



PUTUSAN

Nomor 175/ Pdt.G / 2018 / PN.Bit

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Negeri Bitung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada Pengadilan Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

MUHAMMAD ASSAGAF, Umur 38 Tahun, Lahir di Bitung pada tanggal 11 September 1980, jenis kelamin Laki-laki, Pekerjaan Sopir, Warganegara Indonesia, Agama Islam, Alamat Kelurahan Sagerat Weru Satu RT 001/RW 001 Kecamatan Matuari Kota Bitung, Pendidikan terakhir SMA, Status Kawin;

Selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

MELAWAN :

1. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Manado, dengan Alamat Jl.Wolter Monginsidi No.56 Kelurahan Bahu Kecamatan Malalayang Kota Manado;
Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. RIDWAN, Umur 55 tahun, Lahir di Leworeng pada tanggal 31 Desember 1963, Jenis kelamin laki-laki, Pekerjaan PNS pada Mahkamah Agung RI, Warganegara Indonesia, Agama Islam, Alamat Jalan Stadion Dua Sudara Manembo-Nembo Atas Kota Bitung Kecamatan Matuari Kota Bitung, Pendidikan terakhir SMA, Status Kawin;

Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

3. NURWANTI A.RAHMAN, 52 Tahun, Lahir di Ujung Pandang pada tanggal 10 Agustus 1966, Jenis kelamin Perempuan, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Warganegara Indonesia, Agama Islam, dahulu beralamat di kelurahan Sagerat BTN Mutiara Permai Blok A.22 Kecamatan Matuari Kota Bitung, sekarang tidak lagi diketahui tempat tinggalnya di wilayah R.I, Pendidikan terakhir SMA, Status Kawin;

Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut :

- Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Putusan Nomor 175/Pdt.G/2018/PN Bit halaman 1 dari 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah mendengar serta memperhatikan segala sesuatu yang diutarakan Para pihak dipersidangan;
- Telah memeriksa bukti-bukti surat serta mendengarkan keterangan saksi-saksi dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 4 Oktober 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung dengan Nomor Register 175/Pdt.G/2018/PN.Bit tertanggal 5 Oktober 2018, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah sebidang pemilik Tanah dan bangunan Rumah yang terletak di Perum Mutiara Sagerat Permai Blok A Nomor 22 Kelurahan Sagerat Kecamatan Matuari Kota Bitung;
2. Bahwa tanah dan bangunan rumah tersebut Penggugat peroleh berdasarkan jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat I, berdasarkan Berita Acara Jual Beli yang dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat dan Turut Tergugat I pada tanggal 8 Januari 2006;
3. Bahwa sebelum tanah dan bangunan rumah tersebut dibeli Penggugat kepada Turut Tergugat I pada awalnya tanah dan bangunan rumah tersebut adalah merupakan milik dari Turut Tergugat II dan suaminya yang bernama ANDI ABD RAHMAN KIL ALI, yang dijual kepada Turut Tergugat I berdasarkan Berita Acara Jual Beli yang dibuat dan ditanda tangani pada tanggal 12 Juli 2005.
4. Bahwa atas dasar Berita Acara Jual Beli antara Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II pada tanggal 12 Juli 2005, kemudian rumah tersebut dijual kembali oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat;
5. Bahwa berdasarkan Berita Acara Jual Beli tanggal 8 Januari 2006, antara Penggugat dan Turut Tergugat I kemudian Penggugat melanjutkan pembayaran Kredit pada pihak Tergugat dengan cara dicicil setiap bulannya;
6. Bahwa pada saat Penggugat akan melakukan pelunasan terhadap tanah dan bangunan rumah tersebut, Tergugat mengatakan kalau Sertipikat Hak Milik (SHM) atas tanah dan bangunan rumah tersebut tidak bisa Penggugat ambil dengan alasan bahwa nama yang terdapat dalam Perjanjian Kredit bukanlah nama dari Penggugat;

Putusan Nomor 175/Pdt.G/2018/PN Bit halaman 2 dari 17

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

7. Bahwa berdasarkan penjelasan yang Penggugat dengar bahwa Tergugat hanya akan memberikan Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut kepada Penggugat apabila ada putusan dari Pengadilan yang memerintahkan kepada Tergugat untuk dapat memberikan Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut kepada Penggugat.
8. Bahwa berdasarkan arahan dan penyampaian Tergugat maka Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan agar supaya mendapat kepastian hukum bagi Penggugat dalam Pengambilan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang saat ini berada pada Tergugat.
9. Bahwa oleh karena tanah dan bangunan rumah tersebut merupakan milik searah sah dari Penggugat berdasarkan Berita Jual Beli yang dibuat antara Penggugat dan Turut Tergugat I maka Penggugat adalah pihak yang paling berhak untuk mengambil Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut.
10. Bahwa oleh karena Penggugat adalah pihak yang paling berhak atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perum Mutiara Sagerat Permai Blok A Nomor 22 Kelurahan Sagerat Kecamatan Matuari Kota Bitung yang didasarkan pada bukti-bukti yang sah menurut hukum maka Penggugat memohon agar gugatan Penggugat dapat dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.

Maka berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas, Penggugat memohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bitung Cq. Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah serta memiliki kekuatan hukum Berita Acara Jual Beli antara Penggugat dan Turut Tergugat I, yang dibuat pada tanggal 8 Agustus 2006.
3. Menyatakan sah serta memiliki kekuatan hukum Berita Acara Jual Beli antara Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang dibuat pada tanggal 12 Juli 2005.
4. Menetapkan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik searah sah terhadap tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perum Mutiara

Putusan Nomor 175/Pdt.G/2018/PN Bit halaman 3 dari 17

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

Sagerat Permai Blok A Nomor 22 Kelurahan Sagerat Kecamatan Matuari Kota Bitung.

5. Memerintahkan kepada Tergugat untuk memberikan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah dan bangunan rumah tersebut kepada Penggugat selaku pemilik sah tanah dan bangunan rumah tersebut.
6. Menghukum para Tergugat untuk tunduk dan bertakluk pada putusan ini.
7. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat.

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan para pihak hadir di persidangan, antara lain:

- Pihak Penggugat hadir sendiri;
- Pihak Tergugat tidak hadir ataupun tidak mengutus wakilnya yang sah untuk menghadiri persidangan sekalipun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Manado berdasarkan delegasi panggilan dengan relas panggilan pertama pada hari Kamis tanggal 18 Oktober 2018 untuk persidangan hari Senin tanggal 5 November 2018 dan relas panggilan kedua pada hari Senin tanggal 19 November 2018 untuk persidangan hari Rabu tanggal 5 Desember 2018;
- Pihak Turut Tergugat I tidak hadir ataupun tidak menunjukkan wakilnya yang sah untuk hadir dipersidangan sekalipun telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum melalui relas panggilan pertama hari Senin tanggal 29 September 2018 untuk persidangan hari Senin tanggal 5 November 2018 dan relas panggilan kedua pada hari Rabu tanggal 21 November 2018 untuk persidangan hari Rabu tanggal 5 Desember 2018;
- Pihak Turut Tergugat II tidak hadir ataupun tidak menunjukkan wakilnya yang sah untuk hadir dipersidangan sekalipun telah dipanggil secara sah dan patut melalui panggilan umum tanggal Oktober 2018 dan tanggal 19 November 2018;

Putusan Nomor 175/Pdt.G/2018/PN Bit halaman 4 dari 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak hadir dipersidangan maka persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah membacakan gugatan dan atas surat gugatan yang dibacakan oleh Penggugat, Penggugat menyatakan tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan 40 (empat puluh) bukti surat, yang adalah sebagai berikut:

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama MUHAMMAD ASSAGAF, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy Surat Keterangan Penduduk Nomor 205/05.1011/SK/IX/2018 tertanggal 27 September 2018 atas nama MUHAMMAD ASSAGAF, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan asli, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
3. Foto copy Kartu Keluarga No.7172051811080005 tertanggal 19 Januari 2018 atas nama kepala Keluarga MUHAMMAD ASSAGAF, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy Berita Acara penyerahan rumah tertanggal 12 Juli 2005 dari Nurwanti A.Rahman sebagai penjual kepada Ridwan sebagai pembeli atas 1 (satu) unit rumah BTN Tipe 36 dengan harga Rp.11.000.000,- (sebelas juta rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy Berita Acara Jual Beli 1 (satu) unit rumah BTN Tipe 36 bersama tanah dan pekarangan di Kelurahan Sagerat, tertanggal 12 Juli 2005 antara Nurwanti A.Rahman dengan Ridwan, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Foto copy Surat pernyataan tertanggal 2 Mei 2018 dari Ridwan, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

Putusan Nomor 175/Pdt.G/2018/PN Bit halaman 5 dari 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Ridwan, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Foto copy Kuitansi pembayaran 1 (satu) unit motor Suzuki dan 1 (satu) unit rumah perum tipe 36 dari Wanti kepada Ridwan tertanggal 12 Juli 2005, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Foto copy Berita Acara Jual Beli tanggal 8 Januari 2006 atas 1 (satu) unit Rumah Tipe 36 BTN Mutiara Sagerat Permai Blok A Nomor 22 bersama tanah dan pekarangan dengan harga Rp.12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) antara Ridwan sebagai penjual dan Muhammad Assagaf sebagai pembeli, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Foto copy Berita Acara Penyerahan Rumah tanggal 8 Januari 2006 antara Ridwan dengan Muhammad Assagaf, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Foto copy Kuitansi pembayaran 1 (satu) unit rumah perum tipe 36 dari Ridwan kepada Muhammad Assagaf tertanggal 8 Januari 2006, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;
12. Foto copy Formulir penyetoran Bank BTN yang dilakukan oleh Muhammad Assagaf pada Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, tanggal 16 Oktober 2018 senilai Rp.25.285.378,- (dua puluh lima juta dua ratus delapan puluh lima ribu tiga ratus tujuh puluh delapan), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;
13. Foto copy Rincian Pelunasan dipercepat No.Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
14. Foto copy Formulir penyetoran Bank BTN yang dilakukan oleh Muhammad Assagaf pada Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, tanggal 7 Desember 2007 senilai Rp.450.000,- (empat ratus lima puluh ribu rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;

Putusan Nomor 175/Pdt.G/2018/PN Bit halaman 6 dari 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Foto copy Formulir penyetoran Bank BTN yang dilakukan oleh Muhammad Assagaf pada Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, tanggal (tidak terbaca) senilai Rp.507.500,- (lima ratus tujuh ribu lima ratus rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-15;
16. Foto copy Formulir penyetoran Bank BTN yang dilakukan oleh Muhammad Assagaf pada Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, tanggal 9 Januari 2008 senilai Rp.205.000,- (dua ratus lima ribu rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-16;
17. Foto copy Formulir penyetoran Bank BTN yang dilakukan oleh Muhammad Assagaf pada Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, tanggal tidak terbaca senilai Rp.255.000,- (dua ratus lima puluh lima ribu rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-17;
18. Foto copy Formulir penyetoran Bank BTN yang dilakukan oleh Muhammad Assagaf pada Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, tanggal 7 April 2008 senilai Rp.205.000,- (dua ratus lima ribu rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-18;
19. Foto copy Formulir penyetoran Bank BTN yang dilakukan oleh Muhammad Assagaf pada Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, tanggal 9 Mei 2008 senilai Rp.315.900,- (tiga ratus lima belas ribu sembilan ratus rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-19;
20. Foto copy Formulir penyetoran Bank BTN yang dilakukan oleh Muhammad Assagaf pada Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, tanggal 9 Mei 2008 senilai Rp.55.495,- (lima puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh lima rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-20;

Putusan Nomor 175/Pdt.G/2018/PN Bit halaman 7 dari 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Foto copy Formulir penyetoran Bank BTN yang dilakukan oleh Muhammad Assagaf pada Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, tanggal 10 Juni 2008 senilai Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-21;
22. Foto copy Formulir penyetoran Bank BTN yang dilakukan oleh Muhammad Assagaf pada Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, tanggal 7 Agustus 2008 senilai Rp.1.940,- (seribu sembilan ratus empat puluh rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-22;
23. Foto copy Formulir penyetoran Bank BTN yang dilakukan oleh Muhammad Assagaf pada Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, tanggal 7 Agustus 2008 senilai Rp.390.700,- (tiga ratus sembilan puluh tujuh ratus rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-23;
24. Foto copy Formulir penyetoran Bank BTN yang dilakukan oleh Muhammad Assagaf pada Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, tanggal 16 Oktober 2008 senilai Rp.393.800,- (tiga ratus sembilan puluh tiga ribu delapan ratus rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-24;
25. Foto copy Formulir penyetoran Bank BTN yang dilakukan oleh Muhammad Assagaf pada Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, tanggal 15 Desember 2008 senilai Rp.3.840,- (tiga ribu delapan ratus empat puluh rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-25;
26. Foto copy Formulir penyetoran Bank BTN yang dilakukan oleh Muhammad Assagaf pada Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, tanggal 15 Desember 2008 senilai Rp.394.000,- (tiga ratus sembilan puluh empat ribu rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-26;

Putusan Nomor 175/Pdt.G/2018/PN Bit halaman 8 dari 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Foto copy Formulir penyetoran Bank BTN yang dilakukan oleh Muhammad Assagaf pada Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, tanggal 21 Maret 2011 senilai Rp.1.819.500,- (satu juta delapan ratus sembilan belas ribu lima ratus rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-27;
28. Foto copy Formulir penyetoran Bank BTN yang dilakukan oleh Muhammad Assagaf pada Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, tanggal 21 Maret 2011 senilai Rp.151.740,- (seratus lima puluh satu ribu tujuh ratus empat puluh rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-28;
29. Foto copy Formulir penyetoran Bank BTN yang dilakukan oleh Muhammad Assagaf pada Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, tanggal 3 Maret 2010 senilai Rp.31.754,- (tiga puluh satu ribu tujuh ratus lima puluh empat rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-29;
30. Foto copy Formulir penyetoran Bank BTN yang dilakukan oleh Muhammad Assagaf pada Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, tanggal 3 Maret 2010 senilai Rp.630.000,- (enam ratus tiga puluh ribu rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-30;
31. Foto copy Formulir penyetoran Bank BTN yang dilakukan oleh Muhammad Assagaf pada Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, tanggal 23 April 2010 senilai Rp.452.000,- (empat ratus lima puluh dua ribu rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-31;
32. Foto copy Formulir penyetoran Bank BTN yang dilakukan oleh Muhammad Assagaf pada Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, tanggal 1 Desember 2010 senilai Rp.420.000,- (empat ratus dua puluh ribu rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-32;

Putusan Nomor 175/Pdt.G/2018/PN Bit halaman 9 dari 17

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

33. Foto copy Formulir penyetoran Bank BTN yang dilakukan oleh Muhammad Assagaf pada Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, tanggal 28 Januari 2009 senilai Rp.196.900,- (seratus sembilan puluh enam ribu sembilan ratus rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-33;
34. Foto copy Formulir penyetoran Bank BTN yang dilakukan oleh Muhammad Assagaf pada Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, tanggal 19 Maret 2009 senilai Rp.394.000,- (tiga ratus sembilan puluh empat ribu rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-34;
35. Foto copy Formulir penyetoran Bank BTN yang dilakukan oleh Muhammad Assagaf pada Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, tanggal 3 Juni 2009 senilai Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-35;
36. Foto copy Formulir penyetoran Bank BTN yang dilakukan oleh Muhammad Assagaf pada Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, tanggal 2 Juli 2009 senilai Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-36;
37. Foto copy Formulir penyetoran Bank BTN yang dilakukan oleh Muhammad Assagaf pada Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, tanggal 24 Juli 2009 senilai Rp.13.598,- (tiga belas ribu lima ratus sembilan puluh delapan rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-37;
38. Foto copy Formulir penyetoran Bank BTN yang dilakukan oleh Muhammad Assagaf pada Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, tanggal 24 Juli 2009 senilai Rp.437.900,- (empat ratus tiga puluh tujuh ribu sembilan ratus rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-38;

Putusan Nomor 175/Pdt.G/2018/PN Bit halaman 10 dari 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

39. Foto copy Formulir penyetoran Bank BTN yang dilakukan oleh Muhammad Assagaf pada Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, tanggal 1 September 2009 senilai Rp.210.000,- (dua ratus sepuluh ribu rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-39;
40. Foto copy Formulir penyetoran Bank BTN yang dilakukan oleh Muhammad Assagaf pada Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI, tanggal 2 Desember 2009 senilai Rp.630.000,- (enam ratus tiga puluh ribu rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-40;

Menimbang, bahwa selain mengajukan 40 (empat puluh) bukti surat, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang didengar keterangannya dipersidangan, keterangan mana diberikan dibawah sumpah menurut agama dan kepercayaan masing-masing, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi TANDJAWA KAKOTI:

- Bahwa setahu Saksi, Penggugat mengajukan gugatan karena ada masalah rumah dan tanah di Sagerat Kecamatan Matuari Kota Bitung;
- Bahwa Saksi kenal dengan Ridwan yang menjual rumah dan tanah kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak ingat rumah itu tipe berapa;
- Bahwa yang Saksi tahu rumah itu dulunya milik Ridwan kemudian Ridwan menjual tanah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa tentang harganya Saksi tidak tahu;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut Penggugat menyatakan benar;

2. Saksi JUMIATI TAHIR:

- Bahwa setahu Saksi, Penggugat mengajukan gugatan karena Sertifikat rumah yang ia beli belum diserahkan oleh pihak PT Bank BTN;
- Bahwa Saksi kenal dengan Ridwan;

Putusan Nomor 175/Pdt.G/2018/PN Bit halaman 11 dari 17



- Bahwa setahu Saksi rumah yang dimaksud dalam perkara ini adalah rumah tipe 36 yang terletak di kelurahan Sagerat Kecamatan Matuari Kota Bitung;
- Bahwa setahu Saksi, awalnya tanah itu milik dari Nurwanti A.Rahman kemudian dijual kepada Ridwan dan Ridwan menjualnya kepada Penggugat;
- Bahwa rumah tersebut sudah berpindah ke orang ketiga;
- Bahwa tentang harga jual Saksi tidak tahu

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut Penggugat menyatakan benar;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dan belum termuat dalam Putusan ini dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan;

TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat ialah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat diketahui dalil pokok gugatannya ialah sebagai berikut:

“ Bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan kalau Penggugat adalah Pemilik secara sah terhadap tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perum Mutiara Sagerat Permai Blok A Nomor 22 Kelurahan Sagerat Kecamatan Matuari Kota Bitung yang diperoleh berdasarkan Jual beli yang sah dengan Turut Tergugat I yang mana Turut Tergugat I memperoleh berdasarkan jual beli yang sah dengan Turut Tergugat II yang adalah istri dari Andi Abdul Rahman Kil Ali sebagai debitur KPR pada PT.Bank Danamon Manado (Tergugat), karena Penggugat telah melunasi seluruh sisa angsuran, sehingga Penggugat berhak untuk mendapatkan Sertifikat Hak milik atas tanah dan bangunan rumah tersebut dari Tergugat”;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti sebanyak 40 (empat puluh) bukti surat, bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya serta diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-40 semuanya telah diberi meterai dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda P-7 tanpa diperlihatkan aslinya dan ternyata atas bukti surat yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Penggugat baik yang sesuai dengan aslinya maupun yang tidak diperlihatkan aslinya tidaklah dibantah oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat karena ketidakhadiran mereka maka terhadap semua bukti surat yang diajukan dapatlah diterima sebagai alat bukti surat yang sah untuk membuktikan perkara ini;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agama dan kepercayaan masing-masing sehingga keterangan Saksi-Saksi tersebut dapatlah dipakai sebagai alat bukti yang sah untuk mempertimbangkan gugatan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dihubungkan dengan pembuktian Penggugat diperoleh fakta sebagai berikut:

- Bahwa pada mulanya Andi Abdul Rahman Kil Ali mengambil kredit KPR BTN dengan PT Bank BTN Cabang Manado atas 1 (satu) unit rumah Tipe 36 yang terletak di Perum Mutiara Sagerat Permai Blok A Nomor 22 Kelurahan Sagerat Kecamatan Matuari Kota Bitung, dengan Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI;
- Bahwa kemudian pada tanggal 12 Juli 2005, istri dari Andi Abdul Rahman Kil Ali yang bernama Nurwanti A.Rahman menjual rumah dan tanah tersebut kepada Ridwan sebagaimana dalam berita acara jual beli dan kuitansi pembelian, dengan catatan Ridwan melanjutkan cicilan pada PT Bank BTN Cabang Manado dengan harga rumah dan tanah Rp.11.000.000,- (sebelas juta rupiah);
- Bahwa pada tanggal 8 Januari 2006 Ridwan menjual rumah dan tanah tersebut kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam berita acara jual beli dan kuitansi pembelian dengan harga Rp.12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa selanjutnya Penggugat melakukan pembayaran angsuran atas rumah dan tanah tersebut ke Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama ANDI ABDUL RAHMAN KIL ALI hingga lunas pada tanggal 16 Oktober 2018;
- Bahwa setelah lunas pembayaran angsuran rumah dan tanah pada PT Bank BTN Cabang Manado Penggugat hendak mengambil Sertifikat atas rumah dan tanah tersebut akan tetapi pihak PT Bank BTN Cabang

Putusan Nomor 175/Pdt.G/2018/PN Bit halaman 13 dari 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manado belum dapat memberikan oleh karena masih atas nama Andi Abdul Rahman Kil Ali;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil gugatan ini berdasarkan fakta di persidangan;

Menimbang, bahwa dengan membaca gugatan Penggugat dihubungkan dengan fakta dipersidangan maka konstruksi hukum yang ada ialah Pengalihan Hak Kredit (Oper Kredit);

Menimbang, bahwa pengalihan kredit dalam KPR secara dibawah tangan diartikan sebagai tindakan pengalihan yang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak Bank pemberi kredit dalam hal ini Bank BTN dan dilakukan tidak dihadapan pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman yaitu dalam Pasal 16 ayat (1) dikatakan bahwa “ Pemilikan rumah dapat beralih dan dialihkan dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan lebih lanjut dalam ayat (2) menyebutkan “Pemindahan pemilikan rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan akta otentik;

Menimbang, bahwa gugatan yang diajukan Penggugat pada dasarnya merupakan suatu bentuk Permohonan agar ia ditetapkan sebagai orang yang memiliki hak atas 1 (satu) unit rumah tipe 36 yang terletak di Perum Mutiara Sagerat Permai Blok A Nomor 22 Kelurahan Sagerat Kecamatan Matuari Kota Bitung oleh karena perikatan kredit KPR BTN atas rumah tersebut pada mulanya adalah antara Andi Abdul Rahman Kil Ali dengan PT Bank BTN Cabang Manado sehingga jika terjadi peralihan kepada debitur yang baru maka harus dibuat pengikatan yang baru pula untuk membuktikan kepemilikan berdasarkan pengikatan yang sah, namun oleh karena dalam perkara ini tidak ada bentuk pengalihan dengan adanya pengikatan yang baru antara debitur dan kreditur (atau dengan sepengetahuan pihak Kreditur dalam hal ini Tergugat PT Bank BTN Cabang Manado) melainkan hanya peralihan yang sifatnya dibawah tangan antara sesama debitur maka hal itu haruslah dibuktikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan ternyata benar Andi Abdul Rahman Kil Ali mengambil kredit KPR BTN

Putusan Nomor 175/Pdt.G/2018/PN Bit halaman 14 dari 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan PT Bank BTN Cabang Manado atas 1 (satu) unit rumah Tipe 36 yang terletak di Perum Mutiara Sagerat Permai Blok A Nomor 22 Kelurahan Sagerat Kecamatan Matuari Kota Bitung, dengan Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama Andi Abdul Rahman Kil Ali, kemudian pada tanggal 12 Juli 2005, istri dari Andi Abdul Rahman Kil Ali yang bernama Nurwanti A.Rahman menjual rumah dan tanah tersebut kepada Ridwan sebagaimana dalam berita acara jual beli dan kuitansi pembelian, dengan catatan Ridwan melanjutkan cicilan pada PT Bank BTN Cabang Manado dengan harga rumah dan tanah Rp.11.000.000,- (sebelas juta rupiah) dan pada tanggal 8 Januari 2006 Ridwan menjual rumah dan tanah tersebut kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam berita acara jual beli dan kuitansi pembelian dengan harga Rp.12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa ternyata pada akhirnya Penggugat melakukan pembayaran angsuran atas rumah dan tanah tersebut ke Nomor Rekening 00011-01-02-018381-5 atas nama Andi Abdul Rahman Kil Ali hingga lunas pada tanggal 16 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa oleh karena peralihan 1 (satu) unit rumah tipe 36 yang terletak di Perum Mutiara Sagerat Permai Blok A Nomor 22 Kelurahan Sagerat Kecamatan Matuari Kota Bitung dengan fasilitas KPR BTN telah terjadi melalui jual beli antara istri Andi Abdul Rahman Kil Ali yang bernama Nurwanti kepada Ridwan secara sah, kemudian dari Ridwan telah beralih kepada Penggugat secara sah dan ternyata Penggugat telah melanjutkan pembayaran KPR BTN atas rumah tersebut hingga lunas pada tanggal 16 Oktober 2018 maka Penggugat adalah orang yang berhak sebagai pemilik atas rumah dan tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa karena Penggugat sebagai orang yang berhak atas rumah dan tanah tersebut maka sudah sepantasnya jika sertifikat atas 1 (satu) unit rumah tipe 36 yang terletak di Perum Mutiara Sagerat Permai Blok A Nomor 22 Kelurahan Sagerat Kecamatan Matuari Kota Bitung dengan fasilitas KPR BTN diserahkan kepada Penggugat karena Penggugat telah memperoleh secara sah berdasarkan jual beli dengan Turut Tergugat I dan Tergugat berdasarkan jual beli dengan Turut Tergugat II yang walaupun keduanya berdasarkan Berita Acara Jual Beli dibawah tangan namun hal itu tidak dibantah oleh yang bertandatangan sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik;

Putusan Nomor 175/Pdt.G/2018/PN Bit halaman 15 dari 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka menurut Majelis Hakim, Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya dan tidak bertentangan dengan hukum oleh karenanya terhadap petitum gugatan penggugat dapatlah dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah maka Tergugat dan Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman yaitu dalam Pasal 16 ayat (1) dan ayat (2) serta Peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI :

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak hadir dipersidangan;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan sah serta memiliki kekuatan hukum Berita Acara Jual Beli antara Penggugat dan Turut Tergugat I yang dibuat tanggal 8 Agustus 2006;
4. Menyatakan sah serta memiliki kekuatan hukum Berita Acara Jual Beli antara Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II yang dibuat tanggal 12 Juli 2005;
5. Menetapkan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah terhadap tanah dan bangunan rumah yang terletak di perum Mutiara Sagerat Permai Blok A Nomor 22 Kelurahan Sagerat Kecamatan Matuari Kota Bitung;
6. Memerintahkan kepada Tergugat untuk memberikan Sertifikat hak Milik (SHM) atas tanah dan bangunan rumah tersebut kepada Penggugat selaku pemilik sah atas tanah dan bangunan tersebut;
7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan bertakluk pada putusan ini;
8. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.101.000,- (satu juta seratus satu ribu rupiah).

Putusan Nomor 175/Pdt.G/2018/PN Bit halaman 16 dari 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim pada Hari Kamis, tanggal 6 Desember 2018, oleh Kami **JULIANTI WATTIMURY, SH.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **NOVA SALMON, SH.**, dan **ANTHONIE S.MONA, SH.**, masing-masing sebagai Hakim anggota, Putusan mana diucapkan dalam Persidangan yang terbuka untuk umum pada Hari ini, Jumat tanggal 7 Desember 2018 oleh Hakim Ketua Majelis didampingi Hakim Anggota, dengan dibantu oleh **D.H.R. TENGOR, SH.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bitung dan dihadiri oleh Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

NOVA SALMON, SH

JULIANTI WATTIMURY, SH

ANTHONIE S. MONA, SH

Panitera Pengganti

D.H.R.TENGOR, SH

Perincian Biaya:

Biaya Pendaftaran : Rp. 30.000,-

Biaya proses : Rp. 200.000,-

Biaya panggilan : Rp. 860.000,-

Redaksi : Rp. 5.000,-

Meterai : Rp. 6.000,-

Jumlah : Rp. 1.101.000,- (satu juta seratus satu ribu rupiah).

Putusan Nomor 175/Pdt.G/2018/PN Bit halaman 17 dari 17

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)





Putusan Nomor 175/Pdt.G/2018/PN Bit halaman 19 dari 17