



**P U T U S A N**  
**Nomor : 528/Pdt.G/2019/PN.Bks.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**Surya Ditta Muharam**, Laki-laki, lahir di Jakarta, tanggal 21 September 1986, alamat di Jl. Ceng Hay No.14-B Rt.002 Rw.07 Kel. Rawa Bunga Kec. Jatinegara Kota Administrasi Jakarta Timur, dan,

**Fajrian Adisahbana**, Laki-laki, lahir di Jakarta, tanggal 29 September 1987, alamat Gg. Langgar Rt.010 Rw. 03 Kel. Rawajati Kec. Pancoran Kota Administrasi Jakarta Selatan, keduanya selaku Ahli Waris Almarhum Dedi Ruhiat dan keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada MACHDI, SH, MH Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Machdi & Rekan beralamat di Jl. Haji Dehir Rt.007 Rw.02 Nata Garden Blok F No.9 Jatiluhur, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Oktober 2019;

Untuk selanjutnya disebut sebagai..... **Penggugat;**

**Mela wan**

1. **Elja Hetty Nainggolan**, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di Jalan Cenghay No.24 Rt.002 Rw.07 Jakarta Timur, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya baik didalam maupun diluar wilayah Negara Republik Indonesia;  
Untuk selanjutnya disebut sebagai .....**Tergugat;**

2. **PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., Kantor Cabang Bekasi**, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No.16 Bekasi,  
Untuk selanjutnya disebut sebagai..... **Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut :

Telah membaca surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Telah memperhatikan surat panggilan sidang;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi Penggugat;



Telah memeriksa bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 20 November 2019, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 21 November 2019 dibawah Register No.528/Pdt.G/2019/PN.Bks. telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Dedi Ruhiat selaku pembeli rumah KPR yang terletak di Perumahan Duren Jaya Blok C Nomor 312 Jalan Ramin 3, Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, berdasarkan perjanjian yang dibuat secara bawah tangan atau tanpa dibuat dihadapan PPAT, yaitu Surat Perjanjian Penyerahan Hak Milik KPR-BTN tanggal 29 Mei 1985 dengan uang yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 785.050,- (*tujuh ratus delapan puluh limaribu lima puluh rupiah*);
2. Bahwa rumah yang terletak di Perumahan Duren Jaya Blok C Nomor 312 Jalan Ramin 3, Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, dahulu Tergugat yang merupakan debitur BTN dengan Nomor Debitur 016.20493.K.02159.E, berdasarkan Perincian Pelunasan KPR Dipercepat;
3. Bahwa dengan demikian, Dedi Ruhiat merupakan pihak tangan kedua yang menerima over alih rumah yang terletak di Perumahan Duren Jaya Blok C Nomor 312 Jalan Ramin 3, Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi;
4. Bahwa Dedi Ruhiat telah meninggal dunia pada tanggal 12 September 2011 dikarenakan sakit, dan istri dari Dedi Ruhiat yaitu Fadjar Kurniasih telah meninggal dunia pada tanggal 05 Agustus 2019 dikarenakan sakit;
5. Bahwa Dedi Ruhiat dan Fadjar Kurniasih telah dikarunai 2 (dua) orang anak selaku ahli waris yaitu bernama :
  - 5.1. Surya Ditta Muharam, laki-laki, lahir tanggal 21 September 1986;
  - 5.2. Fajrian Adisahbana, laki-laki, lahir tanggal 29 September 1987;
6. Bahwa dalam upaya untuk mendapatkan kepastian hukum atas rumah yang terletak di Perumahan Duren Jaya Blok C Nomor 312 Jalan Ramin 3,

Halamana 2 dari 13 Hal putusan. No.251/Pdt.G/2015/PN.Bks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi bagi Penggugat selaku ahli waris, Penggugat berusaha untuk mencari tempat tinggal Tergugat yang tertera alamat di surat perjanjian penjualan rumah agar dapat dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan PPAT, namun sampai Gugatan ini diajukan, Penggugat tidak dapat menemukan domisili Tergugat baik di dalam atau di luar wilayah hukum Republik Indonesia.

7. Bahwa rumah yang terletak di Perumahan Duren Jaya Blok C Nomor 312 Jalan Ramin 3, Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi telah dikuasai dan dimiliki untuk dijadikan tempat tinggal oleh keluarga Dedi Ruhiat sejak tanggal 10 Juli 1985 dan sejak menempati rumah tersebut, tidak ada satupun pihak-pihak yang keberatan dimana Dedi Ruhiat beserta keluarga yang menguasai dan memiliki rumah tersebut;
8. Bahwa gugatan ini diajukan juga diketahui oleh Fajrian Adisabhana (adik) Penggugat yang menyerahkan sepenuhnya secara kuasa kepada Penggugat untuk mengajukan ke Pengadilan agar proses transaksi jual beli Dedi Ruhiat dianggap sah secara hukum ;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik.
3. Menyatakan sah jual beli / over alih KPR BTN rumah yang di terletak tanah di Perumahan Duren Jaya Blok C Nomor 312 Jalan Ramin 3, Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi antara Tergugat dan Dedi Ruhiat adalah sah secara hukum.
4. Menyatakan rumah yang terletak di Perumahan Duren Jaya Blok C Nomor 312 Jalan Ramin 3, Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi adalah sah milik para ahli waris dari Dedi Ruhiat.
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menyerahkan sertifikat atas sebidang tanah dan bangunan yang di terletak di Perumahan Duren Jaya Blok C Nomor 312 Jalan Ramin 3, Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi kepada Penggugat selaku ahli waris, dikarenakan kredit KPR-BTN sudah dilunasi.

Halamana 3 dari 13 Hal putusan. No.251/Pdt.G/2015/PN.Bks



6. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT atau pejabat yang berwenang selaku penjual atas sebidang tanah dan bangunan yang di terletak di Perumahan Duren Jaya Blok C Nomor 312 Jalan Ramin 3, Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi dan apabila Tergugat berhalangan hadir, menetapkan memberikan ijin kepada para ahli waris dari almarhum Dedi Ruhiat untuk menghadap kepada PPAT atau pejabat yang berwenang bertindak untuk dan atas dirinya sendiri selaku penjual dan sekaligus pembeli mewakili Tergugat untuk melaksanakan peralihan hak secara sempurna atau menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT atau pejabat yang berwenang atas sebidang tanah dan bangunan yang di terletak di Perumahan Duren Jaya Blok C Nomor 312 Jalan Ramin 3, Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi.
7. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini.
8. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat sebagaimana peraturan perundangan yang berlaku.

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat telah datang menghadap sendiri di persidangan sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai kuasanya yang sah meskipun ia telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan Relas Panggilan Sidang I tanggal 2 Januari 2020 dan Relas Panggilan Sidang II tanggal 6 Februari 2020;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan, maka Majelis Hakim menganggap bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak berkeinginan untuk mempertahankan haknya atas gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan maka pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat, lalu pemeriksaan perkara ini dimulai dengan pembacaan surat gugatan Penggugat, namun sebelum gugatan dibacakan ada Perubahan atas gugatan tersebut yaitu Penggugat menjadi atas nama SURYA DITTA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MUHARAM dan FAJRIAN ADISAHBANA, keduanya selaku Ahli waris almarhum DEDI RUHIAT;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dali gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah diberi meterai cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya, oleh karenanya dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti untuk Penggugat, yaitu :

1. Foto Copy Surat Penegasan Persetujuan Permohonan Kredit atas nama Elja Hetty Nainggolan, tanggal 07 Maret 1985 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara Cabang Jakarta, diberi tanda bukti P-1;
2. Foto Copy Surat Perjanjian Penyerahan Hak Milik KPR BTN, antara Elja Hetty Nainggolan dengan Dedi Ruhiat pada tanggal 29 bMei 1985, diberi tanda bukti P-2;
3. Foto Copy Rincian Pelunasan KPR dipercepat pada tanggal 16 Juli 1997, diberi tanda bukti P-3;
4. Foto Copy bukti setor pelunasan KPR BTN, tanggal 16 Juli 1997, diberi tanda bukti P-4;
5. Foto Copy Surat Pemberitahuan ke II pengambilan dokumen kredit sertifikat dan IMB, tanggal 16 Mei 2008, diberi tanda bukti P-5;
6. Foto Copy Surat Kematian atas nama Dedi Ruhiat, tanggal 12 September 2011, diberi tanda bukti P-6;
7. Foto Copy Kutipan Akta Kematian atas nama Fadjar Kurniasih pada tanggal 14 Agustus 2019, diberi tanda bukti P-7;
8. Foto Copy Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Fadjar Kurniasih, diberi tanda bukti P-8;
9. Foto Copy Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 15 Agustus 2019, diberi tanda bukti P-9;
10. Foto Copy Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2010 atas nama Dedi Ruhiat, tanggal 10 Januari 2010, diberi tanda bukti P-10;
11. Foto Copy Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2000 atas nama Dedi Ruhiat, tanggal 08 Agustus 2019, diberi tanda bukti P-11;
12. Foto Copy Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2001 atas nama Dedi Ruhiat, tanggal 08 Agustus 2019, diberi tanda bukti P-12;

Halamana 5 dari 13 Hal putusan. No.251/Pdt.G/2015/PN.Bks





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Foto Copy Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 atas nama Dedi Ruhiat, tanggal 08 Agustus 2019, diberi tanda bukti P-13;
14. Foto Copy Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2008 atas nama Dedi Ruhiat, tanggal 08 Agustus 2019, diberi tanda bukti P-14;
15. Foto Copy Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2011 atas nama Dedi Ruhiat, tanggal 08 Agustus 2019, diberi tanda bukti P-15;
16. Foto Copy Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2012 atas nama Dedi Ruhiat, tanggal 08 Agustus 2019, diberi tanda bukti P-16;
17. Foto Copy Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013 atas nama Dedi Ruhiat, tanggal 08 Agustus 2019, diberi tanda bukti P-17;
18. Foto Copy Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2014 atas nama Dedi Ruhiat, tanggal 08 Agustus 2019, diberi tanda bukti P-18;
19. Foto Copy Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015 atas nama Dedi Ruhiat, tanggal 08 Agustus 2019, diberi tanda bukti P-19;
20. Foto Copy Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2016 atas nama Dedi Ruhiat, tanggal 08 Agustus 2019, diberi tanda bukti P-20;
21. Foto Copy Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 atas nama Dedi Ruhiat, tanggal 08 Agustus 2019, diberi tanda bukti P-21;
22. Foto Copy Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018 atas nama Dedi Ruhiat, tanggal 08 Agustus 2019, diberi tanda bukti P-22;
23. Foto Copy Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019 atas nama Dedi Ruhiat, tanggal 08 Agustus 2019, diberi tanda bukti P-23;

Menimbang, bahwa untuk memastikan keberadaan tanah obyek sengketa sebagaimana dalam SEMA Nomor 1 tahun 2001, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (plaats onderzoek) ditempat obyek sengketa pada hari selasa tanggal 3 Maret 2020 dan telah termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan bukti-bukti surat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi ke persidangan yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi I **NY. MUTIA WIDIANINGSIH** :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena Penggugat adalah tetangga saksi, rumah Penggugat membelakangi rumah saksi;
- Bahwa orang tua Penggugat Dedi Ruhiat telah membeli sebidang tanah dan bangunan rumah di Perumahan Duren Jaya Blok C No.312 Jl. Ramin 3 Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, pada tahun 1985 dari Ibu Elja Hetty Nainggolan, akan tetapi jual beli dilakukan dibawah tangan dan belum dibalik nama menjadi atas nama Penggugat sedangkan Tergugat saat ini sudah tidak diketahui lagi dimana tempat tinggalnya, sehingga Penggugat mengajukan gugatan ini agar dapat membaliknamakan tanah dan bangunan tersebut menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa dahulu saksi kenal dengan ibu Elja Hetty Nainggolan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa harganya, namun setahu saksi dibeli tapi orang Tua Penggugat masih mencicil di BTN;
- Bahwa setahu saksi baru dilunasi oleh Penggugat pada tahun 1997;
- Bahwa sekarang rumah tersebut dikuasai Penggugat selaku ahli waris atau anak-anak dari Dedi Ruhiat;
- mengetahui Penggugat membeli rumah dari Ferry Gunawan karena diberi tahu oleh Penggugat;
- Bahwa yang menempati rumah yang terletak di Jl. Kenari Blok D92 No.8 Rt.006 Rw.022 Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi tersebut sekarang ini adalah Penggugat, bahkan rumah itu sudah direnovasi oleh Penggugat;
- Bahwa saksi melihat Penggugat menempati rumah itu sejak tahun 1993;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga rumah itu dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa rumah tersebut dibeli Penggugat dengan cara over kredit dari Ferry Gunawan yaitu dengan cara mencicil ke Bank Tabungan Negara;
- Bahwa setahu saksi Penggugat sudah melunasi cicilannya ;
- Bahwa saat Penggugat pindah ke perumahan Narogong Indah yang terletak di Jl. Kenari Blok D92 No.8 Rt.006 Rw.022 Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi tersebut ia sudah berkeluarga;

Halamana 7 dari 13 Hal putusan. No.251/Pdt.G/2015/PN.Bks

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama Penggugat menempati rumah tersebut tidak ada yang komplain, mengaku-ngaku rumah itu miliknya;

## 2. Saksi II **NINING TJAHYANINGRUM** :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, karena rumah Penggugat adalah tetangga saksi;
- Bahwa orang tua Penggugat yang bernama Dedi Ruhiat membeli rumah tersebut dari pemilik pertama bernama Elja Hetty Nainggolan;
- Bahwa setahu saksi ibu Elja Hetty Nainggolan sekarang pindah ke Medan dan Dedi Ruhiat telah meninggal dunia;
- Bahwa dahulu rumah tersebut ditempati oleh Penggugat dan Ibunya namun sejak ibunya meninggal, rumah tersebut dikosongkan;
- Bahwa setahu saksi yang membayar pajak dan Bangunannya adalah pak. Surya Ditta;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan rumah tersebut dibeli Penggugat, tahu-tahu tahun 1993 Penggugat sudah menempati rumah tersebut;
- Bahwa rumah tersebut dibeli Penggugat dengan cara over kredit dari Ferry Gunawan yaitu dengan cara mencicil ke Bank Tabungan Negara;
- Bahwa setahu saksi Penggugat sudah melunasi cicilannya ;
- Bahwa saat ini saksi tidak tahu dimana Ferry Gunawan bertempat tinggal;
- Bahwa selama Penggugat menempati rumah tersebut tidak ada yang komplain, mengaku-ngaku rumah itu miliknya;

Menimbang, bahwa Penggugat pada tanggal 12 Maret 2020 telah mengajukan kesimpulan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap pula telah termuat dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan ;

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang diuraikan diatas;

Halamana 8 dari 13 Hal putusan. No.251/Pdt.G/2015/PN.Bks





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya atau kuasanya yang sah meskipun mereka telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap persidangan berdasarkan relaas panggilan Sidang I tanggal 2 Januari 2020 dan Relas Panggilan Sidang II tanggal 6 Februari 2020 dan tidak ternyata ketidakhadiran Tergugat dan Turut Tergugat tersebut disebabkan suatu halangan yang sah, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dan perkara ini diputus Verstek ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya telah mendalilkan bahwa Tergugat telah menerima fasilitas kredit pemilikan rumah ( KPR BTN ) dari Turut Tergugat atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Perumahan Duren Jaya Blok C No.312 Jl. Ramin 3 Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi dan sebelum Tergugat melunasi kreditnya, Tergugat telah menjual tanah dan berikut bangunan rumah tersebut kepada Dedi Ruhiat orang tua Penggugat kemudian orang tua Penggugat pada tahun 1997 telah melunasi kredit / cicilan tersebut kepada Turut Tergugat tetapi ternyata Tergugat tidak bersedia menyerahkan Sertifikat atau dokumen atas kepemilikan tanah dan rumah tersebut, karena Debitur atas kredit rumah tersebut masih atas nama Tergugat dan Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat akan tetapi sampai sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya sedangkan Penggugat merasa telah memiliki tanah dan rumah tersebut akan tetapi tidak bisa melakukan transaksi jual beli yang sah dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), sehingga Penggugat merasa dirugikan, karena kepemilikan rumah tersebut masih atas nama Tergugat ;

Menimbang, untuk keperluannya tersebut diatas Penggugat yang merupakan Pembeli yang beritikad baik, akhirnya mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Bekasi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa P-1 s/d P- 23 dan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah ;

Menimbang, bahwa bukti surat P-2 adalah berupa Surat Perjanjian Penyerahan Hak Milik KPR BTN (over kredit ) tanggal 29 Mei 1985 yang ditandatangani Tergugat sebagai Pihak Pertama dan orang tua Penggugat sebagai Pihak Kedua yang pada pokoknya menerangkan bahwa Elja Hetty Nainggolan (Tergugat ) sebagai pemilik, telah menjual sebidang tanah dan rumah diatasnya yang terletak di Perumahan Duren Jaya Blok C No.312 Jl.

Halamana 9 dari 13 Hal putusan. No.251/Pdt.G/2015/PN.Bks

#### 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

Ramin 3 Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi kepada Dedi Ruhiat, orang tua Penggugat dengan harga sebesar Rp.785.050,- (tujuh ratus delapan puluh lima ribu lima puluh rupiah) dan orang tua Penggugat berkewajiban meneruskan atau membayar sisa kredit tersebut sampai lunas kepada Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa saksi Ny. MUTIA WIDIANINGSIH dan saksi NINING TJAHYANINGRUM menerangkan bahwa saksi-saksi mengetahui bahwa orang tua Penggugat membeli rumah tersebut dengan cara over kredit dari Tergugat , dan sejak tahun 1985 Penggugat sudah menempati / tinggal di rumah tersebut ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat P-1 dan P-2 dan keterangan saksi-saksi tersebut diatas, maka terbukti bahwa Tergugat telah menjual dengan cara over kredit sebidang tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di di Perumahan Duren Jaya Blok C No.312 Jl. Ramin 3 Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi miliknya kepada Dedi Ruhiat orang tua Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, ternyata orang tua Penggugat , Dedi Ruhiat telah membeli sebidang tanah dan rumah dari Tergugat yang dilakukan secara dibawah tangan dengan cara over kredit dan ternyata cicilan rumah tersebut telah lunas angsurannya kepada Turut Tergugat karena Turut Tergugat telah mengirimkan Surat Pemberitahuan Pengambilan Dokumen Kredit yang ditujukan kepada Tergugat / Elja Hetty Nainggolan dengan alamat di Perumahan Duren Jaya Blok C No.312 Jl. Ramin 3 Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi (bukti P-5), alamat mana adalah rumah yang dibeli oleh orang tua Penggugat dengan cara over kredit dari Tergugat I/ Elja Hetty Nainggolan oleh karena itu Penggugat harus dinyatakan telah melunasi angsuran kredit ( KPR-BTN ) kepada Turut Tergugat atas tanah dan rumah tersebut, oleh karena itu petitum angka 3 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dari fakta – fakta tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian jual beli atas tanah dan rumah tersebut yang dilakukan orang tua Penggugat dengan Tergugat telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud pasal 1320 KUHPdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka jual beli dengan cara over kredit yang dilakukan antara orang tua Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan / rumah yang terletak di Perumahan Duren Jaya Blok C No.312 Jl. Ramin 3 Kelurahan Duren

Halamana 10 dari 13 Hal putusan. No.251/Pdt.G/2015/PN.Bks

#### 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

Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi yang dilakukan secara dibawah tangan adalah sah, oleh karena itu petitum angka 2 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas, dimana terbukti bahwa orang tua Penggugat telah membeli tanah dan bangunan rumah diatasnya yang terletak di Perumahan Duren Jaya Blok C No.312 Jl. Ramin 3 Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi dari Tergugat seharga Rp. Rp.785.050,- (tujuh ratus delapan puluh lima ribu lima puluh rupiah),

Menimbang, bahwa oleh karena orang tua Penggugat (Dedi Ruhiat) telah meninggal dunia ( bukti P-6) maka Penggugat selaku ahli waris dari orang tua Penggugat ( Dedi Ruhiat ) dinyatakan sebagai pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di Perumahan Duren Jaya Blok C No.312 Jl. Ramin 3 Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, maka petitum gugatan angka 4 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti bahwa orang tua Penggugat telah membeli dengan cara over kredit dan telah membayar lunas cicilan / angsuran- nya kepada Turut Tergugat, maka Turut Tergugat yang saat ini memegang Sertifikat Hak Milik tanah dan bangunan rumah diatasnya yang terletak di terletak di Perumahan Duren Jaya Blok C No.312 Jl. Ramin 3 Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi atas nama Elja Hetty Nainggolan (Tergugat) diperintahkan untuk menyerahkan Sertifikat tersebut kepada Penggugat setelah putusan ini telah berkekuatan hukum tetap, oleh karena itu maka petitum angka 5 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat belum dilakukan dihadapan Notaris/PPAT, sedang kan Tergugat selaku penjual saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya, maka kepada Penggugat diberi ijin dan kuasa untuk menghadap Notaris/PPAT bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual dan sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli untuk melakukan transaksi jual beli sekaligus menandatangani Akta Jual Beli atas sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di Perumahan Duren Jaya Blok C No.312 Jl. Ramin 3 Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, oleh karena itu petitum angka 6 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya dengan Verstek;

Halamana 11 dari 13 Hal putusan. No.251/Pdt.G/2015/PN.Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan Verstek, maka Tergugat dan Turut Tergugat berada dipihak yang kalah, oleh karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan pasal-pasal Het Herziene Indonesich Reglement (HIR) serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

## MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap persidangan tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan Verstek;
3. Menyatakan Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan sah menurut hukum overalih debitur dengan Nomor Debitur 2256/JKT/SKR/SPPK/1985 yang dilakukan oleh Tergugat kepada orang tua Penggugat berdasarkan Perjanjian Penyerahan Hak Milik KPR BTN tanggal 29 Mei 1985;
5. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di Perumahan Duren Jaya Blok C No.312 Jl. Ramin 3 Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi ;
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menyerahkan dokumen/ sertifikat atas nama Tergugat kepada Penggugat setelah kepadanya diserahkan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
7. Memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli maupun balik nama Sertifikat atas sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di di Perumahan Duren Jaya Blok C No.312 Jl. Ramin 3 Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi , dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp.1.758.200,00 ( satu juta tujuh ratus lima puluh delapan ribu dua ratus rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Senin 16 Maret 2020, oleh kami : ARDI, SH.MH., sebagai Hakim Ketua, ELI SUPRAPTO SH. dan SYOFIA MARLIANTI TAMBUNAN SH.MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana

Halamana 12 dari 13 Hal putusan. No.251/Pdt.G/2015/PN.Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari ini Selasa, tanggal 24 Maret 2020 oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut diatas, dibantu oleh ROMLI,SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi, dihadiri oleh Penggugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat .

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**ELI SUPRAPTO, S.H.**

**ARDI, SH.MH.**

**SYOFIA MARLIANTI TAMBUNAN, SH,MH**

Panitera Pengganti,

**ROMLI,SH.**

## Perincian biaya perkara :

- Biaya pendaftaran.....	Rp. 30.000,-
- Biaya proses .....	Rp. 75.000,-
- Biaya panggilan .....	Rp. 340.000,-
- Biaya PNBP .....	Rp. 30.000,-
- Biaya Penggandaan.....	Rp. 7.200,-
- Pemeriksaan Setempat.....	Rp. 1.250.000,-
- Redaksi.....	Rp. 10.000,-
- Meterai.....	Rp. 6.000,-
<b>J u m l a h .....</b>	<b>Rp. 1.758.000,- ( satu juta tujuh ratus lima puluh delapan ribu rupiah).</b>