



PUTUSAN

Nomor 42/Pdt.G/2020/PN.Sgn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sragen yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

SAFARUDIN, Umur ± 53 tahun , Tempat Tanggal Lahir : Banyumas, 12 Mei 1967, pekerjaan TNI, warganegara Indonesia, agama Islam, bertempat tinggal di Puro Asri RT 037/010, Kelurahan Puro, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen ;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yang bernama SARYOKO, SH, M.H. dan PUDJI WIJONO, S.H. keduanya Advokat / Konsultan Hukum yang beralamat di Jl. Semeru No. 27 Kelurahan Karangtengah, Kecamatan Sragen, Kabupaten Sragen berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Juli 2020, yang selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

M E L A W A N :

1. RIRIS WARSITO, dahulu bertempat tinggal di Puro Asri RT 037/010, Kelurahan Puro, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen, sekarang tidak diketahui dengan jelas tempat tinggalnya di Wilayah Hukum Republik Indonesia ;
Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I ;
2. Kepala Bank Tabungan Negara Surakarta, alamat di Jl. Ir, Sutami, Jebres, Surakarta , Jawa Tengah ;
Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara;

Halaman 1 dari 15 halaman, Putusan Perdata Nomor 42/Pdt.G/2020/PN Sgn



Telah memperhatikan dan memeriksa surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sragen pada tanggal 3 Agustus 2020 dalam Register Nomor 42/Pdt.G/2020/PN Sgn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **RIRIS WARSITO (Tergugat I)** adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan KPR/BTN Type 21/ Blok C 2 No.14 Perum Puro Asri Desa Puro, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen ;
2. Bahwa pada tanggal 15 Januari 2003, antara Penggugat dan Tergugat I selaku pemilik sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perum Puro Asri Desa Puro, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen, telah mengadakan transaksi jual beli atas tanah dan bangunan a quo seharga Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dan kesepakatan transaksi jual beli atas tanah dan bangunan a quo telah ditandatangani sebagaimana pada Surat Perjanjian Jual-beli tertanggal 15 Januari 2003 ;
3. Bahwa pada saat transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut belum dilakukan dihadapan Notaris / PPAT, dikarenakan Sertipikat atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perum Puro Asri Desa Puro, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen masih dalam jaminan Bank Tabungan Negara Surakarta (Tergugat II), sehingga Penggugat masih berkewajiban untuk meneruskan angsurannya sampai lunas (oper kredit) yang setiap bulannya sebesar Rp.55.050,00 (lima puluh lima ribu lima puluh rupiah) ;
4. Bahwa pada tanggal 13 Oktober 2008 Penggugat telah melunasi sisa angsuran tersebut di Kantor Bank Tabungan Negara Surakarta (Tergugat II), kemudian Penggugat bermaksud menemui Tergugat dan dengan maksud mengajak Tergugat mengambil Sertipikat dan selanjutnya untuk melakukan baliknama di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen, namun pada saat itu ternyata Tergugat I sudah tidak tinggal dialamat sebelumnya ;
5. Bahwa setelah Penggugat berusaha mencari alamat dan keberadaan Tergugat I kesana kemari hingga gugatan ini diajukan Tergugat I tidak Penggugat temukan, dengan demikian Penggugat mengalami kesulitan untuk mengadakan dan pengambilan Sertipikat di Kantor Bank Tabungan

Halaman 2 dari 15 halaman, Putusan Perdata Nomor 42/Pdt.G/2020/PN Sgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Surakarta (Tergugat II) dan selanjutnya untuk dilakukan balik nama menjadi atas nama Penggugat ;

6. Bahwa sebagai Pembeli yang beritikad baik Penggugat telah berusaha keras mencari Tergugat I, akan tetapi hingga gugatan ini diajukan Tergugat I tidak ditemukan alamat dan keberadaannya, baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia ;
7. Bahwa Penggugat sudah menempati rumah tersebut sejak tahun 2003, sejak terjadinya transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, dan selama ini Sertifikat atas sebidang tanah dan bangunan KPR/BTN Type 21/ Blok C 2 No.14 yang terletak di Perum Puro Asri Desa Puro, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen masih berada di Bank Tabungan Negara Surakarta (Tergugat II) ;
8. Bahwa oleh karena itu Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik dan sudah menguasai tanah dan bangunan tersebut secara fisik sudah hampir 17 tahun, dan hingga gugatan ini diajukan tidak ada dari pihak manapun yang berkeberatan atas penguasaan secara fisik yang dilakukan oleh Penggugat tersebut, walaupun hingga saat ini Penggugat tidak menguasai secara Yuridis formal, oleh karena itu Penggugat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Sragen dengan tujuan agar transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sah menurut hukum, dan Penggugat dapat mengurus Sertipikat tersebut di Kantor Bank Tabungan Negara Surakarta (Tergugat I) dan selanjutnya dilakukan Baliknama di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen ;
9. Bahwa oleh karena Tergugat I sudah tidak diketahui lagi dimana alamat dan keberadaannya, maka Penggugat mohon agar diberi ijin dan kuasa untuk bertindak atas nama Tergugat I menghadap Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen, untuk mengadakan transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan KPR/BTN Type 21/ Blok C 2 No.14 yang terletak di Perum Puro Asri Desa Puro, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen, bertindak untuk dan atas nama diri sendiri selaku pembeli sekaligus pelepasan dan peralihan Hak atas tanah dan bangunan a quo apabila Tergugat I tidak hadir ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Sragen yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut :

Halaman 3 dari 15 halaman, Putusan Perdata Nomor 42/Pdt.G/2020/PN Sgn



PRIMAIR .:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya .
2. Menyatakan bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I (**RIRIS WARSITO**) sah menurut hukum ;
3. Menyatakan Penggugat adalah pembeli beritikad baik ;
4. Memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat bertindak untuk dan atas nama Tergugat I, mengadakan transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan KPR/BTN Type 21/ Blok C 2 No.14 yang terletak di Perum Puro Asri Desa Puro, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen, baik sebagai Penjual sekaligus sebagai Pembeli untuk pelepasan dan peralihan Hak atas tanah dan bangunan a quo ;
5. Memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat untuk bertindak atas nama diri sendiri selaku pembeli sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas nama Tergugat I untuk mengambil Sertipikat di Bank Tabungan Negara Surakarta atas KPR/BTN Type 21/ Blok C 2 No.14 yang terletak di Perum Puro Asri Desa Puro, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen ;
6. Memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat untuk bertindak atas nama diri sendiri selaku pembeli sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas nama Tergugat I untuk menghadap Kantor Badan Pertanahan Nasional Sragen, untuk melakukan balik nama atas KPR/BTN Type 21/ Blok C 2 No.14 yang terletak di Perum Puro Asri Desa Puro, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen atas tanah dan bangunan a quo ;
7. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan Sertipikat atas tanah dan bangunan KPR/BTN Type 21/ Blok C 2 No.14 yang terletak di Perum Puro Asri Desa Puro, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen kepada Penggugat ;
8. Menghukum Tergugat I untuk tunduk pada putusan ini ;
9. Menghukum para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum ;

SUBSIDAIR .:

Apabila Pengadilan Negeri Sragen berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (Ex Aequo Et Bono) .

Halaman 4 dari 15 halaman, Putusan Perdata Nomor 42/Pdt.G/2020/PN Sgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat datang menghadap Kuasanya yang bernama Saryoko, SH, MH dan Pudji Wijono, S.H., keduanya Advokat / Konsultan Hukum yang beralamat di Jl. Semeru No. 27 Kelurahan Karangtengah, Kecamatan Sragen, Kabupaten Sragen berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Juli 2020, sedangkan Para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh wakilnya untuk datang menghadap ke persidangan meskipun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena Para Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan maka Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa pihak Tergugat tidak mempergunakan haknya dalam perkara ini dan selanjutnya persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat menyatakan tetap pada surat gugatannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat tidak mempergunakan haknya maka tidak ada pengajuan jawaban dan duplik dari Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya, Majelis Hakim melanjutkan proses perkara ini pada tahap pembuktian;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah menyerahkan surat-surat bukti ke persidangan berupa:

1. Fotokopi Surat Kuasa yang dibuat oleh Riris Warsito dengan Safarudin tertanggal 15 Januari 2003, yang selanjutnya diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi Surat Jual Beli yang dibuat oleh Riris Warsito dengan Safarudin tertanggal 15 Januari 2003 yang selanjutnya diberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi Formulir Penyetoran Bank BTN tertanggal 13 Oktober 2008, atas nama Ririn Warsito, yang selanjutnya diberi tanda P-3 ;
4. Fotokopi Data-data penting atas nama Riris Warsito, Serda/568190 alamat Asrama Kipan C. Yonif 408 Sragen, , selanjutnya diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-4 adalah berupa fotokopi sesuai asli yang telah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi materai secukupnya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya selain bukti surat di atas Penggugat dipersidangan mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sesuai dengan agamanya masing-masing yang pada pokoknya sebagai berikut :



1. Saksi SUNARNO

- Bahwa saksi kenal namun tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat ;
- Bahwa saksi kenal karena saksi berteman dengan Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan saudara Riris Warsito (Tergugat I) ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat pernah membeli rumah yang terletak di Perum Puro Asri Desa Puro Kecamatan Karangmalang Kabupaten Sragen ;
- Bahwa saksi tidak tahu dari siapa Penggugat membeli rumah di perumahan tersebut ;
- Bahwa dari cerita Penggugat, Penggugat membeli rumah tersebut dengan cara meneruskan angsuran kredit perumahan / KPR dari si pemilik rumah (penjual) kepada pihak Bank ;
- Bahwa kapan Penggugat membeli rumah tersebut, saksi lupa ;
- Bahwa setahu saksi setelah Penggugat membeli rumah dengan cara meneruskan angsuran kredit kemudian rumah tersebut ditempati oleh Penggugat hingga sekarang ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat sudah bertempat tinggal di perumahan tersebut selama kurang lebih 20 (dua puluh) tahun dan selama itu tidak pernah ada orang lain yang merasa keberatan ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Penggugat sudah meneruskan pembayaran angsuran kredit perumahan tersebut hingga lunas ;
- Bahwa dari cerita Penggugat saksi mengetahui bahwa saat Penggugat hendak mengambil Sertifikat rumah di bank. Pihak bank tidak bersedia menyerahkan dengan alasan karena Penggugat bukan pihak Debitur atau pemilik rumah awal ;
- Bahwa oleh karena mengalami kesulitan tersebut maka Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa jumlah angsuran tiap bulan yang dibayarkan oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah jual beli antara Penggugat dan Tergugat terdapat perjanjian secara tertulis atau tidak ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Sertifikat tanah atas rumah yang telah dibeli oleh Penggugat ;

2. Saksi SUYATMAN

- Bahwa saksi kenal namun tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat ;
- Bahwa saksi kenal karena saksi berteman dengan Penggugat kurang lebih 5 (lima) tahunan ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan saudara Riris Warsito (Tergugat I) ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat pernah membeli rumah yang terletak di Perum Puro Asri Desa Puro Kecamatan Karangmalang Kabupaten Sragen ;



- Bahwa saksi tidak tahu dari siapa Penggugat membeli rumah di perumahan tersebut ;
- Bahwa dari cerita Penggugat, Penggugat membeli rumah tersebut dari temannya ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas atau type rumah yang dibeli Penggugat;
- Bahwa kapan Penggugat membeli rumah tersebut, saksi lupa ;
- Bahwa rumah yang ditempati Penggugat tersebut sudah direnovasi juga oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi pernah datang berkunjung ke rumah Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat sudah bertempat tinggal di perumahan tersebut selama kurang lebih 20 (dua puluh) tahun dan selama itu tidak pernah ada orang lain yang merasa keberatan ;
- Bahwa dari cerita Penggugat saksi mengetahui bahwa saat Penggugat hendak mengambil Sertifikat rumah di bank. Pihak bank tidak bersedia menyerahkan kepada Penggugat ;
- Bahwa oleh karena mengalami kesulitan tersebut maka Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah jual beli antara Penggugat dan Tergugat terdapat perjanjian secara tertulis atau tidak ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Sertifikat tanah atas rumah yang telah dibeli oleh Penggugat ;

3. Saksi SUPARDI

- Bahwa saksi kenal namun tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat ;
- Bahwa saksi kenal karena saksi dengan Penggugat sama-sama anggota TNI dan saksi bertetangga dengan Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan saudara Riris Warsito (Tergugat I) ;
- Bahwa setahu saksi Riris Warsito juga anggota TNI tetapi sudah purnawirawan, sedangkan saksi sekarang masih aktif sebagai anggota TNI yang bertugas di Kodim Sragen ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat pernah membeli rumah dari saudara Riris Warsito yang terletak di Perum Puro Asri Desa Puro Kecamatan Karangmalang Kabupaten Sragen pada tahun 2003 ;
- Bahwa saksi mengetahui akad jual beli antara Penggugat dengan saudara Riris Warsito karena saksi dimintai tolong Penggugat untuk ikut menyaksikan jual beli tersebut ;
- Bahwa seingat saksi akad jual beli tersebut berlangsung di rumah Penggugat dan dihadiri oleh Penggugat beserta istri, Tergugat I beserta istri, saksi dan Pak RT setempat ;
- Bahwa jual beli tersebut terdapat perjanjian secara tertulis namun kapan tanggal bulan tahun saksi lupa ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi rumah yang dibeli oleh Penggugat tersebut terletak di Perumahan Puro Asri Type 21/ Blok C2 Nomor 14 Desa Puro Kecamatan Karangmalang Kabupaten Sragen ;
- Bahwa tanah dan bangunan rumah tersebut dijual dengan harga Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) secara over kredit dari Bank BTN sehingga Penggugat selaku pembeli masih berkewajiban meneruskan pembayaran angsuran kredit rumah kepada pihak bank ;
- Bahwa setahu saksi besarnya angsuran setiap bulan adalah Rp 55.050,00 (lima puluh lima ribu lima puluh rupiah) dan Penggugat telah membayar angsuran rumah hingga lunas ke Bank BTN Surakarta pada tahun 2008 ;
- Bahwa pada waktu menjual rumah tersebut saudara Riris Warsito masih bertugas di Kodim Salatiga ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat sudah tinggal di rumah tersebut selama kurang lebih 6 (enam) ;
- Bahwa rumah yang ditempati Penggugat tersebut sudah direnovasi juga oleh Penggugat ;
- Bahwa dari cerita Penggugat saksi mengetahui bahwa saat Penggugat hendak mengambil Sertifikat rumah di bank. Pihak bank tidak bersedia menyerahkan kepada Penggugat ;
- Bahwa oleh karena mengalami kesulitan tersebut maka Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri ;
- Bahwa setahu saksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat terdapat perjanjian secara tertulis yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I Riris Warsito dan pada saat itu bersamaan ada penyerahan uang sebanyak Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) diserahkan Penggugat sendiri dan uangnya diterima oleh Tergugat Riris Warsito sendiri ;
- Bahwa setelah pelunasan angsuran tanah dan bangunan KPR/BTN di Kantor BTN Penggugat berkehendak untuk mengambil sertifikatnya kemudian Penggugat disarankan oleh pihak BTN Surakarta untuk mengajukan penetapan pengadilan karena pemegang sertifikat Riris Warsito tidak diketahui alamat tempat tinggalnya yang terakhir ;

Menimbang, bahwa atas keterangan para saksi Tersebut Kuasa Penggugat menyatakan tidak keberatan dan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo telah dilaksanakan pemeriksaan setempat terhadap tanah dan bangunan yang merupakan substansi dari permasalahan pokok yaitu pada hari Selasa tanggal 8 Desember 2020, dan terhadap hasil pemeriksaan setempat selengkapnya termuat dalam Berita Acara Sidang ;

Menimbang, bahwa setelah pengajuan dan pemeriksaan bukti-bukti telah selesai, selanjutnya Majelis Hakim memberikan kesempatan kepada Pihak

Halaman 8 dari 15 halaman, Putusan Perdata Nomor 42/Pdt.G/2020/PN Sgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat untuk mengajukan kesimpulan. Atas kesempatan tersebut, Pihak Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 21 Desember 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pihak Penggugat menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dalam persidangan dan mohon perkara ini segera diputus;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan dan telah dicatat dalam Berita Acara Persidangan dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 901 K/Sip/1974 tanggal 18 Pebruari 1976 dengan kaidah hukum sebagai berikut : *"bahwa apa yang diterangkan dalam berita acara itu dianggap benar, karena dibuat secara resmi ditandatangani oleh Hakim dan Panitera Pengganti yang bersangkutan"*;

TENTANG HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat mohon agar jual beli atas tanah dan bangunan rumah type 21 yang berdiri diatasnya yang terletak di Perum Puro Asri Blok C Nomor 14, Desa Puro, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen dengan Tergugat I dinyatakan sah menurut hukum dan Penggugat selaku Pihak Pembeli diberikan izin untuk mengambil Sertifikat tanah dan bangunan tersebut di Bank Tabungan Negara Surakarta dan melakukan balik nama atas Sertifikat Tanah tersebut pada Kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten Sragen ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti surat dan keterangan para saksi tersebut di persidangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

Apakah Penggugat jual beli antara Penggugat dan Tergugat I sah menurut hukum?

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim membahas mengenai jual beli antara Penggugat dan Tergugat maka Majelis hakim akan mempertimbangkan mengenai kredit pemilikan rumah terkait perkara a quo ;

Halaman 9 dari 15 halaman, Putusan Perdata Nomor 42/Pdt.G/2020/PN Sgn



Menimbang, bahwa KPR adalah salah satu produk bank untuk menyalurkan dana salah satunya dilakukan oleh Bank Tabungan Negara, proses pembelian rumah secara kredit melalui program KPR oleh pembeli (debitur) berupa kepemilikan tanah dan bangunan di atasnya ;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo berdasarkan bukti P-1 sampai dengan P-4 diperoleh fakta bahwa Penggugat selaku pembeli telah melakukan jual beli dibawah tangan dengan Tergugat I selaku penjual dan sekaligus debitur PT Bank BTN Kantor Cabang Surakarta secara over kredit ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa fotokopi surat jual beli tertanggal 15 Januari 2003 diperoleh fakta bahwa pada tanggal 15 Januari 2003 telah terjadi akad jual beli tanah dan bangunan KPR/Type 21 Blok C2 Nomor 14 Perum Puro Asli Desa Puro, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen dari Riris Warsito (Tergugat I) kepada Safarudin (Penggugat) ;

Menimbang, bahwa bukti P-2 tersebut didukung pula dengan keterangan saksi Supardi yang menerangkan bahwa saksi pernah menyaksikan kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I yang bertempat di rumah Penggugat dan dihadiri oleh Penggugat beserta istri, Tergugat I beserta istri, Pak RT setempat dan saksi sendiri ;

Menimbang, bahwa pada saat bersamaan telah terjadi penyerahan uang sejumlah Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sebagai uang pembayaran jual beli rumah type 21/blok C2 Nomor 14 Perumahan Puro Asri Desa Puro Kecamatan Karangmalang Kabupaten Sragen, yang diserahkan oleh Safarudin (Penggugat) kepada Riris Warsito (Tergugat I) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-4 berupa fotokopi data-data penting diperoleh fakta bahwa Riris Warsito (Tergugat I) adalah selaku debitur yang mempunyai akad kredit dengan jumlah kredit sejumlah Rp 5.260.000,00 dan angsuran per bulan Rp 55.050,00 (lima puluh lima ribu lima puluh rupiah) dengan jangka waktu selama 20 (dua puluh) tahun ;

Menimbang, bahwa bukti P-4 tersebut didukung pula dengan keterangan saksi Supardi bahwa Penggugat selaku pembeli meneruskan angsuran pembayaran ke Bank BTN Surakarta sejumlah Rp 55.050,00 (lima puluh lima ribu lima puluh rupiah) hingga lunas pada tahun 2008 ;

Menimbang , bahwa penerima peralihan kredit / debitur baru atau pihak ketiga yang pembeli rumah KPR dengan cara transaksi di bawah tangan yang status rumahnya masih dalam penguasaan PT BTN Persero Tbk Kantor Cabang Surakarta, meskipun hanya memiliki surat perjanjian jual beli bermeterai cukup, membayar angsuran bulanan serta membayar pajak bumi



dan bangunan secara tertib sebagai satu itikad baik adalah sah. Sahnya jual beli tersebut mengacu pada pasal 55 ayat 2 UU nomor 01 tahun 2011 tentang Peralihan hak kepemilikan pada rumah dan tempat mukim. Berdasarkan ketetapan dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata dijelaskan bahwa setiap bentuk kesepakatan yang tertuang dalam nota perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai peraturan yang mengikat bagi pihak yang telah menyepakatinya dan ayat 2 yang menjelaskan bahwa perjanjian dapat dibatalkan bila terdapat kesepakatan dari para pihak yang membuat perjanjian ;

Bahwa Pasal 1313 KUH Perdata mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum yang terjadi antara satu orang atau lebih mengingatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Bahwa Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal (Subekti, 1983, Hal:1).

Selanjutnya Sudikno menitikberatkan perjanjian sebagai hubungan hukum, bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang bersegi dua *een tweezijge overeekomst* yang didasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum yang merupakan definisi perjanjian klasik. Secara hukum, kontrak dapat dipaksakan berlaku melalui pengadilan. Hukum memberikan sanksi terhadap pelaku pelanggaran kontrak atau ingkar janji (wanprestasi).

Suatu asas hukum yang penting dan berkaitan dengan berlakunya kontrak adalah asas kebebasan berkontrak. Artinya pihak-pihak bebas untuk membuat kontrak apa saja, baik yang sudah ada pengaturannya maupun yang belum ada pengaturannya dan bebas menentukan sendiri isi kontrak. Berlakunya asas kebebasan berkontrak dijamin oleh oleh Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menentukan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Semua perjanjian atau seluruh isi perjanjian, asalkan pembuatannya memenuhi syarat, berlaku bagi para pembuatnya, sama seperti perundang-undangan. Pihak-pihak bebas untuk membuat perjanjian apa saja dan menuangkan apa saja di dalam isi sebuah kontrak. Syarat sahnya kontrak terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) jelas bahwa perjanjian yang mengikat hanyalah perjanjian yang sah. Supaya sah pembuatan perjanjian harus berpedoman pada Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas menunjukkan bahwa perjanjian jual beli rumah dengan cara over kredit antara pihak Penjual



dan Pembeli merupakan salah satu bentuk kesepakatan yang berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya terlepas dari ketentuan bahwa tindakan pembeli yang mengalihkan kepemilikan rumah saat proses kredit belum selesai kepada pihak ketiga menimbulkan masalah hukum bilamana dalam proses pengalihan (take over) tanpa sepengetahuan pihak bank pemberi kredit, seperti penahanan akta tanah oleh pihak bank yang masih atas nama debitur pertama yaitu dalam perkara a quo adalah Tergugat I ;

Berkaitan dengan hal tersebut, dalam UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, dicantumkan dalam pasal 106 huruf c bahwa Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan dan kawasan pemukiman dapat dilakukan melalui peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah ;

Bahwa mengacu ketentuan diatas dikaitkan dengan pasal 1458 KUHPerdara, bahwa sahnya akad jual beli antara penjual dan pembeli bila masing-masing telah mencapai suatu kesepakatan tentang benda atau barang dan harganya meskipun benda atau barangnya belum diserahkan maupun harganya belum dibayarkan, artinya proses peralihan hak sah secara hukum meskipun hak yang dijaminakan belum dapat dikuasai ataupun belum sepenuhnya beralih ;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas maka terhadap permasalahan diatas apakah perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I sah menurut hukum maka Majelis Hakim menarik kesimpulan bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I sah menurut hukum sehingga terhadap petitum angka 2 gugatan Penggugat haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 3 yang menyatakan Penggugat adalah pembeli beritikad baik oleh karena berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan telah terbukti bahwa Penggugat selaku pembeli telah melakukan pembayaran angsuran hingga lunas dan selama rentang waktu kredit tidak pernah mengalami kendala dalam pembayaran dan memperoleh surat teguran dari pihak bank terkait pembayaran kredit, maka Majelis Hakim menarik kesimpulan bahwa Penggugat dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan petitum angka 4, 5, 6 dan 7 oleh karena merupakan perbuatan hukum sebagai konsekuensi dari petitum angka 2 maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap petitum angka 4,5, 6 dan 7 haruslah dikabulkan namun dengan perbaikan formulasi



kalimat petitum yaitu perihal kedudukan Penggugat adalah hanya sebagai pihak pembeli maka kepadanya hanya bertanggung jawab terhadap dirinya sendiri dalam kedudukan sebagai Pihak Pembeli dan tidak dapat mewakili atau ditunjuk sebagai kuasa dari pihak Penjual (Tergugat I), sehingga sepanjang bunyi kalimat petitum terkait perihal penunjukan kuasa kepada Penggugat untuk mewakili Tergugat I selaku penjual tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2, 3 dan 7 serta sebagian petitum angka 4, 5 dan 6 dikabulkan , maka terhadap gugatan Penggugat haruslah dikabulkan sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Pasal 125 HIR, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang berkenaan dengan perkara yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan Para Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek ;
3. Menyatakan bahwa jual beli tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya yaitu 1 (satu) unit rumah Type 21 yang terletak di Perum Puro Asri Blok C2 Nomor 14, Desa Puro, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen antara Penggugat dengan Tergugat I (**RIRIS WARSITO**) sah menurut hukum ;
4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli beritikad baik ;
5. Memberi ijin kepada Penggugat untuk bertindak atas nama diri sendiri selaku pembeli untuk mengambil Sertipikat di Bank Tabungan Negara Surakarta atas KPR/BTN Type 21/ Blok C 2 No.14 yang terletak di Perum Puro Asri Desa Puro, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen ;
6. Memberi ijin kepada Penggugat untuk bertindak atas nama diri sendiri selaku pembeli menghadap Kantor Badan Pertanahan Nasional Sragen, untuk melakukan balik nama atas KPR/BTN Type 21/ Blok C 2 No.14 yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Perum Puro Asri Desa Puro, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen atas tanah dan bangunan a quo ;

7. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan Sertipikat atas tanah dan bangunan KPR/BTN Type 21/ Blok C 2 No.14 yang terletak di Perum Puro Asri Desa Puro, Kecamatan Karangmalang, Kabupaten Sragen kepada Penggugat ;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya
9. Menghukum kepada Para Tegugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 1.818.600,00 (satu juta delapan ratus delapan belas ribu enam ratus rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sragen pada hari : Senin , tanggal 4 Januari 2021, oleh kami Dr. Henny Trimira Handayani, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Evi Fitriastuti, S.H.,M.H. dan Ivan Budi Hartanto, S.H., M.H. masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 5 Januari 2021 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Aris Gunadi, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sragen, dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa hadirnya Para Tergugat ;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Evi Fitriastuti, S.H.,M.H.

Dr. Henny Trimira Handayani, S.H.,M.H.

Ivan Budi Hartanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Aris Gunadi, S.H.

Halaman 14 dari 15 halaman, Putusan Perdata Nomor 42/Pdt.G/2020/PN Sgn



Perincian Biaya Perkara Nomor 42/Pdt.G/2020/PN Sgn

- Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
- ATK Perkara	: Rp.	75.000,00
- Penggandaan	: Rp.	9.600,00
- Panggilan	: Rp.	734.000,00
- PNBP Panggilan I	: Rp.	20.000,00
- Biaya Sumpah	: Rp.	30.000,00
- Pemeriksaan Setempat	: Rp.	920.000,00
- Panggilan Mediasi	: Rp.	329.000,00
- Meterai Putusan Akhir	: Rp.	6.000,00
- Redaksi	: Rp.	10.000,00 +
Jumlah	Rp	1.818.600,00

(satu juta delapan ratus delapan belas ribu enam ratus rupiah);