomor 91/BDG/CLU/2023 tanggal 31 Mei 2023 atas nama Encang Jahja dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Bandung (PI, PII, PIII-14);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bukti PI, PII, PIII-1 berupa Perjanjian Jual Beli (Over Kredit) sebuah rumah tinggal dengan ciri-ciri sebagai berikut Type rumah T.45, Klasifikasi KPR/BTN, Lokasi Jl. Dakota Selatan II Nomor 5 Melong Green Garden Cijerah (Kec. Cimahi Selatan) tanggal 6 Juni 1992 antara Ir. Encang Yahya dengan Edi Suwardi dan bukti PI, PII, PIII-4 berupa Kwitansi Tanda Terima Uang Untuk Pembayaran Over Kredit sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu bahwa unsur unsur pokok (essentialia) perjanjian jual beli adalah **barang** dan **harga**. Sesuai dengan azas “konsensualisme” yang menjiwai hukum perjanjian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu bahwa perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “**Sepakat**” mengenai “**harga**” dan “**barang**” maka lahirilah perjanjian jual beli yang sah. Bahwa sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 KUHPerdata yang bunyinya sebagai berikut “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika



setelah mereka mencapai sepakat tentang harga dan barang, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar” ;

Menimbang bahwa azas “konsensualisme” ini dapat disimpulkan dari Ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu Pasal yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yaitu 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3. Suatu hal tertentu, 4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa bersandar pada ketentuan tersebut di atas sebagaimana terungkap dalam persidangan maka terhadap jual beli yang dilakukan antara Edi Suwardi dengan Tergugat I tersebut adalah sah, sehingga hak terhadap sertifikat dan tanah serta seluruh yang ada di atasnya sebagaimana terdapat dalam Jual Beli tersebut adalah sudah beralih haknya sejak dilunasinya angsuran kredit Tergugat I kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut telah ternyata jual beli yang terjadi antara Edi Suwardi sebagai pembeli dengan Tergugat II sebagai penjual, telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga sebagai pembeli yang beritikad baik, maka para pihak yang ada di dalamnya harus dilindungi secara hukum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1977 ayat (1) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata dan oleh karena dilindungi secara hukum maka jual beli yang terjadi adalah sah, hal ini sebagaimana terdapat dalam Yurisprudensi MA No. 251 K/Sip/1958 tertanggal 26 Desember 1958 yang isinya *“bahwa pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik, harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”*;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat didapat fakta bahwa Para Penggugat selaku ahli waris Edi Suwardi sebagaimana dibuktikan dengan bukti PI, PII, PIII-9 telah menempati bangunan tersebut sejak awal;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas, maka petitum nomor 2 Para Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena petitum nomor 2 dikabulkan maka petitum nomor 3 dan 4 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor 3 dan nomor 4 untuk menyatakan perjanjian Jual Beli Over Kredit antara Almarhum Edi Suwardi dan Tergugat I tanggal 6 Juni 1992, sah dan bernilai, serta telah lunas atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatasnya, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5165/Melong atas nama Ir Encang Jahya, terletak di.

Halaman 12 dari 16 halaman Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Komplek Melong Green Garden, Jalan Dakota Selatan II dahulu No.5 Cijerah Bandung, sekarang No.411, Kelurahan Melong, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi dan menyatakan bahwa Almarhum Edi Suwardi adalah pemilik yang sah, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5165/Melong atas nama Ir Encang Jahya, terletak di. Komplek Melong Green Garden, Jalan Dakota Selatan II dahulu No.5 sekarang No.411, Rt.06, Rw.23, Kelurahan Melong, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Perjanjian Jual Beli (over kredit) sebagai bukti untuk memindahkan hak kepemilikan atas tanah setelah lunasnya pembayaran obyek *a quo* kepada Tergugat II, maka berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum nomor 5, nomor 6 dan nomor 7 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-8 dari Penggugat, menurut Majelis sangat berlebihan dan tidak relevan untuk dipertimbangkan, maka oleh karena itu petitum ke-6 dari Penggugat haruslah dinyatakan ditolak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa tentang bukti surat Penggugat selain dan selebihnya sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, haruslah dianggap telah dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua pertimbangan-pertimbangan di atas, gugatan Penggugat telah dapat dikabulkan hanya untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dapat dikabulkan hanya untuk sebagian, maka sudah sepantasnya gugatan Penggugat selain dan selebihnya haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dan pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, maka oleh karena itu Para Tergugat dan Turut Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan musyawarah Majelis Hakim ;

Memperhatikan Undang-undang No. 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal-Pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal-pasal dalam Rv, pasal-pasal dalam HIR serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

Halaman 13 dari 16 halaman Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Blb

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)



MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil dengan patut;
2. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan almarhum Edi Suwardi adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan perjanjian jual beli over kredit antara Almarhum Edi Suwardi dan Tergugat I tanggal 6 Juni 1992, sah dan bernilai, serta telah lunas atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatasnya, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5165/Melong atas nama Ir Encang Jahya, terletak di. Komplek Melong Green Garden, Jalan Dakota Selatan II dahulu No.5 Cijerah Bandung, sekarang No.411, Kelurahan Melong, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi
5. Menyatakan bahwa Almarhum Edi Suwardi adalah pemilik yang sah, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5165/Melong atas nama Ir Encang Jahya, terletak di. Komplek Melong Green Garden, Jalan Dakota Selatan II dahulu No.5 sekarang No.411, Rt.06, Rw.23, Kelurahan Melong, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi
6. Menyatakan memberi kuasa kepada Para Penggugat selaku Para Ahliaris dari Almarhum Edi Suwardi untuk atas nama Tergugat I untuk mengambil, untuk Menerima Sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 5165/Melong atas nama Ir Encang Jahya, terletak di. Komplek Melong Green Garden, Jalan Dakota Selatan II dahulu No.5 Cijerah Bandung, sekarang No.411, Kelurahan Melong, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, yang berada dibawah penguasaan PT. Bank Tabungan Negara Cabang Bandung (Tergugat II)
7. Menetapkan Para Penggugat sebagai kuasa bertindak untuk dirinya sendiri selaku ahli waris Almarhum Edi Suwardi, sebagai pembeli, dan untuk bertindak atas nama tergugat I yaitu Ir Encang Jahya sebagai Penjual untuk menghadap Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah/Kantor Pertanahan Kota Cimahi (Turut Tergugat) untuk proses balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5165/Melong atas nama Ir Encang Jahya, terletak di. Komplek Melong Green Garden, Jalan Dakota Selatan II dahulu No.5 Cijerah Bandung, sekarang No.411, Kelurahan Melong, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi;
8. Memerintahkan Tergugat II (Bank Tabungan Negara Cabang Bandung) untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5165/Melong atas nama Ir Encang Jahya, terletak di. Komplek Melong Green Garden,

Halaman 14 dari 16 halaman Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Dakota Selatan II dahulu No.5 sekarang No.411, Rt.06, Rw.23,
Kelurahan Melong, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi kepada Para
Penggugat;

9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh melaksanakan isi putusan ini;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.851.000,00 (satu juta delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah);
11. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA pada hari Selasa, tanggal 27 Juni 2023, oleh kami Kusman, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, serta Idi Il Amin, S.H., M.H., dan Nurhayati Nasution, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan secara elektronik pada hari Selasa, tanggal 11 Juli 2023, dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota, dibantu oleh Handayani Soekana, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A dan diunggah pada Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Bale Bandung;

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua

Idi Il Amin, S.H., M.H.,

Kusman, S.H., M.H.,

Nurhayati Nasution, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti

Handayani Soekana, S.H.,

Perincian Biaya :

1. Biaya pendaftaran gugatan	: Rp.	30.000,00
2. Biaya proses	: Rp.	75.000,00
3. Biaya Panggilan Sidang	: Rp.	126.000,00
4. Biaya pemeriksaan setempat	: Rp.	1.490.000,00
5. Biaya PNBP	: Rp.	60.000,00
6. Biaya sumpah	: Rp.	50.000,00
7. Redaksi	: Rp.	10.000,00
8. Materai	: Rp.	10.000,00 +
Jumlah	: Rp.	1.851.000,00

(satu juta delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah)

Halaman 15 dari 16 halaman Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Blb



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)