



**PUTUSAN**

**Nomor 108/Pdt.G/2022/PN Unr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Hariyono**, berkedudukan di Wonosari RT 003 RW 008, Desa Wonoyoso, Pringapus, Kab. Semarang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Uni Lestari Rachmadyati, S.H. POSBAKUM beralamat di Jalan Madukoro Raya No. 67, Kota Semarang. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Agustus 2022 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Sukahar**, dahulu beralamat di Jl. Mulawarman 122 RT.01/RW.02; Kelurahan Kramas Kecamatan Tembalang Kota Semarang, sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI, sebagai **Tergugat I**;
2. **PT Bank Tabungan Negara (btn)**, bertempat tinggal di Jl. MT Haryono No 717 Wonodri, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran pada tanggal 5 September 2022 dalam Register Nomor 109/Pdt.G/2022/PN Unr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 9 Juni 2001 Penggugat membeli sebidang tanah dan bangunan rumah KPR – BTN type 21 yang terletak di Perumahan Wonoasri kavling nomor 201/debitur No. 38052L 28821 M Klepu dengan luas kurang lebih 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) secara take over dari seorang bernama Sukahar seharga Rp

Halaman 1 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2022/PN Unr



5.500.000,00 (lima juta lima ratus rupiah) dibayar secara tunai dan Penggugat sebagai Pembeli melanjutkan kekurangan angsuran yang belum dibayar setelah perjanjian jual beli disepakati sampai angsuran lunas;

2. Bahwa berdasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan syarat sah perjanjian adalah sebagai berikut:

- Kesepakatan kehendak : dimaksud agar suatu kontrak dianggap Sah oleh hukum , kedua belah pihak harus ada kesesuaian pendapat tentang apa yang diatur oleh kontrak tersebut;
- Kecakapan berbuat menurut hukum : bahwa pihak yang melakukan kontrak haruslah orang yang oleh hukum memegang wewenang membuat kontrak ;
- Obyek / perihal tertentu : di maksud suatu kontrak haruslah berkenan dengan hal yang tertentu, jelas dan dibenarkan oleh hukum;
- Kuasa yang diperbolehkan : bahwa suatu kontrak haruslah dibuat dengan maksud / alasan yang sesuai hukum yang berlaku;

Bahwa berkenaan dengan hal tersebut perjanjian yang dibuat antara penggugat dengan tergugat sudah memenuhi ke empat – empatnya yang di syaratkan oleh pasal 1320 di atas sehingga gugatan pengesahan jual beli ini haruslah diterima dan dikabulkan

3. Bahwa tanah dan bangunan tersebut di atas berbatasan dengan :

- Utara : Rumah Ibu Maria
- Selatan : Jalan Seruni III
- Barat : Jalan Flamboyan Raya
- Timur : Rumah Bapak Hariyono

Untuk selanjutnya disebut sebagai Objek Perkara

4. Bahwa sejak jual beli di bawah tangan sampai sekarang Pajak Bumi dan Bangunan dibayar oleh Penggugat dengan nama wajib Pajak adalah nama Penggugat yaitu Hariyono;

5. Bahwa setelah perjanjian jual beli di bawah tangan, Penggugat menempati Objek perkara sampai sekarang serta melakukan pembayaran angsuran sampai lunas namun oleh karena perjanjian jual beli dilakukan di bawah tangan, nama yang tertera dalam data



tergugat II adalah nama tergugat I sebagai pemilik awal yang mana saat ini Tergugat I tidak diketahui keberadaannya;

6. Bahwa saat ini Penggugat berkehendak mengambil Sertipikat Hak Guna Bangunan Objek perkara di PT Bank Tabungan Negara (Persero) (Tergugat II) Cabang Semarang, dan oleh karena yang tertulis di data Tergugat II adalah nama Tergugat I, maka Penggugat membutuhkan adanya putusan pengadilan berkaitan dengan pengesahan jual beli dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat I;

7. Bahwa Penggugat telah berusaha mendatangi alamat rumah Tergugat I yang tertera dalam perjanjian jual beli namun Tergugat I sudah lama meninggalkan rumah kediamannya tersebut serta tidak ada yang mengetahui Tergugat I tinggal dimana saat ini;

8. Bahwa gugatan ini diajukan dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas sebidang tanah dan bangunan Objek perkara tersebut diatas yang diperoleh dengan cara jual beli take over antara Sukahar (Penjual/Tergugat I) dengan Hariyono (Pembeli/Penggugat), maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ungaran untuk mensahkan jual beli tersebut agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan dasar untuk pengurusan pengambilan Sertipikat Hak Guna Bangunan di kantor Tergugat II serta pengurusan proses balik nama tanah dan bangunan objek perkara di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang yang semula atas nama Sukahar (Tergugat I) menjadi Hariyono (Penggugat);

9. Bahwa oleh karena objek perkara berada pada wilayah hukum Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang di Ungaran maka kami mengajukan gugatan pengesahan jual beli ini pada Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang di Ungaran karena masih wilayah hukum Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang di Ungaran, sebagaimana diatur dalam pasal 118 HIR.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ungaran cq Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo berkenan memutuskan sebagai berikut :

Primaer

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.



2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli di bawah tangan antara Sukahar (Penjual / Tergugat I) dan Hariyono (Pembeli / Penggugat) atas tanah sebidang tanah dan bangunan rumah KPR – BTN type 21 yang terletak di Perumahan Wonoasri kavling nomor 201/debitur No. 38052L 28821 M Klepu dengan luas kurang lebih 60m2 (enam puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Rumah Ibu Maria
- Selatan : Jalan Seruni III
- Barat : Jalan Flamboyan Raya
- Timur : Rumah Bapak Hariyono

3. Menghukum tergugat II untuk menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bnagunan atas objek Perkara yaitu sebidang tanah dan bangunan rumah KPR – BTN type 21 yang terletak di Perumahan Wonoasri kavling nomor 201/debitur No. 38052L 28821 M Klepu.

4. Menghukum pihak ketiga yang berkaitan dengan perkara tersebut di atas untuk tunduk patuh terhadap putusan ini.

5. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum.

#### Subsidaer

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap Kuasanya yang nernama : Uni Lestari Rachmadyati, S.H. POSBAKUM beralamat di Jalan Madukoro Raya No. 67, Kota Semarang. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Agustus 2022, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 6 September 2022 dan tanggal 4 Oktober 2022 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana Relas Panggilan masing-masing dan ternyata ketidakhadirannya tersebut tanpa alasan yang sah, serta tidak pula mengirimkan kuasanya yang Sah untuk mewakilinya dipersidangan, maka Majelis Hakim menganggap Tergugat dan Turut Tergugat tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggunakan kesempatan untuk mempertahankan haknya, dan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan, sehingga proses mediasi sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tidak bisa dilaksanakan, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan gugatan;

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa:

1. Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 332215240365001 atas nama : Hariyono, diberi tanda P-1;
2. Kartu Keluarga (KK) No. 3322153008082385 atas nama Kepala Keluarga : Hariyono, diberi tanda P-2;
3. Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 09 Juni 2001, yang dibuat dibawah tangan antara Sukahar dengan Haryono, diberi tanda P-3;
4. Rincian Pelunasan Dipercepat dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang, rekening No. 00013-01-02-022735-8 atas nama : Sukahar, diberi tanda P-4;
5. Salinan Rekening Koran KPR pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) rekening No. 00013-01-02-022735-8 atas nama : Sukahar, diberi tanda P-5;
6. Formulir Penyetoran tanggal 06 Februari 2006 kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), diberi tanda P-6;
7. Tanda Terima Uang untuk membuat Surat Kuasa menjual dan Tanda Terima Penambahan Uang Muka, diberi tanda P-7;
8. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan dengan Nomor Obyek Pajak 33.22.150.008.019-0100.0 atas nama : Hariyono, diberi tanda P-8;



9. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan dengan Nomor Obyek Pajak 33.22.150.008.019-0100.0 atas nama : Hariyono, diberi tanda P-9;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-9 tersebut berupa Fotokopi bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat pula telah menghadapkan 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi Budi Pramudiyo Asmoro, *dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:*

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat jasmani dan rohani;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan tentang pengesahan jual beli;
- Bahwa Penggugat membeli tanah berikut bangunan rumah yang terletak di perumahan Wonosari milik Tergugat, type 21 ;
- Bahwa jual beli dilaksanakan di Wonosari tanggal 9 Juni 2001;
- Bahwa saksi tidak tahu harga jual beli tanah dan rumah tersebut.
- Bahwa jual beli belum dilakukan secara notaris, hanya dibawah tangan;
- Bahwa saat dilakukan ikatan jual beli sertipikat saat itu masih berada dan menjadi jaminan di bank BTN;
- Bahwa saat itu kredit belum lunas.
- Bahwa kredit sekarang sudah dilunasi oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat belum bisa mengambil sertipikat rumah tersebut yang berada di BTN
- Bahwa saksi tidak tahu pak Sukahar sekarang ada dimana ;
- Bahwa penggugat sudah berusaha mencari keberadaan Tergugat tetapi sampai sekarang keberadaannya tidak diketahui.
- Bahwa sebelum dijual Tergugat tinggal dirumah tersebut dan setelah dijual kepada Penggugat, Tergugat pergi pindah rumah dan tidak memberitahukan alamat yang baru.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat adalah sebidang tanah dan bangunan rumah KPR – BTN type 21 yang terletak di Perumahan Wonoasri kavling nomor 201/debitur No. 38052L 28821 M Klepu dengan luas kurang lebih 60m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Rumah Ibu Maria
- Selatan : Jalan Seruni III
- Barat : Jalan Flamboyan Raya
- Timur : Rumah Bapak Hariyono

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat menyatakan tidak berkeberatan dan membenarkannya;

2. Saksi Mugiyono, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat jasmani dan rohani;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan tentang pengesahan jual beli;
- Bahwa Penggugat membeli tanah berikut bangunan rumah yang terletak di perumahan Wonosari milik Tergugat, type 21 ;
- Bahwa jual beli dilaksanakan di Wonosari tanggal 9 Juni 2001;
- Bahwa saksi tidak tahu harga jual beli tanah dan rumah tersebut.
- Bahwa jual beli belum dilakukan secara notaris, hanya dibawah tangan;
- Bahwa saat dilakukan ikatan jual beli sertipikat saat itu masih berada dan menjadi jaminan di bank BTN;
- Bahwa saat itu kredit belum lunas.
- Bahwa kredit sekarang sudah dilunasi oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat belum bisa mengambil sertipikat rumah tersebut yang berada di BTN
- Bahwa saksi tidak tahu pak Sukahar sekarang ada dimana ;
- Bahwa penggugat sudah berusaha mencari keberadaan Tergugat tetapi sampai sekarang keberadaannya tidak diketahui.

Halaman 7 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2022/PN Unr



- Bahwa sebelum dijual Tergugat tinggal dirumah tersebut dan setelah dijual kepada Penggugat, Tergugat pergi pindah rumah dan tidak memberitahukan alamat yang baru.
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat adalah sebidang tanah dan bangunan rumah KPR – BTN type 21 yang terletak di Perumahan Wonoasri kavling nomor 201/debitur No. 38052L 28821 M Klepu dengan luas kurang lebih 60m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Rumah Ibu Maria
- Selatan : Jalan Seruni III
- Barat : Jalan Flamboyan Raya
- Timur : Rumah Bapak Hariyono

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat menyatakan tidak berkeberatan dan membenarkannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyampaikan kesimpulan yang pada pokoknya tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari 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 Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan diperiksa secara tanpa hadirnya Tergugat (verstek);

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara maka terlebih dahulu majelis hakim pertimbangkan mengenai kedudukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum (legal standing) Penggugat, bahwa berdasarkan bukti P-1 sampai dengan P-9 dan berdasarkan keterangan para saksi, apakah Penggugat adalah subjek yang sah untuk mengajukan gugatan a quo, oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan kedudukan hukum (legal standing) Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah Pengadilan Negeri Ungaran berwenang untuk memeriksa gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena keberadaan Tergugat tidak diketahui dan objek sengketa merupakan benda tidak bergerak maka sebagaimana disebutkan dalam Pasal 118 ayat (3) HIR bahwa "Jika tergugat tidak mempunyai tempat tinggal yang diketahui, dan juga tempat kediamannya tidak diketahui atau jika tergugat tidak dikenal, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggal penggugat, atau jika gugatan itu adalah mengenai benda-benda tidak bergerak, maka gugatan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum dimana benda itu berada "

Menimbang, bahwa letak objek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah KPR – BTN type 21 yang terletak di Perumahan Wonoasri kavling nomor 201 Rt.003 Rw.08 Desa Wonoyoso Kecamatan Pringapus Kabupaten Semarang, sehingga sudah tepat Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Ungaran dimana menurut hukum Pengadilan Negeri Ungaran berwenang untuk memeriksa gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai bunyi Pasal 163 HIR / Pasal 1865 KUH Perdata (BW) yang menegaskan bahwa : " Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut " (R.Subekti, R.Tjitrosudibio, Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta, hal 419);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil dalil yang diajukan terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil guggatannya Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya dan / foto copynya yaitu

Halaman 9 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2022/PN Unr



bukti P-1 sampai dengan P-9 serta 2 (dua) orang saksi yaitu saksi : Budi Pramudiyo Asmoro dan Mugiyono;

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar telah terjadi transaksi jual beli antara Tergugat dengan Penggugat atas rumah berikut tanahnya : tanah dan bangunan rumah KPR – BTN type 21 yang terletak di Perumahan Wonoasri kavling nomor 201 Rt.003 Rw.08 Desa Wonoyoso Kecamatan Pringapus Kabupaten Semarang, dan sertifikat tanah masih ada di Bank (BTN) Bank Tabungan Negara karena Tergugat belum mengambil sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan mempelajari Gugatan Penggugat dan bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu P-1 sampai dengan P-9 serta 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Budi Pramudiyo Asmoro dan Mugiyono, yang saling bersesuaian maka dapat di peroleh fakta hukum sebagai berikut;

- Bahwa pada tanggal 9 Juni Penggugat membeli sebidang tanah dan bangunan rumah KPR – BTN type 21 yang terletak di Perumahan Wonoasri kavling nomor 201 Rt.003 Rw.08 Desa Wonoyoso Kecamatan Pringapus Kabupaten Semarang dengan luas tanah kurang lebih 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) secara oper kredit dari seorang bernama : Sukahar seharga Rp 5.500.000,00 (lima juta lima ratus ribu rupiah) dibayar secara tunai dan Penggugat sebagai Pembeli melanjutkan kekurangan angsuran yang belum dibayar setelah perjanjian jual beli disepakati sampai angsuran lunas (Bukti P-3);
- Bahwa tanah perkara telah dibayar lunas dipercepat oleh Penggugat (Bukti P-4);
- Bahwa setelah perjanjian jual beli di bawah tangan, Penggugat menempati Objek perkara sampai sekarang serta melakukan pembayaran angsuran sampai lunas namun oleh karena perjanjian jual beli dilakukan di bawah tangan, nama yang tertera dalam data tergugat II adalah nama tergugat I sebagai pemilik awal yang mana saat ini Tergugat I yang dahulu menempati Objek perkara sudah meninggalkan Objek Perkara sejak perjanjian jual beli dibuat dan saat ini tidak diketahui keberadaannya;



- Bahwa Pajak Bumi dan bangunan atas obyek sengketa adalah atas nama Penggugat : Hariyono dan juga telah dibayar lunas oleh Penggugat (Bukti P-8 dan P-9);
- Bahwa jual beli secara oper kredit tidak dibuat dihadapkan Notaris/PPAT yang berwenang, maka untuk pengesahannya haruslah melalui Putusan Pengadilan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 yaitu “ Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya”, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ini dapat dikabulkan apabila seluruh petitum gugatan Penggugat selebihnya dapat dibuktikan oleh Penggugat dan dikabulkan oleh Majelis Hakim untuk itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum selanjutnya terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum angka 2 (dua) memohon sebagai berikut Menyatakan sah menurut hukum jual beli di bawah tangan antara Sukahar (Penjual/Tergugat I) dan Hariyono (Pembeli / Penggugat) atas tanah sebidang tanah dan bangunan rumah KPR– BTN type 21 yang terletak di Perumahan Wonoasri kavling nomor 202/Debitur No. 38052.L.30160.H Klepu dengan luas kurang lebih 60m2 (enam puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Rumah Ibu maria
- Selatan. : Jalan Seruni III
- Barat. : Rumah Bapak Hariyono
- Timur. : Rumah Bapak Hariyono;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu : Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 9 Juni 2001, yang dibuat dibawah tangan antara Sukahar dengan Haryono (bukti P-4) dan berdasarkan keterangan saksi bahwa benar **Tergugat : Sukahar** pada tanggal 9 Juni 2001 telah melakukan oper kredit dibawah tangan kepada Penggugat : **Hariyono** atas tanah dan bangunan rumah KPR – BTN type 21 yang terletak di Perumahan Wonoasri kavling nomor 201 Rt.003 Rw.08 Desa Wonoyoso Kecamatan Pringapus Kabupaten Semarang dengan harga Rp 5.500.000,00 (lima juta lima ratus ribu rupiah) dengan dibayar secara tunai dan Penggugat sebagai Pembeli melanjutkan kekurangan



angsuran yang belum dibayar setelah perjanjian jual beli disepakati sampai angsuran lunas;

Menimbang, bahwa terhadap surat pernyataan melimpahkan rumah dengan dasar jual beli tersebut hanya dilakukan dengan dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat tidak dengan kemudian ditindaklanjuti dengan menghadap ke pejabat berwenang notaris/PPAT untuk dilakukan perjanjian jual beli dan proses balik nama dikarenakan kelalaian dan ketidak tahuan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap jual beli / oper kredit dibawah tangan yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat senilai Rp 5.500.000,00 (lima juta lima ratus ribu rupiah), pembayaran dilakukan pelunasan oleh Penggugat langsung kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap pihak Bank yaitu Tergugat II PT. Bank Tabungan Negara (persero), oleh Penggugat melunasi pembayarannya pada tanggal 6 Februari 2006 (Bukti P-6) berdasarkan Salinan Rekening Koran (Bukti P-5) dan Rincian Pelunasan Dipercepat (Bukti P-4), yaitu dengan total pembayaran Rp145.207.00 (sertus empat puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa benar tanggal 18 Oktober 2005 setelah proses jual beli dibawah tangan tersebut pihak Bank yaitu Tergugat II (PT Bank Tabungan Negara) pada tanggal 18 Oktober 2005 telah memberitahukan kepada Penggugat tentang Rincian Pelunasan dipercepat sebesar Rp160.585,00;

Menimbang, bahwa jual beli sebagaimana dalam Pasal 1457 KUHPerduta adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh Penggugat berupa Surat Perjanjian Oper Kredit tanggal 28 Maret 1987, yang dibuat dibawah tangan antara Sukahar dengan Haryono (bukti P-4) juga merupakan Kwitansi telah terima dari Penggugat : Hariyono uang sebanyak Rp 5.500.000,00 (lima juta lima ratus ribu rupiah) guna membayar tanah dan bangunan rumah KPR – BTN type 21 yang terletak di Perumahan Wonoasri kavling nomor 201 Rt.003 Rw.08 Desa Wonoyoso Kecamatan Pringapus Kabupaten Semarang yang dibuat di Wonoasri tanggal 9 Juni 2001 (bukti P-3) dan sejak terjadinya Jual beli tersebut



Penggugat telah menempati Rumah tersebut selama menempati rumah tersebut tidak pernah ada pihak yang berkeberatan terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah terjadinya jual beli antara Tergugat dan Penggugat, yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan adalah pihak Penggugat sebagaimana Bukti P-8 dan Bukti P-9 yaitu Surat Tanda Terima Setoran (STTS) No. 33.22.150.008.019-0100.0 atas nama : Hariyono dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan dengan Nomor Obyek Pajak No. 33.22.150.008.019-0100.0 atas nama : Hariyono atas nama : Hariyono ;

Menimbang, bahwa terhadap Surat Perjanjian Oper Kredit surat pernyataan dan telah pula ada pelunasan pembayaran yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat, tidak melanggar ketentuan dalam perjanjian yaitu sebagaimana ketentuan pasal 1320 KUHPerduta;

Menimbang, bahwa terhadap fakta-fakta yang terungkap di persidangan dari bukti Penggugat tersebut diatas yang bersesuaian dengan keterangan saksi - saksi dari Penggugat transaksi jual beli antara Tergugat dengan Penggugat atas tanah dan bangunan rumah KPR – BTN type 21 yang terletak di Perumahan Wonoasri kavling nomor 201 Rt.003 Rw.08 Desa Wonoyoso Kecamatan Pringapus Kabupaten Semarang adalah sah menurut hukum sehingga dengan demikian petitum nomor 2 Penggugat dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis hakim akan mempertimbangkan petitum angka 3 Penggugat yaitu : Menghukum tergugat II untuk menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas objek Perkara yaitu tanah dan bangunan rumah KPR – BTN type 21 yang terletak di Perumahan Wonoasri kavling nomor 201 Rt.003 Rw.08 Desa Wonoyoso Kecamatan Pringapus Kabupaten Semarang.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat betul melakukan pelimpahan kepada Penggugat 1 (satu) bidang tanah dan bangunan rumah KPR – BTN type 21 yang terletak di Perumahan Wonoasri kavling nomor 201 Rt.003 Rw.08 Desa Wonoyoso Kecamatan Pringapus Kabupaten Semarang sah menurut hukum maka Majelis Hakim menyatakan bahwa **Penggugat Hariyono** adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah KPR – BTN type 21 yang terletak di Perumahan Wonoasri kavling nomor 201 Rt.003 Rw.08 Desa Wonoyoso Kecamatan Pringapus Kabupaten Semarang, sehingga dengan demikian petitum angka 3 Penggugat dinyatakan dikabulkan;



Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 Penggugat yaitu :  
Menghukum pihak ketiga yang berkaitan dengan perkara tersebut di atas  
untuk tunduk patuh terhadap putusan ini, Majelis Hakim  
mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan  
Tergugat telah sah menurut hukum dan Penggugat telah terbukti sebagai  
pemilik sah dari tanah dan bangunan rumah KPR – BTN type 21 yang  
terletak di Perumahan Wonoasri kavling nomor 201 Rt.003 Rw.08 Desa  
Wonoyoso Kecamatan Pringapus Kabupaten Semarang, maka hal ini  
dapat digunakan sebagai dasar pengurusan hak oleh Penggugat  
sehingga petitum angka 4 dari Penggugat relevan untuk dikabulkan  
sehingga petitum angka 4 Penggugat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam petitum angka 5 yaitu  
Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum  
dalam perkara ini maka meskipun gugatan Penggugat dikabulkan  
dengan verstek dan Tergugat ada di pihak yang kalah, akan tetapi  
karena Penggugat bersedia menanggung biaya perkara ini maka biaya  
perkara dibayar oleh Penggugat;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 195 ayat (6) HIR/206 RBg  
Pasal 1320, Pasal-Pasal dalam HIR dan peraturan-peraturan lain yang  
bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat yang telah  
dipanggil secara sah dan patut menurut hukum namun tidak hadir  
menghadap di depan persidangan;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya secara  
verstek;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli di bawah tangan  
antara Sukahar (Penjual/Tergugat I) dan Hariyono  
(Pembeli/Penggugat) atas tanah sebidang tanah dan bangunan  
rumah KPR – BTN type 21 yang terletak di Perumahan Wonoasri  
kavling nomor 201/debitur No. 38052L 28821 M Klepu dengan luas  
kurang lebih 60m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) dengan batas-batas  
sebagai berikut:
  - Utara : Rumah Ibu Maria
  - Selatan. : Jalan Seruni III

Halaman 14 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2022/PN Unr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat. : Jalan Flamboyan Raya
- Timur. : Rumah Bapak Hariyono

4. Menghukum tergugat II untuk menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bnagunan atas objek Perkara yaitu sebidang tanah dan bangunan rumah KPR – BTN type 21 yang terletak di Perumahan Wonoasri kavling nomor 201/debitur No. 38052L 28821 M Klepu.

5. Menghukum pihak ketiga yang berkaitan dengan perkara tersebut di atas untuk tunduk patuh terhadap putusan ini.

6. Membebankan kepada Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 881.000,00 (delapan ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ungaran, pada hari Kamis, tanggal 10 Nopember 2022, oleh kami, M. Iqbal Basuki Widodo, S.H., sebagai Hakim Ketua , Mas Hardi Polo, S.H. dan Reza Adhian Marga, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 109/Pdt.G/2022/PN Unr tanggal 5 September 2022, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Soeroso Windoe S, S.H., Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Mas Hardi Polo, S.H.

M. Iqbal Basuki Widodo, S.H.

Reza Adhian Marga, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Soeroso Windoe S, S.H.



Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Biaya Alat Tulis Kantor	Rp	75.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp	726.000,00
4. Penerimaan Negara Bukan Pajak	Rp	30.000,00
5. Pemeriksaan setempat	Rp	-
6. Materai	Rp	10.000,00
7. Redaksi	Rp	10.000,00
Jumlah	Rp	881.000,00

(delapan ratus delapan puluh satu ribu rupiah)