



**P U T U S A N**  
**Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Ckr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Rusminah**, bertempat tinggal di Perum Griya Bekasi Permai Blok I.12 No. 37 Rt.001 Rw.011 , Kelurahan Telajung , Kecamatan Cikarang Barat , Kabupaten Bekasi, sebagai **Penggugat**

Lawan

**Rosmei Br Pasaribu**, bertempat tinggal di Griya Bekasi Permai Blok I.12 No.37 Rt.001 Rw.011 Kelurahan Telajung , Kecamatan Cikarang Barat, sebagai **Tergugat I**

**Bank Tabungan Negara**, tempat kedudukan Jalan Jendral Sudirman No.16 , Kota Bekasi, sebagai **Tergugat II**;

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Telah mendengar keterangan dari Penggugat ;

Telah memperhatikan dan meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Februari 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 11 Februari 2019 dalam Register Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I telah mendapatkan fasilitas kredit kepemilikan tanah dan bangunan rumah (KPR-BTN) dari Tergugat II yang terletak di Griya Bekasi Permai (dahulu bernama Perum Puri Asri) Blok I.12 No. 37 Kel/Desa Telajung, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, seluas 60 M2;

Halaman 1 dari 16 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Ckr



2. Bahwa sebelum rumah tersebut dilunasi, Tergugat I pada tanggal 22 Desember 2007 telah mengover alihkan/menjual tanah dan bangunan rumah tersebut kepada Penggugat seharga RP. 9.000.000,- (Sembilan juta Rupiah), sebagaimana Kwitansi pembayaran yang tertanggal 22 Desember 2007;
3. Bahwa Penggugat sebagai pembeli terakhir dan beritikad baik, telah merampungkan kewajiban Tergugat I untuk melunasi kredit pembelian obyek jual beli tersebut kepada Tergugat II pada tanggal 28 Januari 2019 yang dibayarkan pada Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bekasi;
4. Bahwa jual beli bawah tangan yang dilakukan antara Tergugat I dengan Penggugat adalah perbuatan hukum yang sah karena telah sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 Burgelijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
5. Bahwa dalam pasal 1339 Burgelijk Wetboek (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) diatur hal sebagai berikut :
6. *“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang “*
7. Perjanjian jual beli terhadap obyek yang angsuran kreditnya belum lunas, merupakan kebiasaan yang hidup dalam masyarakat kita yang dikenal dengan istilah “Over Kredit” jadi jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat mempunyai sifat mengikat yang karenanya harus ditaati oleh kedua pihak dan pihak lain yang mungkin terkait dengan perjanjian tersebut ;
8. Bahwa dengan demikian, jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
9. Bahwa setelah Penggugat lunasi tanah dan bangunan rumah tersebut, ternyata pada waktu Penggugat akan mengambil sertifikat dan sekaligus untuk balik nama menjadi nama Penggugat, ternyata Tergugat II menolaknya dengan alasan bahwa yang berhak mengambil bukti kepemilikan tersebut hanya Tergugat I, dan menyarankan agar Tergugat I dihadirkan kepada Tergugat II;

Halaman 2 dari 16 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Ckr

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



10. Bahwa Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat I, namun sampai gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Bekasi belum juga dapat diketahui keberadaan tempat tinggalnya Tergugat I;
11. Bahwa walaupun secara fisik tanah dan bangunan rumah tersebut Penggugat yang menguasainya, akan tetapi secara yuridis dan formal sangat dirugikan karena nama kepemilikan rumah tersebut masih atas nama Tergugat I;
12. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas dan atas anjuran Tergugat II kepada Penggugat, maka Penggugat mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Cikarang dengan maksud agar Penggugat diberi Ijin dan Kuasa yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat I selaku Penjual/ yang melepaskan haknya sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku Pembeli/ yang menerima pelepasan hak tersebut untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bekasi atas peralihan Hak atas tanah dan rumah yang terletak di di Griya Bekasi Permai Blok I.12 No. 37 Kel/Desa Telajung, Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi seluas 60 m2;
13. Maka berdasarkan hal – hal sebagaimana yang diuraikan diatas, Penggugat mohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri / Hakim Majelis dapat memberikan putusan sebagai berikut :
14. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
15. Menyatakan Jual Beli (over alih/kredit) tanggal 22 Desember 2007 atas sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Griya Bekasi Permai(dahulu bernama Perum Puri Asri) Blok I.12 No. 37 Kel/Desa Telajung, Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi seluas 60 m2 antara Tergugat I dengan Penggugat adalah sah dan berkekuatan hukum;
16. Menyatakan Penggugat telah memenuhi kewajibannya selaku Pembeli yang sah;
17. Menyatakan sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Griya Bekasi Permai(dahulu bernama Perum Puri Asri) Blok I.12 No. 37 Kel/Desa Telajung, Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi seluas 60 m2 adalah sah milik Penggugat;
18. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menyerahkan sertifikat atas nama Tergugat I kepada Penggugat ;
19. Menetapkan memberi Ijin dan Kuasa kepada Penggugat untuk menghadap notaris/PPAT yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat I selaku Penjual sekaligus Penggugat bertindak untuk dan



atas namanya sendiri selaku Pembeli untuk melaksanakan transaksi jual-beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Griya Bekasi Permai (dahulu bernama Perum Puri Asri) Blok I.12 No. 37 Kel/Desa Telajung, Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi seluas 60 m2, apabila Tergugat I tidak ada;

20. Membebaskan biaya perkara kepada para Tergugat.

Subsida:

Apabila Hakim berpendapat lain, mohon diputus dengan seadil – adilnya menurut hukum.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap sendiri ke muka persidangan, sedangkan Para Tergugat tidak datang menghadap baik pada persidangan pertama maupun pada persidangan lanjutan dan tidak pula menyuruh orang lain menghadap sebagai wakil atau kuasanya yang sah untuk hadir di persidangan meskipun Para Tergugat telah dipanggil dengan patut sebagaimana ternyata pada Relas Panggilan Sidang, bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Para Tergugat (verstek);

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat tidak pernah datang menghadap dipersidangan, maka proses mediasi tidak bisa dilalui sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat, dan atas dibacaknya Gugatan Penggugat tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada dalil-dalil Gugatannya semula dan tidak akan melakukan suatu perubahan apapun juga;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri perlu mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat cukup beralasan menurut hukum serta tidak bertentangan dengan ketertiban hukum pada umumnya, dengan uraian pertimbangan seperti tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa Penggugat guna menguatkan dan membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yaitu:

Bukti P.1 : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor 3216085407650005 atas nama Rusminah yang dikeluarkan



pemerintahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 24 Maret 2013, (sesuai dengan Asli);

Bukti P.2 : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor 3216075205760010 atas nama Rosmei yang dikeluarkan pemerintahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 05 Maret 2008, (sesuai dengan Copy);

Bukti P.3 : Fotocopy Kwitansi Over Kredit Rumah Antara Rosmei dan Rusmina pada tanggal 22 Desember 2007, (sesuai dengan Asli);

Bukti P.4 : Fotocopy Formulir Penyetoran Bank BTN pada tanggal 28 Januari 2019, (sesuai dengan Asli);

Bukti P.5 : Fotocopy Kartu Keluarga Nomor 10.1204/04/38248 atas Nama Kepala Keluarga Jenisah Br. Bangun yang dikeluarkan oleh Pemerintahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 16 Februari 2005, (sesuai dengan Copy);

Bukti P.6 : Fotocopy Rincian Pelunasan Jatuh Tempo kepada Bank BTN pada tanggal 28 Januari 2019 (sesuai Printout);

Bukti P.7 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak bumi dan Bangunan Tahun 2016 yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bekasi pada tanggal 05 Januari 2016, (sesuai dengan Asli);

Bukti P.8 : Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran Tahun 2016 yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bekasi pada tanggal 13 Juli 2016 , (sesuai dengan Asli);

Bukti P.9 : Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran Tahun 2018 yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bekasi pada tanggal 28 Agustus 2018 , (sesuai dengan Asli);

Menimbang, bahwa bukti P – 1 s/d P –9 telah diteliti dan dicocokkan ternyata telah sesuai dengan aslinya, serta bukti–bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai bukti surat penggugat;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat telah pula mengajukan bukti saksi-saksi dipersidangan sebagai berikut:



**1. PIRMANTO MIDIAN PAKPAHAN**, dibawah sumpah saksi menerangkan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi tahu, Penggugat mengajukan gugatan untuk buisa mengambil sertipikat rumah dari BTN;
- Bahwa, Jadi Pada waktu tahun 2007 Penggugat membeli sebuah rumah di Griya Bekasi Permai Blok I.12 No. 37 Kel/Desa Telajung, Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi seluas 60 M2 dari Sdri. Rosmei;
- Bahwa, Penggugat membeli dengan cara over kredit di bawah tangan, ketika itu Penggugat Membeli seharga Rp. 9.000.000,00 (sembilan juta rupiah) dan untuk sisa kredit Penggugat lah yang melakukan pembayaran cicilan tersebut yang selalu di bayar oleh Penggugat sebesar Rp 479.000,00 (empat ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah);
- Bahwa, Ketika cicilan terakhir dilunasi oleh Penggugat, Penggugat tidak bisa mengambil sertipikat ke BTN, dikarenakan sertipikat masih atas nama Sdri. Rosmei, dan harus Sdri. Rosmei yang mengambilnya, namun Penggugat kesulitan untuk mencari alamat Sdri. Rosmei dikarenakan sudah dicari dan tidak dapat diketahui lagi tempatnya, maka dari itu Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan
- Bahwa, Pada waktu itu yang hadir adalah Sdri. Rosmei, Kakak dari Sdri. Rosmei, Penggugat dan Suami Penggugat, malah kami juga sempat mau menanyakan kepada Kakak dari Sdri. Rosmei, malah Kakak dari Sdri. Rosmei sekarang sudah pindah juga dan tidak diketahui
- Bahwa, Penggugat mulai menempati rumah Griya Bekasi Permai Blok I.12 No. 37 Kel/Desa Telajung, Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi seluas 60 M2 sekitar awal Tahun 2006, yang masih ditempati sampai dengan sekarang;
- Bahwa, Penggugat sudah pernah datang ke BTN, sertipikat tersebut tidak bisa diambil harus oleh Sdri. Rosmei atau mengajukan gugatan ke Pengadilan agar jual beli tersebut disahkan;

Tanggapan Penggugat:

- Penggugat membenarkan dan tidak ada keberatan;

Halaman 6 dari 16 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Ckr



2. **SUTRISNO**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi kurang mengetahui tentang detil dari diajukan gugatan tersebut, tapi yang saksi tahu bahwa Penggugat ini tetanggal saksi;
- Dikarenakan pada tahun 2007 saksi pernah menjadi RT setempat, maka Penggugat ini sebagai warga saksi;
- Bahwa, Penggugat sudah mulai tinggal di Griya Bekasi Permai Blok I.12 No. 37 Kel/Desa Telajung, Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi sejak awal tahun 2006;
- Bahwa, Saksi kurang mengetahui siapa pemilik rumah Griya Bekasi Permai Blok I.12 No. 37 Kel/Desa Telajung, Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi sebelum ditempati oleh Penggugat;
- Dikarenakan rumah tersebut tidak pernah diisi dan dibiarkan kosong, lalu sekitar awal tahun 2006 Penggugat dan suaminya mulai menempati dan mengurus rumah tersebut
- Bahwa, Sampai sekarang saksi tidak pernah mendengar adanya keberatan bahwa Penggugat tinggal di Griya Bekasi Permai Blok I.12 No. 37 Kel/Desa Telajung, Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi;

Tanggapan Penggugat:

- Penggugat membenarkan dan tidak ada keberatan;

Menimbang, bahwa karena Para Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dalam proses pembuktian maka Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat tidak mempergunakan haknya untuk mengajukan bukti-bukti bantahan;

Menimbang, bahwa terhadap hasil pemeriksaan di persidangan, Penggugat tidak mengajukan kesimpulan meskipun telah diberi kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan perkara ini segala sesuatu yang terjadi dimuka persidangan baik yang dicatat maupun yang dilampirkan didalam berita acara persidangan telah pula ikut dipertimbangkan dan merupakan satu kesatuan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

**TENTANG HUKUMNYA**



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah disebutkan diatas;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan jangka waktu dan formalitas relaas panggilan yang ditujukan kepada Para Tergugat tersebut, ternyata telah sesuai dengan ketentuan dalam hukum acara perdata yang berlaku, maka Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi Para Tergugat tidak pernah hadir di persidangan tanpa alasan yang sah dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya untuk menghadap di persidangan, maka sebagaimana ketentuan Pasal 149 RBg gugatan akan diperiksa dan diputus dengan tanpa hadirnya pihak Tergugat I dan Tergugat II (Verstek);

Menimbang, bahwa namun demikian terhadap gugatan Penggugat tersebut haruslah dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat beralasan menurut hukum dan tuntutananya tidak bertentangan dengan hukum dengan pertimbangan seperti terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan sebagai berikut ;

- Bahwa Tergugat I telah mendapatkan fasilitas kredit kepemilikan tanah dan bangunan rumah (KPR-BTN) dari Tergugat II yang terletak di Griya Bekasi Permai (dahulu bernama Perum Puri Asri) Blok I.12 No. 37 Kel/Desa Telajung, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, seluas 60 M2;
- Bahwa sebelum rumah tersebut dilunasi, Tergugat I pada tanggal 22 Desember 2007 telah mengover alihkan/menjual tanah dan bangunan rumah tersebut kepada Penggugat seharga RP. 9.000.000,- (Sembilan juta Rupiah), sebagaimana Kwitansi pembayaran yang tertanggal 22 Desember 2007;
- Bahwa Penggugat sebagai pembeli terakhir dan beritikad baik, telah merampungkan kewajiban Tergugat I untuk melunasi kredit pembelian obyek jual beli tersebut kepada Tergugat II pada tanggal 28 Januari 2019 yang dibayarkan pada Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bekasi);
- Bahwa jual beli bawah tangan yang dilakukan antara Tergugat I dengan Penggugat adalah perbuatan hukum yang sah karena telah



sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 Burgelijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);

- Bahwa dalam pasal 1339 Burgelijk Wetboek (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) diatur hal sebagai berikut :
  - *“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang “*
  - Perjanjian jual beli terhadap obyek yang angsuran kreditnya belum lunas, merupakan kebiasaan yang hidup dalam masyarakat kita yang dikenal dengan istilah “Over Kredit” jadi jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat mempunyai sifat mengikat yang karenanya harus ditaati oleh kedua pihak dan pihak lain yang mungkin terkait dengan perjanjian tersebut ;
- Bahwa dengan demikian, jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
- Bahwa setelah Penggugat lunasi tanah dan bangunan rumah tersebut, ternyata pada waktu Penggugat akan mengambil sertifikat dan sekaligus untuk balik nama menjadi nama Penggugat, ternyata Tergugat II menolaknya dengan alasan bahwa yang berhak mengambil bukti kepemilikan tersebut hanya Tergugat I, dan menyarankan agar Tergugat I dihadirkan kepada Tergugat II;
- Bahwa Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat I, namun sampai gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Bekasi belum juga dapat diketahui keberadaan tempat tinggalnya Tergugat I;
- Bahwa walaupun secara fisik tanah dan bangunan rumah tersebut Penggugat yang menguasainya, akan tetapi secara yuridis dan formal sangat dirugikan karena nama kepemilikan rumah tersebut masih atas nama Tergugat I;



- Bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas dan atas anjuran Tergugat II kepada Penggugat, maka Penggugat mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Cikarang dengan maksud agar Penggugat diberi Ijin dan Kuasa yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat I selaku Penjual/ yang melepaskan haknya sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku Pembeli/ yang menerima pelepasan hak tersebut untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bekasi atas peralihan Hak atas tanah dan rumah yang terletak di di Griya Bekasi Permai Blok I.12 No. 37 Kel/Desa Telajung, Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi seluas 60 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah apakah antara Penggugat dengan Tergugat II dan antara Tergugat II dengan Tergugat I telah melakukan proses jual beli rumah yang terletak di Griya Bekasi Permai (dahulu bernama Perum Puri Asri) Blok I.12 No. 37 Kel/Desa Telajung, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, seluas 60 M<sup>2</sup> ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 283 RBG yang menyatakan “Barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan, untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak orang lain haruslah membuktikan hak atau keadaan itu “ketentuan ini adalah sesuai dengan adagium hukum acara yang menyatakan barang siapa mendalilkan sesuatu wajiblah untuk membuktikan kebenarannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P-9 dan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah masing-masing bernama **PIRMANTO MIDIAN PAKPAHAN** dan **SUTRISNO**;

Menimbang, bahwa dari bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu dari P-3 berupa Fotocopy Kwitansi Over Kredit Rumah Antara Rosmei dan Rusmina pada tanggal 22 Desember 2007. Yang membuktikan bahwa benar antara penggugat dengan tergugat I pernah mengadakan transaksi over kredit rumah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-4 berupa Fotocopy Formulir Penyetoran Bank BTN pada tanggal 28 Januari 2019,



membuktikan bahwa setelah penggugat melakukan over kredit rumah tersebut dengan tergugat I, penggugat telah meneruskan angsuran tersebut sampai dengan terakhir kepada Bank BTN selaku tergugat II ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-6 berupa Fotocopy Rincian Pelunasan Jatuh Tempo kepada Bank BTN pada tanggal 28 Januari 2019, membuktikan bahwa penggugat telah menyelesaikan angsuran over kredit rumah tersebut kepada Bank BTN selaku tergugat II ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-7, P-8, P-9, membuktikan bahwa penggugat telah membayar PBB rumah tersebut sampai dengan sekarang ini artinya dalam penguasaan rumah tersebut oleh penggugat tidak ada yang keberatan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa tentang Petitum kesatu akan dipertimbangkan setelah Petitum lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum kedua akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi, "Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan socialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama";

Menimbang, bahwa perjanjian over kredit rumah tersebut menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sedangkan sifat terang sejak berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) maka jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya;



Menimbang, bahwa syarat over kredit rumah tersebut ada dua yaitu memenuhi syarat materil dan syarat formil;

Menimbang, berdasarkan bukti P-1 bahwa Penggugat adalah warga Negara Indonesia yang menerima over kredit rumah berdasarkan bukti P-3, P-4, P-6, P-7, P-8, P-9 yang membuktikan jika Tergugat II sebagai pemegang SHM dari rumah tersebut. Nama Tergugat I selaku penjual dan berdasarkan keterangan saksi-saksi jika tidak pernah ada yang mengganggu penguasaan rumah tersebut semenjak Penggugat membeli rumah tersebut dari Tergugat I sampai dengan sekarang, sehingga dengan demikian Majelis berpendapat telah memenuhi syarat materil over kredit rumah;

Menimbang, bahwa syarat formil jual beli tanah berkenaan dengan sifat tunai dan terang dimana dalam perkara ini yang menjadi pokok permasalahan adalah proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak dilakukan dihadapan PPAT (syarat terang);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dimana Penggugat telah melakukan pembayaran atas tanah a quo kepada Tergugat sebagaimana bukti P – 3 yang dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi dan tergugat telah pula menyerahkan secara fisik tanah tersebut kepada Penggugat dimana berdasarkan fakta di persidangan jika Penggugat yang menguasai tanah semenjak pembelian sampai dengan sekarang sehingga syarat tunai dalam jual beli tanah telah pula terpenuhi, dengan demikian terhadap Petitem kedua gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa meskipun over kredit rumah tidak dilakukan dihadapan PPAT namun pemberian hak atas tanah pada dasarnya tergantung pada kesepakatan antara penjual dan pembeli. Proses jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat I tetaplah harus dianggap sah perbuatannya terlebih diikuti dengan perbuatan penguasaan rumahnya oleh pembeli (Penggugat). Selanjutnya dalam buku Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya, karangan Adrian Sutedi, S.H, M.H pada halaman-90, disebutkan adapun jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT adalah sah sepanjang memenuhi syarat-syarat materil;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas Majelis berpendapat jual beli atas sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Griya Bekasi Permai(dahulu bernama Perum Puri Asri) Blok I.12 No. 37 Kel/Desa Telajung, Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi seluas 60 m2 adalah sah milik Penggugat adalah sah menurut hukum sehingga petitum keempat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah tersebut telah dinyatakan sah menurut hukum maka telah beralih pula hak kepemilikan tanah tersebut yang semula dari Tergugat I ke Tergugat II dan selanjutnya saat ini menjadi milik Penggugat, dengan demikian terhadap petitum ketiga gugatan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ketiga dan keempat dikabulkan dan bukti kepemilikan atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Griya Bekasi Permai(dahulu bernama Perum Puri Asri) Blok I.12 No. 37 Kel/Desa Telajung, Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi seluas 60 m2, dengan demikian terhadap petitum kelima patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ketiga, keempat, kelima dikabulkan dan bukti kepemilikan atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Griya Bekasi Permai(dahulu bernama Perum Puri Asri) Blok I.12 No. 37 Kel/Desa Telajung, Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi seluas 60 m2, dengan demikian terhadap petitum keenam patut pula untuk dikabulkan;

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

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan *verstek* dan berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, maka gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya;

Memperhatikan, Pasal 125 HIR, Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 1234 KUHPerdara, Pasal 38 (1) Peraturan Pemerintah No. 24

Halaman 13 dari 16 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan pasal-pasal dari peraturan perundangan yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan meski telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk keseluruhan dengan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II (Verstek);
3. Menyatakan Jual Beli (over alih/kredit) tanggal 22 Desember 2007 atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Griya Bekasi Permai(dahulu bernama Perum Puri Asri) Blok I.12 No. 37 Kel/Desa Telajung, Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi seluas 60 m2 antara Tergugat I dengan Penggugat adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Penggugat telah memenuhi kewajibannya selaku Pembeli yang sah;
5. Menyatakan sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Griya Bekasi Permai(dahulu bernama Perum Puri Asri) Blok I.12 No. 37 Kel/Desa Telajung, Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi seluas 60 m2 adalah sah milik Penggugat;
6. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menyerahkan sertifikat atas nama Tergugat I kepada Penggugat ;
7. Menetapkan memberi Ijin dan Kuasa kepada Penggugat untuk menghadap notaris/PPAT yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat I selaku Penjual sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku Pembeli untuk melaksanakan transaksi jual-beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Griya Bekasi Permai (dahulu bernama Perum Puri Asri)Blok I.12 No. 37 Kel/Desa Telajung, Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi seluas 60 m2, apabila Tergugat I tidak ada;

Halaman 14 dari 16 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.221.000,- (dua juta dua ratus dua puluh satu ribu);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Rabu tanggal 12 Juni 2019, oleh kami, Handry Satrio, SH., MH. sebagai Hakim Ketua, Chandra Ramadhani, SH., MH. dan Albert Dwiputra Sianipar, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Ckr tanggal 11 Februari 2019 putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Arie Adi Suciadi, SH., MH. Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Chandra Ramadhani, SH., MH.

Handry Satrio, SH., MH.

Albert Dwiputra Sianipar, SH.

Panitera Pengganti,

Arie Adi Suciadi, SH., MH.

## **Perincian Biaya :**

- |                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| 1. Pendaftaran/PNBP | : Rp. 30.000,-    |
| 2. Pemberkasan/ATK  | : Rp. 75.000,-    |
| 3. Panggilan        | : Rp. 2.100.000,- |
| 4. Materai Putusan  | : Rp. 6.000,-     |

Halaman 15 dari 16 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Redaksi Putusan : Rp. 10.000,-

**Jumlah** Rp. 2.221.000,- (dua juta dua ratus dua puluh satu ribu);