



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Lmg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Lamongan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SEKAR, tempat/tanggal lahir Lamongan/12 Maret 1966, umur 59 tahun, jenis kelamin laki-laki, agama Islam, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Ikan Bandeng XI/03, RT.001/RW.005, Sukomulyo, Kabupaten Lamongan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dwi Rahmania Fa'iqotul L., S.H., dkk., kesemuanya para Advokat pada Kantor Hukum "DWI R.B. & PARTNERS" yang berkedudukan di Jalan Ikan Bandeng XI/03, RT. 001/RW. 005, Sukomulyo, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur. Bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa. Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 November 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

EVANTRIANA PRINA ANUGERAHAWATI, tempat/tanggal lahir Surabaya/14 September 1964, umur 60 tahun, jenis kelamin Perempuan, agama Islam, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal dahulu di Jalan Soewoko Nomor 12 Lamongan, RT.02 RW.09, Kelurahan Tlogoanyar, Kecamatan Lamongan, saat ini tidak diketahui tempat tinggalnya, pekerjaan Mantan PNS, NIK 7806.1005.52479, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

PT. BANK TABUNGAN NEGARA SURABAYA, berkedudukan di Jalan Pemuda Nomor 50, Embong Kaliasin, Kecamatan Genteng, Surabaya, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 23 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 November 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lamongan pada tanggal 21 November 2024 dalam Register Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Lmg., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat menjual sebidang *tanah dan bangunan RSS Type 36* miliknya atas nama Tergugat yang beralamat di Perum Perumnas yang beralamat di Jalan Ikan Bandeng XI/03, RT.001/RW. 005, Sukomulyo, Kabupaten Lamongan, dengan luas 114 (seratus empat belas) M2 yang saat itu hendak dilelang oleh Bank Tabungan Negara (Turut Tergugat);
2. Bahwa Tergugat menjual tanah dan bangunan yang dibiayai oleh Turut Tergugat dengan harga Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) dengan asumsi Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk membayar tunggakan angsuran selama \pm 5 (lima) tahun dan Penggugat melanjutkan kewajiban cicilan pada Turut Tergugat yang tersisa 15 (lima belas) tahun angsuran serta Tergugat akan membantu peralihannya di hadapan PPAT setelah selesai pembayaran pelunasan angsuran;
3. Bahwa terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat seluas 114 (seratus empat belas) M2 yang dijual kepada Penggugat tersebut telah diserahkan beserta kuncinya, sehingga jual beli antara Penggugat dengan Tergugat memenuhi ketentuan Pasal 1457 Jo Pasal 612 KUH Perdata dengan batas batas sebagai berikut:
Utara : Rumah Warga Bapak Fuad;
Timur : Rumah Warga Bapak Djoko Saronto;
Selatan : Lahan Kosong;
Barat : Rumah Warga Bapak Asmono;
4. Bahwa Penggugat setelah membayar lunas seluruh angsuran dan meminta kepada Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat, akan tetapi ditolak karena harus ada kuasa Tergugat dan atau dengan kehadiran Tergugat, sedangkan Penggugat sudah berusaha mencari Tergugat di alamat Jalan Soewoko Nomor 12 Lamongan, RT. 02 RW. 09, Kelurahan Tlogoanyar, Kecamatan Lamongan maupun di Jalan Petemon 2/102 Surabaya akan tetapi **Tergugat sudah tidak bertempat tinggal di sana dan tidak diketahui lagi tempat tinggalnya**, padahal telah berjanji akan membantu proses balik nama di

Halaman 2 dari 23 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hadapan PPAT, oleh karenanya sudah sepatutnya Tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Wanprestasi;

5. Bahwa Penggugat yang telah membayar lunas seluruh angsuran pada Turut Tergugat dan Tergugat yang telah berjanji akan membantu proses balik nama di hadapan PPAT dan ternyata tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, sehingga untuk dapat membalik nama pada Badan Pertanahan Kota Lamongan juga akan mengalami kendala, oleh karenanya sudah sepatutnya Penggugat diberikan ijin untuk dapat membalik nama Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat ke atas nama Penggugat melalui Badan Pertanahan Kota Lamongan walaupun tanpa persetujuan dan atau tanda tangan Tergugat;
6. Bahwa akibat Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, maka Penggugat sangat patut untuk mendapatkan ganti rugi baik materiil maupun immateriil dari Tergugat sebesar **Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)** dengan diperhitungkan bunga sebesar 2 (dua) persen sebulan sejak diputuskannya perkara ini hingga Tergugat menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut:

Materiil:

1. Penggugat harus menyediakan biaya Lawyer Fee dan Operasional Fee kepada Team Kuasa Hukum untuk membantu menyelesaikan permasalahan *Sertifikat Hak Milik* atas nama (Tergugat) untuk kepengurusan balik nama ke atas nama Penggugat mengeluarkan uang sebesar **Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah)**;
2. Biaya konsultasi pada Notaris dan Team Hukum bagaimana membalik nama *Sertifikat Hak Milik* atas nama (Tergugat) pada Badan Pertanahan Kabupaten Lamongan mengeluarkan biaya sebesar **Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah)**;

Immateriil:

Penggugat yang tidak bisa menikmati tanah *Sertifikat Hak Milik* atas nama (Tergugat), yang sampai sekarang tidak diserahkan oleh Turut Tergugat padahal Penggugat sudah membayar lunas seluruh angsuran serta sudah mengeluarkan uang pembelian sejak tahun 1998 dan Tergugat saat ini tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, sehingga membuat Penggugat stress dan was-was karena tidak ada dasar untuk menempati obyek a quo, apabila dinilai uang \pm sebesar **Rp480.000.000,00 (empat ratus delapan puluh juta rupiah)**;

Halaman 3 dari 23 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa, untuk menjamin dilaksanakannya isi putusan perkara ini secara sukarela oleh Tergugat, maka Penggugat juga memohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
8. Bahwa, untuk memenuhi isi putusan perkara supaya tidak sia-sia, maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Lamongan agar berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*Conservator beslag*) terhadap harta Tergugat ditengarai akan mengalihkan hartanya untuk menghindari kewajiban, yang akan disampaikan dalam permohonan tersendiri;
9. Bahwa, gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan telah memenuhi pasal 180 HIR, sehingga Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Verset, Banding maupun Kasasi;

Bahwa, Penggugat yang secara nyata telah membeli dan memenuhi kewajiban sebagai Pembeli yang beriktikad baik dan telah menguasai tanah dan bangunan RSS Type 36 yang *Sertifikat Hak Milik* (Tergugat) yang saat ini ada pada Turut Tergugat, maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Lamongan cq. Majelis Hakim Pemeriksa perkara agar sudi kiranya memeriksa serta memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik;
3. Menyatakan tanah dan bangunan RSS Type 36 dari Tergugat kepada Penggugat disertai dengan penyerahan tanah dan bangunan beserta kuncinya adalah telah memenuhi ketentuan Pasal 1457 Jo Pasal 612 KUH Perdata;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk menyerahkan *Sertifikat Tanah* RSS Type 36 atas nama Tergugat kepada Penggugat tanpa beban apapun;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat atas isi Putusan ini;
7. Memberikan izin kepada Penggugat untuk bertindak secara hukum untuk membalik nama *Sertifikat Hak Milik* atas nama (Tergugat) ke atas nama Penggugat tanpa persetujuan dan tanda tangan dari Tergugat kepada Badan Pertanahan Kabupaten Lamongan;

Halaman 4 dari 23 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi baik materiil maupun immateriil kepada penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sebagaimana posita nomor 6;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
10. Menyatakan gugatan Penggugat dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verset, banding, maupun kasasi;
11. menghukum kepada tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul atas gugatan ini.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang untuk Tergugat pada tanggal 26 November 2024, tanggal 10 Desember 2024 dan tanggal 11 Februari 2025 telah dipanggil dengan patut, dan risalah panggilan sidang untuk Turut Tergugat pada tanggal 25 November 2024, tanggal 7 Januari 2025 dan tanggal 10 Februari 2025, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga persidangan dilangsungkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang ke persidangan dan tidak mengirimkan wakil/kuasanya yang sah meskipun telah dipanggil secara sah dan patut maka acara perdamaian tidak dapat ditempuh;

Menimbang, bahwa oleh karena ketidak hadirannya tersebut sudah melalui 3 (tiga) kali pemanggilan yang patut, maka cukup beralasan untuk menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil dengan patut, berdasarkan dalam Pasal 125 ayat (1) HIR (Het Herziene Indonesisch Reglement) atau Pasal 153 RBg (Rechtsvordering), maka hakim dapat menjatuhkan putusan verstek maka Hakim akan menjatuhkan putusan dalam perkara ini tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat (*Verstek*);

Menimbang, bahwa Pasal 125 HIR menentukan bahwa gugatan dapat dikabulkan secara *verstek* apabila memenuhi syarat-syarat:

1. Bahwa Tergugat atau kuasanya yang sah tidak hadir dipersidangan, sedangkan pemanggilan telah dilakukan sepatutnya;
2. Gugatan tidak melawan hukum;
3. Gugatan Penggugat beralasan;

Halaman 5 dari 23 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa perihal syarat yang pertama tentang tidak hadirannya Tergugat atau kuasanya yang sah, sebagaimana fakta di persidangan ternyata Tergugat dan Turut Tergugat atau kuasanya yang sah tidak pernah hadir sejak awal persidangan, sedangkan panggilan telah dilakukan secara patut. Maka dengan demikian persyaratan pertama tersebut telah dipenuhi, sedangkan untuk persyaratan selanjutnya, oleh karena menyangkut dalil gugatan Penggugat, maka terlebih dulu akan memperhatikan pembuktian dari Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya Penggugat telah mengajukan bukti berupa surat yaitu:

1. Fotokopi perjanjian jual beli bangunan dan penyerahan penggunaan tanah nomor 198 tanggal 20 Pebruari 1997, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Evantrina yang beralamatkan di Jalan Ikan Bandeng XI / IB 6 RT 0 RW 0 Sukomulyo, Lamongan tanggal 31 Agustus 2008 dan tanggal 31 Agustus 2012, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Evantrina yang beralamatkan di Jalan Ikan Bandeng XI/IB 6 RT 0 RW 0 Sukomulyo, Lamongan tanggal 31 Agustus 2013 dan 31 Agustus 2014. NOP: 35.24.210.006.040-0015.0 tahun 2016 atas nama Kastowar, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Evantrina yang beralamatkan di Jalan Ikan Bandeng XI/IB 6 RT 0 RW 0 Sukomulyo, Lamongan tanggal 31 Agustus 2018 dan 31 Agustus 2019 Surat NOP 35.24.210.006.040-0015.0 tahun 2019 atas nama Kastowar, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Evantrina yang beralamatkan di Jalan Ikan Bandeng XI/IB 6 RT 0 RW 0 Sukomulyo, Lamongan tanggal 31 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Evantrina yang beralamatkan di Jalan Ikan Bandeng XI/IB 6 RT 0 RW 0 Sukomulyo, Lamongan tanggal 31 Agustus 2022 dengan luas bumi 114 (seratus empat belas) M2 dan bangunan 132

Halaman 6 dari 23 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(seratus tiga puluh dua) M2, dan dengan luas 90 (sembilan puluh) M2 dan bangunan 54 (lima puluh empat) M2, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

7. Fotokopi Formulir penyetoran Bank BTN Capem Gresik dalam rangka pembayaran kredit/pinjaman senilai Rp55.000,00 (lima puluh lima ribu rupiah) penyetor atas nama Evantrina pada tanggal 12 Juni 2002 dan 13 November 2002, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Formulir penyetoran Bank BTN Capem Gresik senilai Rp110.000 (seratus sepuluh ribu rupiah) penyetor atas nama Evantrina yang beralamatkan di Jalan Ikan Bandeng XI / 3 Sukomulyo, pada tanggal 15 Januari 2003 dan 21 Mei 2003, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Formulir penyetoran Bank BTN Capem Gresik dalam rangka pembayaran kredit/pinjaman senilai Rp160.000,00 (seratus enam puluh ribu rupiah) penyetor atas nama Evantrina yang beralamatkan di Jalan Ikan Bandeng XI / 3 Sukomulyopada tanggal 13 Agustus 2003 dan 15 Oktober 2003, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Formulir penyetoran Bank BTN Capem Gresik dalam rangka pembayaran kredit/pinjaman senilai Rp110.000,00 (seratus sepuluh ribu rupiah) penyetor atas nama Evantrina yang beralamatkan di Jalan Ikan Bandeng XI / 3 Sukomulyopada tanggal 29 Desember 2003 dan 14 April 2004, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Formulir penyetoran Bank BTN Capem Gresik dalam rangka pembayaran kredit/pinjaman senilai Rp270.000,00 (dua ratus tujuh puluh ribu rupiah) penyetor atas nama Margo Santoso yang beralamatkan di Jalan KHA Dahlan Gang Mawar JMG pada tanggal 27 Oktober 2004, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Pembayaran Angsuran Angsuran KPR-BTN oleh Evantrina Prima sejumlah Rp. 110.000,00 (seratus sepuluh ribu rupiah) pada tanggal 6 Maret 2007 dan sejumlah Rp55.000,00 (lima puluh lima ribu rupiah) pada tanggal 4 Agustus 2007, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Pembayaran Angsuran Angsuran KPR-BTN oleh Evantrina Prima sejumlah Rp111.500,00 (seratus sebelas ribu lima ratus rupiah) pada tanggal 18 Juli 2007 dan sejumlah Rp55.000,00 (lima puluh lima ribu rupiah) pada tanggal 4 Agustus 2007, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi Pembayaran Angsuran Angsuran KPR-BTN oleh Evantrina Prima sejumlah Rp55.000,00 (lima puluh lima ribu rupiah) pada tanggal 11 September 2007 dan sejumlah Rp55.000,00 (lima puluh lima ribu rupiah) pada tanggal 5 November 2007, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;

Halaman 7 dari 23 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotokopi Pembayaran Angsuran Angsuran KPR-BTN oleh Evantrina Prima sejumlah Rp57.000,00 (lima puluh tujuh ribu rupiah) pada tanggal 5 Desember 2007, selanjutnya diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi Pembayaran Angsuran Angsuran KPR-BTN oleh Evantrina Prima sejumlah Rp57.000,00 (lima puluh tujuh ribu rupiah) pada tanggal 9 Januari 2008 dan sejumlah Rp57.000,00 (lima puluh tujuh ribu rupiah) pada tanggal 8 Februari 2008, selanjutnya diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi Pembayaran Angsuran Angsuran KPR-BTN oleh Evantrina Prima sejumlah Rp56.500,00 (lima puluh enam lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 9 Mei 2008 dan sejumlah Rp56.500,00 (lima puluh enam ribu lima ratus rupiah) pada tanggal 9 Juni 2007, selanjutnya diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi Pembayaran Angsuran Angsuran KPR-BTN oleh Evantrina Prima sejumlah Rp57.000,00 (lima puluh tujuh ribu rupiah) pada tanggal 6 November 2008 dan sejumlah Rp57.000,00 (lima puluh tujuh ribu rupiah) pada tanggal 14 Oktober 2008, selanjutnya diberi tanda bukti P-18;
19. Fotokopi Pembayaran Angsuran Angsuran KPR-BTN oleh Evantrina Prima sejumlah Rp57.000,00 (lima puluh tujuh ribu rupiah) pada tanggal 5 Desember 2008, selanjutnya diberi tanda bukti P-19;
20. Pembayaran Angsuran Angsuran KPR-BTN oleh Evantrina Prima sejumlah Rp57.000,00 (lima puluh tujuh ribu rupiah) pada tanggal 7 Januari 2009 dan sejumlah Rp57.000,00 (lima puluh tujuh ribu rupiah) pada tanggal 5 Februari 2009, selanjutnya diberi tanda bukti P-20;
21. Fotokopi Pembayaran Angsuran Angsuran KPR-BTN oleh Evantrina Prima sejumlah Rp58.000,00 (lima puluh delapan ribu rupiah) pada tanggal 1 Februari 2010 dan sejumlah Rp58.000,00 (lima puluh delapan ribu rupiah) pada tanggal 3 Maret 2010, selanjutnya diberi tanda bukti P-21;
22. Fotokopi Pembayaran Angsuran Angsuran KPR-BTN oleh Evantrina Prima sejumlah Rp58.000,00 (lima puluh delapan ribu rupiah) pada tanggal 6 April 2010 dan sejumlah Rp58.000,00 (lima puluh delapan ribu rupiah) pada tanggal 4 Mei 2010, selanjutnya diberi tanda bukti P-22;
23. Fotokopi Pembayaran Angsuran Angsuran KPR-BTN oleh Evantrina Prima sejumlah Rp58.000,00 (lima puluh delapan ribu rupiah) pada tanggal 5 Juni 2010 dan sejumlah Rp58.000,00 (lima puluh delapan ribu rupiah) pada tanggal 3 Juli 2010, selanjutnya diberi tanda bukti P-23;
24. Fotokopi Pembayaran Angsuran Angsuran KPR-BTN oleh Evantrina Prima sejumlah Rp58.000,00 (lima puluh delapan ribu rupiah) pada tanggal 4

Halaman 8 dari 23 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2010 dan sejumlah Rp58.000,00 (lima puluh delapan ribu rupiah) pada tanggal 2 September 2010, selanjutnya diberi tanda bukti P-24;

25. Fotokopi Pembayaran Angsuran Angsuran KPR-BTN oleh Evantrina Prima sejumlah Rp58.000,00 (lima puluh delapan ribu rupiah) pada tanggal 5 Oktober 2010 dan sejumlah Rp58.000,00 (lima puluh delapan ribu rupiah) pada tanggal 2 November 2010, selanjutnya diberi tanda bukti P-25;
26. Fotokopi Pembayaran Angsuran Angsuran KPR-BTN oleh Evantrina Prima sejumlah Rp58.000,00 (lima puluh delapan ribu rupiah) pada tanggal 10 Desember 2010, selanjutnya diberi tanda bukti P-26;
27. Fotokopi Pembayaran Angsuran Angsuran KPR-BTN oleh Evantrina Prima sejumlah Rp58.000,00 (lima puluh delapan ribu rupiah) pada tanggal 5 Januari 2011 dan sejumlah Rp58.000,00 (lima puluh delapan ribu rupiah) pada tanggal 8 Januari 2014, selanjutnya diberi tanda bukti P-27;
28. Fotokopi Pembayaran Angsuran Angsuran KPR-BTN oleh Evantrina Prima sejumlah Rp58.000,00 (lima puluh delapan ribu rupiah) pada tanggal 8 Januari 2015, selanjutnya diberi tanda bukti P-28;
29. Fotokopi Kwintansi pembayaran dari bapak sekar sejumlah uang Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran tunggakan angsuran 1 (satu) tahun dan Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) untuk penggantian Evantriana pada tanggal 5 Mei 1998, selanjutnya diberi tanda bukti P-29;
30. Fotokopi Kartu tanda penduduk atas nama Evan Trina Prima Anugerahwati yang lahir di Surabaya pada tanggal 14 September 1964 beralamat di Jalan Soewoko 912 Lamongan RT. 02 RW. 09 Kelurahan Tlogoanyar, selanjutnya diberi tanda bukti P-30;
31. Fotokopi satruk pembayran tagihan listrik bulan September 2024 atas nama Eva Trina senilai Rp367.364,00 (tiga ratus enam puluh tujuh ribu tiga ratus enam puluh empat rupiah) dengan IDPEL 518030934317 yang telah dibayar oleh Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-31;
32. Fotokopi data-data penting nama debitur Evantrina Prima dengan alamat Soewoko 108 Lamongan dengan akad kredit tanggal 20 Februari 1997 besarnya kredit Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) dengan angsuran per bulan Rp52.840,00 (lima puluh dua ribu delapan ratus empat puluh rupiah) dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun, selanjutnya diberi tanda bukti P-32;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan bersesuaian, kemudian bukti surat tersebut dilampirkan dalam

Halaman 9 dari 23 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas Penggugat juga telah mengajukan alat bukti saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut yaitu:

1. Saksi Drs. Joko Saronto;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- Bahwa rumah Saksi dengan rumahnya Penggugat (Sekar), dekat atau di sebelah timurnya;
- Bahwa Saksi tahu, sejak sekitar tahun 2000 – 2003 Penggugat (Sekar) menempati rumah yang sekarang ini ditempati;
- Bahwa menurut cerita dari Penggugat (Sekar) kepada Saksi, bahwa rumah tersebut membeli dari Ibu Evantriana Prina Anugerahwati (Tergugat);
- Bahwa Saksi tidak Saksi tahu saat itu Penggugat (Sekar) membeli rumah tersebut secara angsur/cicil atau dibayar lunas kepada Ibu Evantriana Prina Anugerahwati (Tergugat);
- Bahwa yang Saksi tahu membeli secara angsur/cicil karena lokasi rumah tersebut di Perumnas;
- Bahwa Saksi tahu pembayaran rumah tersebut di PT. Bank Tabungan Negara (BTN);
- Bahwa Saksi tahu rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut tidak ada yang keberatan atas pembelinya rumah tersebut oleh Penggugat (Sekar);
- Bahwa Saksi tahu mengenai pembayaran angsura rumah tersebut, selama ini dilakukan Penggugat (Sekar);
- Bahwa Saksi pernah mendengar jika Penggugat (Sekar) mendatangi PT. Bank Tabungan Negara (BTN) untuk mengambil sertifikat;
- Bahwa Saksi tahu sebagai tetangga saat itu Pak Sekar (Penggugat) mau keluar rumah kemudian sebagai tetangga Saksi menyapa dan tanyakan mau kemana lalu dijawab “*mau ke BTN untuk ambil sertifikat*”;
- Bahwa Saksi tahu selanjutnya, sertifikatnya *tidak bisa diambil*”;
- Bahwa sebelumnya Saksi pernah sebagai pengurus Pada tahun 2023 saksi sebagai Sekretaris RT (Rukun Tetangga);
- Bahwa Saksi tahu Pak Sekar (Penggugat) pernah menjadi pengurus juga setelah Saksi;

Halaman 10 dari 23 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi setelah Pak Sekar (Penggugat) menempati rumah sengketa, Saksi tidak pernah melihat Ibu Evantriana Prina Anugerahwati (Tergugat) mendatangi rumah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar jika Ibu Evantriana Prina Anugerahwati (Tergugat) atau siapapun merasa keberatan atas ditempatinya rumah tersebut oleh Pak Sekar (Penggugat);
- Bahwa Saksi tahu rumah tersebut sebelumnya milik Ibu Evantriana Prina Anugerahwati (Tergugat);
- Bahwa Saksi tidak sempat menjadi tetangga Ibu Evantriana Prina Anugerahwati (Tergugat) karena saat itu Ibu Evantriana Prina Anugerahwati (Tergugat) membeli rumah tersebut namun tidak sampai ditempati selang beberapa tahun kemudian Saksi melihat Pak Sekar (Penggugat) membersihkan pekarangan rumah tersebut lalu Saksi tanya dan dijawab "rumah sudah dibeli";
- Bahwa Saksi tidak tahu jual beli rumah tersebut diketahui oleh pihak Kelurahan;
- Bahwa Saksi tidak tahu proses pembelian rumah tersebut oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu namun di perumahan tersebut sudah umum tentang oper kredit sehingga yang pemilik baru meneruskan angsurannya;
- Bahwa setahu Saksi umumnya sudah ada kesepakatan antara pemilik awal dengan pembeli baru namun dalam kenyataannya siapa yang nantinya mengambil Sertifikat, Saksi tidak tahu sebab tidak pernah melibatkan pengurus RT karena biasanya dari pihak penyedia perumahan, pembeli awal dan pemilik akhir sudah saling mengetahui jika adanya oper kredit;
- Bahwa Saksi tidak tahu jika pihak developer sudah mengetahui jika Pak Sekar (Penggugat) adalah pihak yang meneruskan kredit rumah tersebut ;

2. Saksi Endi Baba;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- Bahwa rumah Saksi dengan rumahnya Penggugat (Sekar), dekat atau di sebelah baratnya;
- Bahwa Saksi tahu, sejak sekitar tahun 2000-2003 Penggugat (Sekar) menempati rumah yang sekarang ini ditempati;
- Bahwa menurut cerita dari Penggugat (Sekar) kepada Saksi, bahwa rumah tersebut membeli dari Ibu Evantriana Prina Anugerahwati (Tergugat);
- Bahwa Saksi tidak saksi tahu saat itu Penggugat (Sekar) membeli rumah tersebut secara angsur/cicil atau dibayar lunas kepada Ibu Evantriana Prina Anugerahwati (Tergugat);

Halaman 11 dari 23 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang Saksi tahu membeli secara angsur/cicil karena lokasi rumah tersebut di Perumnas;
- Bahwa Saksi tahu pembayaran rumah tersebut di PT. Bank Tabungan Negara (BTN);
- Bahwa Saksi tahu rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut tidak ada yang keberatan atas dibelinya rumah tersebut oleh Penggugat (Sekar);
- Bahwa Saksi tahu mengenai pembayaran angsura rumah tersebut, selama ini dilakukan Penggugat (Sekar);
- Bahwa Saksi pernah mendengar jika Penggugat (Sekar) mendatangi PT. Bank Tabungan Negara (BTN) untuk mengambil Sertifikat;
- Bahwa Saksi tahu sebagai tetangga saat itu Pak Sekar (Penggugat) mau keluar rumah kemudian sebagai tetangga Saksi menyapa dan tanyakan mau kemana lalu dijawab "mau ke BTN untuk ambil sertifikat";
- Bahwa Saksi tahu selanjutnya, sertifikatnya *tidak bisa diambil*;
- Bahwa sebelumnya Saksi pernah sebagai pengurus Pada tahun 2023 saksi sebagai Sekretaris RT (Rukun Tetangga);
- Bahwa Saksi tahu Pak Sekar (Penggugat) pernah menjadi pengurus juga setelah Saksi;
- Bahwa setahu Saksi setelah Pak Sekar (Penggugat) menempati rumah sengketa, Saksi tidak pernah melihat Ibu Evantriana Prina Anugerahwati (Tergugat) mendatangi rumah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar jika Ibu Evantriana Prina Anugerahwati (Tergugat) atau siapapun merasa keberatan atas ditempatinya rumah tersebut oleh Pak Sekar (Penggugat);
- Bahwa Saksi tahu rumah tersebut sebelumnya milik milik Ibu Evantriana Prina Anugerahwati (Tergugat);
- Bahwa Saksi tidak sempat menjadi tetangga Ibu Evantriana Prina Anugerahwati (Tergugat) karena saat itu Ibu Evantriana Prina Anugerahwati (Tergugat) membeli rumah tersebut namun tidak sampai ditempati selang beberapa tahun kemudian Saksi melihat Pak Sekar (Penggugat) membersihkan pekarangan rumah tersebut lalu Saksi tanya dan dijawab "rumah sudah dibeli";
- Bahwa Saksi tidak tahu jual beli rumah tersebut diketahui oleh pihak Kelurahan;
- Bahwa Saksi tidak tahu proses pembelian rumah tersebut oleh Penggugat;

Halaman 12 dari 23 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Lmg

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

- Bahwa Saksi tidak tahu namun di Perumahan tersebut sudah umum tentang oper kredit sehingga yang pemilik baru meneruskan angsurannya;
- Bahwa setahu Saksi umumnya sudah ada kesepakatan antara pemilik awal dengan pembeli baru namun dalam kenyataannya siapa yang nantinya mengambil Sertifikat, Saksi tidak tahu sebab tidak pernah melibatkan pengurus RT karena biasanya dari pihak penyedia perumahan, pembeli awal dan pemilik akhir sudah saling mengetahui jika adanya oper kredit;
- Bahwa Saksi tidak tahu jika pihak Developer sudah mengetahui jika Pak Sekar (Penggugat) adalah pihak yang meneruskan kredit rumah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi* dapat dikabulkan atau tidak, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Asas Hukum *Ubi Jus Ibi Remedium* (di mana ada hak, di sana ada kemungkinan menuntut, memperolehnya atau memperbaikinya bilamana hak tersebut dilanggar). Asas Hukum di atas salah satunya terdapat dalam Pasal 163 HIR yang menyatakan: Barang siapa menyatakan memiliki suatu hak atau mendasarkan pada suatu peristiwa untuk menguatkan haknya atau untuk menyangkal hak seseorang harus membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut, sehingga dalam perkara ini Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil kebenaran gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-32 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Drs. Joko Saronto dan Saksi Endi Baba;

Menimbang, bahwa sebagaimana Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa, kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada akta aslinya. Bila akta yang asli ada, maka salinan serta kutipan hanyalah

Halaman 13 dari 23 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diberi tanda P-30, ternyata tidak dapat menunjukkan surat aslinya di persidangan, sehingga dengan demikian terhadap bukti surat P-30 dipandang tidak sempurna. Selanjutnya terhadap bukti surat tersebut baru dapat dipandang sempurna apabila tidak dibantah oleh Tergugat, dan dikuatkan dengan bukti surat Tergugat serta keterangan Saksi-Saksi;

Menimbang, bahwa kemudian dikarenakan Hakim telah menilai seluruh kualitas dan beban pembuktian atas bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, maka selanjutnya Hakim akan menilai apakah dalil gugatan Penggugat mampu dibuktikan oleh Penggugat berdasarkan kesesuaian alat bukti baik bukti surat-surat maupun bukti Saksi-Saksi;

Menimbang, bahwa mengenai syarat sahnya suatu perjanjian telah diatur secara detail di dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata menentukan bahwa perjanjian atau kontrak tidak sah apabila dibuat tanpa adanya konsensus atau sepakat dari para pihak yang membuatnya. Ketentuan tersebut mengandung pengertian bahwa kebebasan suatu pihak untuk menentukan isi perjanjian dibatasi oleh sepakat pihak lainnya. Dalam Pasal 1320 Ayat (2) KUH Perdata dapat pula disimpulkan bahwa kebebasan orang untuk membuat perjanjian dibatasi oleh kecakapannya untuk membuat perjanjian. Bagi seseorang yang menurut ketentuan undang-undang tidak cakap untuk membuat perjanjian sama sekali tidak mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian. Pasal 1320 ayat (3) KUH Perdata menentukan bahwa obyek perjanjian haruslah dapat ditentukan. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan, apa yang diperjanjikan harus cukup jelas ditentukan jenisnya, jumlahnya boleh tidak disebutkan asal dapat dihitung atau ditetapkan. Lebih lanjut dalam Pasal 1332 KUH Perdata menyebutkan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Syarat bahwa prestasi harus tertentu atau dapat ditentukan gunanya adalah untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian. Apabila prestasi samar (kabur) atau dirasakan kurang jelas yang menyebabkan perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan, maka obyek perjanjian dianggap tidak ada (null) dan akibat hukumnya perjanjian tersebut batal demi hukum. Pasal 1320 Ayat (4) jo. Pasal 1337 KUH Perdata menentukan bahwa para pihak tidak bebas untuk membuat perjanjian yang menyangkut kausa yang dilarang oleh undang-

Halaman 14 dari 23 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang. Kausa atau sebab itu halal apabila tidak dilarang oleh undang-undang dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Akibat hukum atas perjanjian yang berisi sebab yang tidak halal adalah bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata suatu perjanjian yang dibuat secara sah dan sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, serta perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan suatu itikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P.1 antara Tergugat dan Perum Perumnas telah terjadi perikatan berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Bangunan Dan Penyerahan Penggunaan Tanah tanggal 20 Februari 1997, didapatkan fakta pada tanggal 20 Pebruari 1997 Perum Perumnas telah menjual dan menyerahkan kepada Tergugat sebuah bangunan rumah tinggal lengkap dengan bahagian dan turutan turutannya yaitu:

Type : RSS-36;
Konstruksi pondasi :Umpak batu belah;
Dinding : Bataco;
Lantai : Rabat beton;
Atap : Asbes gelombang;

Dengan dilengkapi instalasi dan aliran listrik dari Perusahaan Listrik Negara dan saluran air dari Perusahaan Daerah Air Minum serta Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 1175/II/1996 tertanggal 25 Nopember 1996 yang berdiri di atas sebidang Tanah Hak Pengelolaan Nomor 01, seluas 27.580 (dua puluh tujuh ribu lima ratus delapan puluh) M2, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 Maret 1996 Nomor 545/1996, satu dan lain berdasarkan Sertifikat Buku Tanah dari Kantor Agraria Kabupaten Lamongan tertanggal 17 (tujuh belas) Januari 1997 tertulis atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional, berkedudukan di Jakarta, terletak di:

Provinsi : Jawa Timur;
Kabupaten : Lamongan;
Kecamatan : Lamongan;
Kelurahan/Desa : Sukomulyo;

Rumah dan tanah setempat dikenal sebagai Kompleks Perumahan Perumnas Jalan Ikan Bandeng VI Blok 01.B Nomor 06 Kelurahan Sukomulyo;

Menimbang, bahwa Tergugat kemudian telah menerima penyerahan penggunaan tanah/pemberian ijin penggunaan dari Perum Perumnas atas sebidang tanah seluas lebih kurang 114 (seratus empat belas) M2 yang

Halaman 15 dari 23 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Lmg

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

merupakan sebahagian dari sebidang tanah yang telah dikuasai Perum Perumnas dengan Hak Pengelolaan;

Menimbang, bahwa jual beli rumah dan penyerahan penggunaan tanah sebagaimana tersebut di atas dengan harga Rp6.900.000,00 (enam juta sembilan ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut di atas akan diperoleh Tergugat dengan jangka waktu 20 (dua puluh) tahun yang Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut tertulis atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-29 kemudian diketahui bahwa tanah bangunan RSS Type 36 yang masih melanjutkan pembayaran angsuran pada Turut Tergugat, untuk angsuran selanjutnya sampai lunas menjadi kewajiban Penggugat dan dalam bukti surat tersebut Tergugat juga menyatakan bahwa akan membantu balik nama atas tanah tersebut di PPAT;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi-Saksi yang diajukan di persidangan yaitu Saksi Drs. Joko Saronto dan Saksi Endi Baba menerangkan bahwa di Perumahan tersebut sudah umum tentang oper kredit sehingga yang pemilik baru meneruskan angsurannya;

Menimbang, bahwa dari bukti surat P-29 diketahui bahwa Penggugat telah membayar uang sejumlah Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk tunggakan angsuran selama 1 (satu) tahun, dan uang sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) kepada Tergugat sebagai penggantian;

Menimbang, bahwa kemudian bukti surat P-7 sampai dengan bukti surat P-28 diketahui bahwa Penggugat kemudian melanjutkan pembayaran angsuran kepada Turut Tergugat, dan pembayaran terakhir adalah pada tanggal 08 Januari 2015 dan terhadap angsuran tanah tersebut kini sudah lunas dibayar oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Pasal 5 Akta Perjanjian Jual Beli Bangunan Dan Penyerahan Penggunaan Tanah tanggal 20 Februari 1997 yang menyatakan bahwa dalam jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal penandatanganan Akta ini Tergugat, ahli warisnya atau yang mendapat haknya tidak berhak menjual, memindah tangankan, menyewakan, meminjamkan, menggadaikan, membebani dengan ikatan apapun atau melakukan tindakan hukum lain yang berakibat memungkinkan pihak ketiga (*Derden*) menguasai/memiliki atau menempati, baik sebahagian atau seluruhnya, rumah dan tanah tersebut, meskipun kredit pemilikan rumah dan perolehan hak atas tanah tersebut di atas telah lunas seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut, bahwa Pembeli beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui dan tidak seharusnya mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya, serta telah melakukan pemeriksaan yang seksama terhadap fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah tersebut sebelum dan pada saat proses jual beli, dianggap beritikad baik jika telah membayar harga penuh dan wajar untuk properti tersebut;

Menimbang, bahwa dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 yang mengatur tentang pembeliberitikad baik, memberikan kriteria dan perlindungan hukum bagi pembeli yang memenuhi syarat dalam transaksi jual beli tanah, yang meliputi:

1. Melakukan transaksi sesuai prosedur dan dokumen yang sah;
2. Meneliti keabsahan objek tanah;
3. Tidak mengetahui atau seharusnya tidak mengetahui adanya cacat atau cela;

Menimbang, bahwa terhadap tanah bangunan RSS Type 36 yang angsurannya dilanjutkan oleh Penggugat atau dengan kata lain terhadap tanah bangunan RSS Type 36 tersebut telah dilakukan oper kredit sebagaimana bukti surat P-29 dan terhadap seluruh kewajiban angsuran terhadap tanah tersebut telah lunas dibayar oleh Penggugat, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat telah melakukan transaksi sesuai prosedur sehingga Pengugat dianggap beritikad baik karena telah membayar harga penuh dan wajar untuk properti tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 2 (dua) gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa kemudian Pasal 1457 KUH Perdata mengatur tentang perjanjian jual beli. Secara sederhana, pasal ini mendefinisikan jual beli sebagai perjanjian di mana satu pihak (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang, dan pihak lain (pembeli) berjanji untuk membayar harga barang tersebut. Unsur-unsur penting dalam Pasal 1457 KUHPerdata:

1. Persetujuan (perjanjian):
2. Penyerahan barang:
3. Pembayaran harga:

Menimbang, bahwa kemudian implikasi dari Pasal 1457 KUHPerdata:

1. Peralihan hak milik:
2. Timbulnya hak dan kewajiban:

Halaman 17 dari 23 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Dasar perjanjian:

Menimbang, bahwa dengan demikian, Pasal 1457 KUHPerdara adalah pasal penting dalam hukum perdata yang mengatur tentang perjanjian jual beli, yang merupakan salah satu bentuk perjanjian yang paling umum dalam kehidupan sehari-hari;

Menimbang, bahwa dari bukti surat P-29, diketahui bahwa persetujuan atau kesepakatan antara Pengugat dan Tergugat telah dituangkan dalam perjanjian tertulis, yang kemudian diikuti dengan pembayaran sejumlah uang atau harga, yang dilanjutkan dengan pembayaran angsuran terhadap tanah bangunan RSS Type 36 sampai pada akhirnya lunas;

Menimbang, bahwa kemudian Pasal 612 KUHPerdara menyebutkan bahwa penyerahan hak milik atas benda bergerak dapat dilakukan dengan penyerahan nyata benda tersebut atau dengan menyerahkan kunci-kunci dari bangunan di mana benda tersebut berada, dan penyerahan hak milik benda bergerak sesuai Pasal 612 KUHPerdara merupakan dasar peralihan hak milik secara hukum. Dengan kata lain, setelah penyerahan terjadi, hak milik benda bergerak beralih dari penjual kepada pembeli;

Menimbang, bahwa Pengugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa tanah bangunan RSS Type 36 sebagaimana sertifikat seluas 114 (seratus empat belas) M2 dan kuncinya sudah diserahkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 3 (tiga) gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap wanprestasi yang didalilkan oleh Penggugat akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2123 K/Pdt/1996 Untuk menilai ada tidaknya wanprestasi haruslah dilihat apakah ada perjanjian yang dibuat dan apakah salah satu hak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat yang merupakan orang yang memang sudah cakap melakukan perbuatan hukum telah melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang tertuang dalam bukti surat P-29;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-7 sampai dengan bukti surat P-28 Penggugat telah melaksanakan kewajibannya yaitu membayar angsuran tanah bangunan RSS Type 36 sampai lunas, akan tetapi dalam bukti surat P-29 tersebut disebutkan bahwa Tergugat akan membantu balik nama tanah bangunan RSS Type 36 tersebut di PPAT setelah lunas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kini setelah lunas tanah bangunan RSS Type 36 tersebut Tergugat tidak diketahui di mana keberadaannya sehingga Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya membantu Penggugat melakukan balik nama tanah bangunan RSS Type 36 tersebut di PPAT;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-29 tersebut, dengan disepakati oleh Pengugat dan Tergugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa kesepakatan yang telah dilakukan antara Penggugat dan Tergugat merupakan perjanjian yang sah menurut hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab-undang-undang Hukum Perdata, dan oleh karena perjanjian tersebut adalah sah, maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, perjanjian antara Penggugat dan para Tergugat tersebut telah mengikat para pihak sebagai undang-undang;

Menimbang, bahwa ternyata Tergugat tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana bukti surat P-29 tersebut, oleh karena Majelis Hakim telah berpendapat bahwa kesepakatan yang telah dilakukan antara Penggugat dan Tergugat merupakan perjanjian yang sah menurut hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab-undang-undang Hukum Perdata, dan oleh karena perjanjian tersebut adalah sah maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat tersebut telah mengikat para pihak sebagai undang-undang, sehingga dengan tidak dipenuhinya perjanjian tersebut Tergugat telah ingkar janji/*wanprestasi*;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 4 (empat) gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa kemudian oleh karena Tergugat tidak tidak diketahui di mana keberadaannya dan pembayaran dilaksanakan kepada Turut Tergugat, di mana SMH tanah bangunan RSS Type 36 tersebut juga berada dalam penguasaan Turut Tergugat, oleh karena terhadap tanah bangunan RSS Type 36 tersebut angsurannya telah dibayar oleh Penggugat sampai lunas, maka demi memenuhi rasa keadilan Turut Tergugat dapat dihukum untuk tunduk dan patuh untuk menyerahkan SMH tanah bangunan RSS Type 36 kepada Penggugat dan memberi izin kepada Penggugat untuk melakukan balik nama terhadap sertifikat tanah bangunan RSS Type 36 tersebut yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat pada Badan Pertanahan Kabupaten Lamongan;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 4, (empat), 5 (lima), dan 6 (enam) dan 7 (tujuh) gugatan Penggugat beralasan hukum untuk

Halaman 19 dari 23 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikabulkan dengan tanpa merubah maksud dan tujuan petitum gugatan Penggugat Majelis Hakim memperbaiki redaksional sebagaimana disebutkan untuk petitum angka 5 (lima) dan 7 (tujuh) di dalam Amar Putusan;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan ganti rugi materiil yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim tidak menemukan bukti surat surat yang menunjukkan bahwa telah nyata ada kerugian riil yang diderita oleh Pengugat, dan terhadap kerugian immateriil, Majelis Hakim juga menilai tidak ada kerugian immateriil yang bisa dibuktikan oleh Penggugat, malahan Saksi Drs. JOKO SARONTO dan Saksi ENDI BABA di persidangan menerangkan bahwa Saksi Drs. JOKO SARONTO dan Saksi ENDI BABA melihat Pengugat membersihkan pekarangan rumah, sudah jelas bahwa Penggugat tidak kesulitan untuk mengakses tanah bangunan RSS Type 36 tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 8 (delapan) gugatan Penggugat beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini dapat dijalankan dengan eksekusi melakukan suatu perbuatan, merujuk pada tindakan menjalankan atau melaksanakan putusan pengadilan yang mengharuskan pihak tertentu untuk melakukan suatu tindakan tertentu, yang mana dalam perkara ini adalah Turut Tergugat, maka terhadap uang paksa (*Dwangsom*), sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut di atas Majelis Hakim memandang perlu untuk tidak dikenakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, petitum angka 9 (sembilan) gugatan Penggugat beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 10 (sepuluh) gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa, tidak ada hal-hal yang bersifat eksepsional dan mendesak serta tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 180 Ayat (1) HIR., dan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Dan Provisionil;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, petitum angka 10 (sepuluh) gugatan Penggugat beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, ternyata ada petitum gugatan Penggugat yang dikabulkan dan ada pula yang ditolak, dengan demikian terhadap petitum angka 1 (satu) gugatan Penggugat harus dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya yang akan dicantumkan di dalam amar putusan;

Halaman 20 dari 23 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ketentuan dalam Pasal 181 Ayat (1) HIR, menyatakan bahwa: "*Barang siapa yang dikalahkan dengan putusan Hakim, dihukum pula untuk membayar ongkos perkara,*" dan oleh karena Majelis Hakim menilai bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*), dan terhadap gugatan Penggugat telah dikabulkan untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya, Majelis Hakim menilai Tergugat telah berada di pihak yang kalah, dan oleh karenanya sudah selayaknya Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap petitum angka 11 (sebelas) gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk bukti surat-surat dan keterangan Saksi-Saksi selain dan selebihnya yang tidak turut dipertimbangkan maka oleh karena tidak ada korelasi dan relevansi untuk dipertimbangkan bersama-sama bukti surat-surat dan keterangan Saksi-Saksi yang telah dipertimbangkan tersebut di atas, untuk itu menurut Hakim haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Hakim menyadari perkara ini sangatlah rumit dan sesak (*Crowded*) sehingga menguras pikiran dan emosional persidangan, namun di sisi lain Hakim pun meyakini bahwa hukum adalah kanalisasi yang bermuara pada keadilan dan apabila mengutip pendapat begawan hukum M. Yahya Harahap yang menyebutkan bahwa: Jika pandangan hukum tentang keadilan harus berhenti hanya karena alasan kerumitan dan sesak (*Crowded*) maka kondisi ini justru termasuk pengabaian akan keadilan dan pastinya menghilangkan hak orang lain untuk menuntut;

Menimbang, bahwa merujuk pada pendapat hukum di atas Hakim pun sependapat dengan pendapat para ahli bahwa putusan yang hanya mengedepankan kepastian hukum dan mengabaikan keadilan adalah putusan yang hanya bersifat legalitas tanpa legitimasi, olehnya berpijak pada seluruh pendapat di atas menginspirasi kepercayaan peradilan menghendaki hal yang sama yaitu hukum yang menghasilkan keadilan mempunyai legalitas dan legitimasi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat sebagian dikabulkan, maka dalam amar putusan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan gugatan selain dan selebihnya ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, maka Tergugat dan Turut Tergugat berada di pihak yang kalah, oleh karenanya

Halaman 21 dari 23 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Lmg

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

dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa atas hal tersebut Majelis Hakim telah bermusyawarah dan telah mengambil keputusan yang bulat;

Memperhatikan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Pasal-Pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR), Perma Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, serta peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut untuk menghadap di persidangan tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *Verstek*;
3. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan tanah dan bangunan RSS Type 36 dari Tergugat kepada Penggugat disertai dengan penyerahan tanah dan bangunan beserta kuncinya adalah telah memenuhi ketentuan Pasal 1457 Jo Pasal 612 KUH Perdata;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Tanah RSS Type 36 atas nama Tergugat kepada Penggugat tanpa beban apapun;
7. Memberikan izin kepada Penggugat untuk bertindak secara hukum untuk membalik nama *Sertifikat Hak Milik* atas nama (Tergugat) ke atas nama Penggugat tanpa persetujuan dan tanda tangan dari Tergugat kepada Badan Pertanahan Kabupaten Lamongan;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
10. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp770.500,00 (tujuh ratus tujuh puluh ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lamongan pada hari Kamis, tanggal 19 Juni 2025 oleh Yogi Rachmawan, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, serta Andi Muhammad Ishak,

Halaman 22 dari 23 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Lmg

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

S.H.,M.H., dan Satriany Alwi, S.H.,M.H., sebagai Hakim-Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Lmg., tanggal 5 Mei 2025, putusan tersebut diucapkan pada hari **Selasa**, tanggal **24 Juni 2025** dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Nafi'uddin, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Lamongan, dihadiri oleh Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Ttd

ANDI MUHAMMAD ISHAK, S.H.,M.H.

Ttd

SATRIANY ALWI, S.H.,M.H.

Hakim Ketua,

Ttd

YOGI RACHMAWAN, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

NAFI'UDDIN, S.H.

Perincian biaya perkara :

- Pendaftaran : Rp 30.000,00
- ATK : Rp 50.000,00
- Panggilan : Rp 640.500,00
- PNBP : Rp 30.000,00
- Materai : Rp 10.000,00
- Redaksi : Rp 10.000,00+
- Jumlah : Rp 770.500,00

(tujuh ratus tujuh puluh ribu lima ratus rupiah);