



PUTUSAN

Nomor : 103/Pdt.G/2023/PN.Smg.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

DWI SAPUTRO , Laki-laki, Islam, tempat / tanggal lahir : Demak, 05-04-1963, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Kaliwiru II / 5 - RT.001/RW.002 Kelurahan Kaliwiru, Kecamatan Candisari, Kota Semarang ;

Sebagai **PENGUGAT** ;

MELAWAN :

1. **FATCHUROCHMAN**, Pekerjaan Karyawan swasta, Alamat di Beringin RT.003 /RW.009 Kelurahan Tambakaji, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang.
Sebagai **TERGUGAT I** ;
2. **CHANDRA KIRANA**, Pekerjaan Karyawan PT. Darya Varia Laboratoria, Alamat **Dahulu** di Jl. Sri Wibowo No.8 Krapyak, Kota Semarang, **Sekarang** TIDAK DIKETAHUI tempat tinggalnya di seluruh wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia ;
Sebagai **TERGUGAT II** ;
3. **PT. BANK TABUNGAN NEGARA CABANG SEMARANG**, Alamat di Jalan MT. Haryono No.717 Semarang ;
Sebagai **TURUT TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini ;

Telah mendengar keterangan para saksi dan keterangan para pihak yang berperkara ;

Telah memperhatikan bukti-bukti surat ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 07 Maret 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 08 Maret 2023 dibawah register Nomor : 103/Pdt.G/2023/PN.Smg., telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

Halaman 1 dari 13 Halaman, Putusan No.103/Pdt.G/2023/PN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat II telah mendapatkan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dari Bank Tabungan Negara Cabang Semarang (Turut Tergugat), dengan Akad Kredit pada tanggal 19 Desember 1994 nomor debitur : 50186.L-3031-Q ;
- Bahwa kredit dimaksud digunakan oleh Tergugat II untuk membeli rumah berikut tanahnya, Type RSS-36/84 m2, Blok-Kav. No.831 dari PT. Difalindra Cipta yang terletak dalam proyek perumahan Beringin Asri, setempat dengan Jl. Beringin Asri Timur II No.831 Kel. Wonosari, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang ;
- Bahwa sebelum Kredit Pemilikan Rumah tersebut lunas, oleh Tergugat II pada tanggal 12 Agustus 1996 telah menjual secara di bawah tangan (oper kredit) kepada Tergugat I (FATCHUROHMAN) ;
- Bahwa kemudian pada tanggal 07 Oktober 2007 oleh Tergugat I rumah berikut tanahnya (dalam keadaan belum lunas kreditnya) dijual kepada Penggugat, dengan kesepakatan harga sebesar Rp.50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa jual beli antara Tergugat II kepada Tergugat I dan juga jual beli antara Tergugat I kepada Penggugat, belum/ tidak ditindak lanjuti dengan jual beli di hadapan Notaris/PPAT ;
- Bahwa angsuran kredit yang menjadi beban kewajiban Tergugat II sebagai Debitur kepada Turut Tergugat, telah Penggugat bayar Lunas pada tanggal : 11 Maret 2008 ;
- Bahwa kemudian pada saat Penggugat berniat mengambil sertifikat yang menjadi hak Penggugat di kantor Turut Tergugat menemui kendala karena tidak bisa menghadirkan Tergugat II sebagai Debitur yang berhak atas rumah berikut tanahnya yang menjadi agunan kredit ;
- Bahwa kemudian Penggugat berusaha menemui Tergugat I untuk diajak mencari keberadaan Tergugat II guna diajak menindak lanjuti jual beli tersebut, mengambil sertifikat dan membalik nama sertifikat atas rumah dan tanah tersebut, namun hingga gugatan ini diajukan keberadaan Tergugat II tidak ditemukan ;
- Bahwa karena Penggugat telah berusaha dengan berbagai cara mencari keberadaan Tergugat II kemana-mana tidak membuahkan hasil, sehingga tidak ada jalan lain bagi Penggugat selain dengan mengajukan Gugatan ini ;
- Bahwa dengan demikian Tergugat I dan juga Tergugat II telah wanprestasi / ingkar janji karena tidak menindak lanjuti jual beli di bawah tangan tersebut dengan proses jual beli di hadapan Notaris/PPAT di Semarang dan pengajuan proses balik nama sertifikat dari atas nama Turut Tergugat I menjadi atas nama Penggugat di Kantor Pertanahan Kota Semarang ;
- Bahwa PT. Bank Tabungan Negara Cabang Semarang sebagai Kreditur dan pihak yang saat ini menguasai sertifikat atas rumah berikut tanahnya Type RSS-36/84 m2 Blok-Kav.831, setempat dikenal dengan Jl. Beringin Asri Timur II No.831 Kel.

Halaman 2 dari 13 Halaman, Putusan No.103/Pdt.G/2023/PN.Smg.

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

Wonosari, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang atas nama pemegang hak/ debitur CHANDRA KIRANA (Tergugat II), adalah sebagai pihak Turut Tergugat dalam gugatan ini ;

- Bahwa sejak dilakukan jual beli di bawah tangan antara Tergugat I dengan Penggugat, rumah dan tanah tersebut sebagai objek jual beli ada dalam penguasaan Penggugat hingga diajukannya gugatan ini ;
- Bahwa gugatan ini Penggugat ajukan didasari dengan bukti-bukti yang akurat dan lengkap serta saksi-saksi yang akan Penggugat hadirkan di muka persidangan ;

Berdasarkan hal – hal tersebut di atas, maka Penggugat dengan kerendahan hati mohon kehadiran Yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Semarang, berkenan kiranya untuk :

- I. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- II. Menyatakan sah jual beli di bawah tangan atas rumah berikut tanahnya Type RSS-36/84 m2 Blok-Kav.831, setempat dikenal dengan Jl. Beringin Asri Timur II No.831 Kel. Wonosari, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang antara Tergugat II dengan Tergugat I tertanggal : 12 Agustus 1996 dan antara Tergugat I dengan Penggugat tertanggal : 07 Oktober 2007 ;
- III. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas rumah berikut tanahnya Type RSS-36/84 m2 Blok-Kav.831, setempat dikenal dengan Jl. Beringin Asri Timur II No.831 Kel. Wonosari, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang ;
- IV. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah Wanprestasi / Ingkar janji karena tidak menindak lanjuti atas jual beli di bawah tangan tersebut dengan jual beli di hadapan Notaris/PPAT di Semarang ;
- V. Menghukum Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat atas rumah berikut Tanahnya Type : RSS-36 / 84 m2, Blok-Kav.831, setempat dikenal dengan Jl. Beringin Asri Timur II No.831 Kel. Wonosari, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang, Tercatat atas nama Debitur CHANDRA KIRANA (Tergugat II) ;
- VI. Menyatakan demi hukum memberi ijin kepada Penggugat untuk mengajukan proses balik nama sertifikat atas rumah berikut tanah tersebut, dari semula atas nama Tergugat II (CHANDRA KIRANA) menjadi atas nama DWI SAPUTRO (Penggugat) di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang ;
- VII. Membebankan biaya perkara Gugatan ini menurut hukum ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap sendiri dipersidangan, sedangkan Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap dipersidangan tanpa menyuruh wakilnya atau kuasanya yang syah untuk menghadiri persidangan tersebut walaupun telah dipanggil secara syah menurut hukum ;

Halaman 3 dari 13 Halaman, Putusan No.103/Pdt.G/2023/PN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk sidang selanjutnya Penggugat hadir dipersidangan, sedangkan Para Tergugat dan Turut Tergugat tetap juga tidak hadir dipersidangan, walaupun Para Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil beberapa kali secara patut dan syah menurut hukum, maka upaya perdamaian sebagaimana Perma No.1 Tahun 2016 tidak bisa dilaksanakan, dan selanjutnya Majelis berpendapat bahwa persidangan terhadap perkara tersebut tetap dilanjutkan dengan acara pembacaan surat gugatan oleh Penggugat, dan atas pembacaan gugatan tersebut Penggugat tetap mempertahankan dan tidak ada perubahan terhadap gugatan tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 730 Kelurahan Wonosari, Kecamatan Ngaliyan, Kotamadya Semarang, atas nama pemegang hak CHANDRA KIRANA, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Keputusan Walikotamdya Kepala Daerah Tingkat II Semarang Nomor: 648.11/961/Tahun 1995 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan kepada PT. Difalindra Cipta, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi dari asli Surat Perjanjian Jual Beli Rumah antara Fatchurohman dan Dwi Saputro , tertanggal 07 Oktober 2007, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi dari asli Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan Chandra Kirana No. 50186.L.3031 Q tertanggal 19 Desember 1994, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi dari asli Kwitansi sejumlah Rp.50.000.000,00 (Lima puluh juta rupiah), diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi dari asli KTP atas nama Penggugat (Dwi Saputro) NIK. 337408050463004, diberi tanda bukti P-6 ;
7. Fotokopi dari asli KK No.3374081212054634 atas nama Kepala Keluarga DWI SAPUTRO, diberi tanda bukti P-7 ;
8. Fotokopi dari fotokopi DATA DATA PENTING, diberi tanda bukti P-8 ;
9. Fotokopi dari fotokopi SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah) atas nama wajib pajak CHANDRA KIRANA, diberi tanda bukti P-9 ;
10. Fotokopi dari fotokopi Salinan Rekening Koran dari BTN atas nama CHANDRA KIRANA, diberi tanda bukti P-10 ;
11. Fotokopi dari fotokopi Salinan Rekening Koran dari BTN atas nama CHANDRA KIRANA, diberi tanda bukti P-11 ;

Halaman 4 dari 13 Halaman, Putusan No.103/Pdt.G/2023/PN.Smg.

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

12. Fotokopi dari fotokopi Salinan Rekening Koran dari BTN atas nama CHANDRA KIRANA, diberi tanda bukti P-12 ;
13. Fotokopi dari fotokopi bukti penyeteroran/pelunasan ke BTN atas nama CHANDRA KIRANA, diberi tanda bukti P-13 ;
14. Fotokopi dari asli Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, antara Penjual (CHANDRA KIRANA) dan Pembeli (FATHCHUROHMAN), tertanggal 12 Agustus 1996, diberi tanda bukti P-14 ;

surat-surat bukti tertulis tersebut setelah dicocokkan dengan aslinya, ada yang fotokopi dari asli dan ada yang fotokopi dari fotokopi dan telah bermaterai cukup, sehingga dengan demikian maka bukti tersebut dapat diterima sebagai bukti yang syah dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan bukti-bukti surat tertulis tersebut diatas, juga mengajukan saksi-saksi dan masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

1. Saksi DIDIK SIS YULIANTO.

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai tetangga sebelah rumah di Beringin Asri ;
- Bahwa yang saya ketahui sehubungan dengan perkara ini Penggugat (Dwi Saputro) membeli rumah, tetapi belum / tidak ditindak lanjuti dengan jual beli dihadapan Notaris/PPAT ;
- Bahwa letak rumah tersebut di Jl. Beringin Asri Timur II No.832 Kel. Wonosari, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang ;
- Bahwa Penggugat (Dwi Saputro) membeli rumah milik FATCHUROCHMAN pada tahun 1996 ;
- Bahwa rumah yang dibeli Penggugat di Beringin Asri dengan harganya \pm Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa rumah tersebut sekarang dikontrak karyawan Indomaret ;
- Bahwa luas rumah berikut tanahnya tersebut luasnya \pm 36/84 m2 ;
- Bahwa saksi kenal Chandra Kirana (Tergugat II), dulu karyawan Texmaco, tapi sekarang saksi tidak tahu dimana tempat tinggalnya ;
- Bahwa yang saksi tahu antara Tergugat I (Fatchurochman) dan Tergugat II (Chandra Kirana) adalah bahwa tanah milik Chandra Kirana (Tergugat II) dibeli oleh Tergugat I (Fatchurochman) ;

Halaman 5 dari 13 Halaman, Putusan No.103/Pdt.G/2023/PN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu pada waktu Tergugat I (Fatchurochman) dan Tergugat II (Chandra Kirana) melakukan Jual beli ada Perjanjiannya atau tidak ;
- Bahwa sebelum rumah dibeli oleh Penggugat saksi sudah lebih dulu tinggal di beringin ;
- Bahwa saksi mengetahui hal ini semua karena tetangga saling info/memberi khabar meskipun saksi tidak tahu persis Jual belinya ;
- Bahwa selama rumah beralih ke Penggugat tidak pernah ada masalah ;

Atas keterangan saksi tersebut diatas, Penggugat membenarkan dan tidak ada keberatan ;

2. Saksi SAIDI.

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat (Dwi Saputro) karena saksi yang merenovasi rumah Penggugat (Dwi Saputro) ;
- Bahwa yang saksi ketahui sehubungan dengan perkara ini Penggugat (Dwi Saputro) membeli rumah tetapi belum / tidak ditindak lanjuti dengan jual beli dihadapan Notaris/PPAT ;
- Bahwa letak rumah tersebut di Jl. Beringin Asri Timur II No.832 Kel. Wonosari, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang ;
- Bahwa Penggugat (Dwi Saputro) membeli rumah milik FATCHUROCHMAN pada tahun 1996 ;
- Bahwa rumah yang dibeli Penggugat di Beringin Asri dengan harganya \pm Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa yang menempati rumah tersebut sekarang dikontrak karyawan Indomaret ;
- Bahwa luas rumah berikut tanahnya luasnya \pm 36/84 m² ;
- Bahwa saksi merenovasi rumah Penggugat sudah 10 (sepuluh) tahun yang lalu ;
- Bahwa selama rumah beralih ke Penggugat tidak pernah ada masalah ;

Atas keterangan saksi tersebut diatas, Penggugat membenarkan dan tidak ada keberatan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa berupa tanah dan rumah sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat tersebut dan hasilnya telah dicatat secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan (Pemeriksaan Setempat) ;

Halaman 6 dari 13 Halaman, Putusan No.103/Pdt.G/2023/PN.Smg.

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

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan bukti-bukti dan saksi-saksi lagi, selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulannya secara lisan dipersidangan yang pada pokoknya mohon kepada Majelis Hakim agar gugatannya dikabulkan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara sidang haruslah dianggap telah termuat pula dan merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

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

Menimbang, bahwa dalam tuntutan Penggugat sebagaimana dalam surat gugatannya tersebut pada pokoknya adalah agar Pengadilan Negeri Semarang menyatakan sah jual beli di bawah tangan atas rumah berikut tanahnya Type RSS-36/84 m2 Blok-Kav.831, setempat dikenal dengan Jl. Beringin Asri Timur II No.831 Kel. Wonosari, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang antara Tergugat II dengan Tergugat I tertanggal : 12 Agustus 1996 dan antara Tergugat I dengan Penggugat tertanggal : 07 Oktober 2007, Penggugat adalah pemilik sah atas rumah berikut tanahnya Type RSS-36/84 m2 Blok-Kav.831, setempat dikenal dengan Jl. Beringin Asri Timur II No.831 Kel. Wonosari, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang, Tergugat I dan Tergugat II telah Wanprestasi / Ingkar janji karena tidak menindak lanjuti atas jual beli di bawah tangan tersebut dengan jual beli di hadapan Notaris/PPAT di Semarang, menghukum Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat atas rumah berikut Tanahnya Type : RSS-36 / 84 m2, Blok-Kav.831, setempat dikenal dengan Jl. Beringin Asri Timur II No.831 Kel. Wonosari, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang, Tercatat atas nama Debitur CHANDRA KIRANA (Tergugat II), dan demi hukum memberi ijin kepada Penggugat untuk mengajukan proses balik nama sertifikat atas rumah berikut tanah tersebut, dari semula atas nama Tergugat II (CHANDRA KIRANA) menjadi atas nama DWI SAPUTRO (Penggugat) di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang ;

Menimbang, bahwa pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat walaupun telah dipanggil secara patut dan syah menurut hukum akan tetapi tidak juga hadir dipersidangan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melepaskan haknya dan tidak membela kepentingannya dalam perkara ini, selanjutnya Majelis Hakim mengambil sikap dan berpendapat bahwa pemeriksaan terhadap perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat dan akan diputus tanpa hadirnya pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, diputus secara verstek ;

Halaman 7 dari 13 Halaman, Putusan No.103/Pdt.G/2023/PN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah mendalilkan gugatan dalam surat gugatannya, maka Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut sesuai dengan ketentuan beban pembuktian (Pasal 163 HIR/283 Rbg jo Pasal 1865 KUHPerdara) ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat P-1 sampai dengan P-14, berupa foto copy yang telah diberi meterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata bersesuaian, selain itu telah diajukan 2 (dua) orang saksi yaitu : **1. Sdr. DIDIK SIS YULIANTO, 2. Sdr. SAIDI**, masing-masing telah didengar keterangannya dibawah sumpah, oleh karenanya secara formil kedua alat bukti tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu terhadap alat-alat bukti tertulis yang dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat sebagai berikut :

- Bahwa terhadap bukti yang diberi tanda P-1 yaitu berupa fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 730 Kelurahan Wonosari, Kecamatan Ngaliyan, Kotamadya Semarang / rumah berikut tanahnya Type RSS-36/84 m2 Blok-Kav.831, setempat dikenal dengan Jl. Beringin Asri Timur II No.831 Kelurahan Wonosari, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, atas nama pemegang hak CHANDRA KIRANA (Tergugat II), akan tetapi tidak ada aslinya karena aslinya di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Semarang (Turut Tergugat), apabila dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dipersidangan, telah ternyata bahwa sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatasnya tersebut adalah sebagai obyek sengketa dalam perkara ini, asal mulanya berasal dari milik CHANDRA KIRANA (Tergugat II) sebagai Debitur yang telah mendapatkan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dari Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Semarang ;
- Bahwa terhadap bukti yang diberi tanda P-2 yaitu fotokopi dari fotokopi Keputusan Walikota Semarang Kepala Daerah Tingkat II Semarang Nomor : 648.11/961/Tahun 1995 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan kepada PT. Difalindra Cipta, tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan, apabila dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dipersidangan, hal ini telah membuktikan bahwa dalam hal pembangunan rumah tersebut telah ada surat ijin mendirikan bangunan dari pihak yang berwenang ;
- Bahwa terhadap bukti yang diberi tanda bukti P-4 yaitu fotokopi dari asli Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang dan Chandra Kirana No. 50186.L.3031 Q tertanggal 19 Desember 1994, apabila dihubungkan dengan saksi-saksi yang diajukan oleh

Halaman 8 dari 13 Halaman, Putusan No.103/Pdt.G/2023/PN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, hal ini membuktikan bahwa Debitur Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Semarang yaitu Sdr. CHANDRA KIRANA (Tergugat II) telah membuat Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan pihak Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Semarang ;

- Bahwa terhadap bukti yang diberi tanda bukti P-3 yaitu fotokopi dari asli Surat Perjanjian Jual Beli Rumah antara Dwi Saputro (Penggugat) dengan Fatchurohman (Tergugat I) tertanggal 07 Oktober 2007, dan bukti P-5 yaitu fotokopi dari asli Kwitansi sejumlah Rp.50.000.000,00 (Lima puluh juta rupiah), serta bukti P-14 yaitu fotokopi dari asli Surat Perjanjian Jual Beli Rumah antara Fatchurohman (Tergugat I) dengan Dwi Saputro (Penggugat) tertanggal 19 Agustus 1996, serta P-13 yaitu berupa fotokopi dari fotokopi bukti penyeteroran/pelunasan ke Bank Tabungan Negara Cabang Semarang atas nama Debitur CHANDRA KIRANA, apabila dihubungkan dengan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, hal ini membuktikan bahwa benar-benar telah terjadi jual beli antara Tergugat II (CHANDRA KIRANA) dengan Tergugat I (FATCHUROHMAN) atas rumah berikut tanahnya Type RSS-36/84 m2 Blok-Kav.831, setempat dikenal dengan Jl. Beringin Asri Timur II No.831 Kelurahan Wonosari, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, selanjutnya rumah berikut tanahnya tersebut, oleh Tergugat I (FATCHUROHMAN) dijual kepada Penggugat (DWI SAPUTRO), masing-masing dengan perjanjian meneruskan angsuran kreditnya di Bank Tabungan Negara Cabang Semarang tersebut, selanjutnya Penggugat telah melunasi angsurannya kepada Bank Tabungan Negara Cabang Semarang tersebut, oleh karenanya maka jual beli tersebut dinyatakan syah menurut hukum, dan kemudian seharusnya pihak Tergugat I dan Tergugat II menindak lanjuti jual beli tersebut kepada Notaris yang ditunjuk oleh Pengugat, Tergugat I dan Tergugat II, namun pihak Tergugat II telah meninggalkan tempat dan sekarang ini tidak diketahui tempat tinggalnya, sedangkan Tergugat I telah dipanggil secara syah menurut hukum aka tetapi tidak pernah hadir dipersidangan, sehingga dengan demikian maka kondisi yang demikian ini pihak Tergugat I dan Tergugat II harus dinyatakan wanprestasi, oleh karenanya terhadap bukti tertulis yang didukung oleh keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat tersebut telah mendukung dalil-dalil Penggugat ;
- Bahwa terhadap bukti yang diberi tanda P-6 berupa fotokopi dari asli KTP atas nama Penggugat (Dwi Saputro) NIK. 337408050463004 dan bukti yang diberi tanda P-7 yaitu fotokopi dari asli KK No.3374081212054634 atas nama Kepala Keluarga DWI SAPUTRO, apabila dihubungkan dengan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, hal ini telah membuktikan bahwa Penggugat benar-benar

Halaman 9 dari 13 Halaman, Putusan No.103/Pdt.G/2023/PN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertempat tinggal di Jl. Kaliwiru II / 5 - RT.001/RW.002 Kelurahan Kaliwiru, Kecamatan Candisari, Kota Semarang ;

- Bahwa terhadap bukti yang diberi tanda P-8 yaitu fotokopi dari fotokopi Data Data Penting, P-9 fotokopi dari fotokopi SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah) atas nama wajib pajak CHANDRA KIRANA, P-10 fotokopi dari fotokopi Salinan Rekening Koran dari BTN atas nama CHANDRA KIRANA, P-11 yaitu fotokopi dari fotokopi Salinan Rekening Koran dari BTN atas nama CHANDRA KIRANA, dan P-12 berupa fotokopi dari fotokopi Salinan Rekening Koran dari BTN atas nama CHANDRA KIRANA, apabila dihubungkan dengan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, hal ini membuktikan adanya administrasi dan surat-surat yang berkaitan dengan data-data Debitur yaitu CHANDRA KIRANA (Tergugat II) sebagai Debitur dari Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Semarang ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka telah ternyata secara hukum bahwa jual beli yang dilakukan oleh pihak Tergugat II dengan Tergugat I dan Penggugat dengan Tergugat I tersebut dinyatakan syah menurut hukum, oleh karenanya maka Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang syah atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 730 Kelurahan Wonosari, Kecamatan Ngaliyan, Kotamadya Semarang / rumah berikut tanahnya Type RSS-36/84 m2 Blok-Kav.831, setempat dikenal dengan Jl. Beringin Asri Timur II No.831 Kelurahan Wonosari, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang tersebut, sehingga dengan demikian maka petitum gugatan Pengugat No.II dan No.III dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa kemudian seharusnya pihak Tergugat I dan Tergugat II menindak lanjuti jual beli tersebut kepada Notaris yang ditunjuk oleh Pengugat, Tergugat I dan Tergugat II, namun pihak Tergugat I telah dipanggil secara syah menurut hukum akan tetapi tidak pernah hadir dipersidangan dan pihak Tergugat II telah meninggalkan tempat dan sekarang ini tidak diketahui tempat tinggalnya dan juga telah dipanggil secara patut menurut hukum akan tetapi juga tidak ada hadir dipersidangan, sehingga dengan demikian maka kondisi yang demikian ini pihak Tergugat I dan Tergugat II harus dinyatakan wanprestasi/ingkar janji karena tidak menindaklanjuti atas jual beli dibawah tangan tersebut dengan jual beli dihadapan Notaris/PPAT di Semarang, sehingga dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat No.IV dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan No.II,III dan IV dikabulkan, maka sebagai konsekwensinya Turut Tergugat (Bank Tabungan Negara Cabang Semarang) untuk menyerahkan sertifikat tersebut kepada pihak Penggugat, sehingga dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat No.V dapat dikabulkan;

Halaman 10 dari 13 Halaman, Putusan No.103/Pdt.G/2023/PN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II sekarang ini sudah tidak dapat diketahui lagi dimana tempat tinggalnya, dan Tergugat I serta Turut Tergugat telah dipanggil secara syah menurut hukum akan tetapi tidak datang menghadap dipersidangan, maka demi hukum memberi ijin kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah untuk mengajukan proses balik nama Sertifikat tanah dan bangunan rumah Type RSS-36/84 m2 Blok-Kav.831, setempat dikenal dengan Jl. Beringin Asri Timur II No.831 Kelurahan Wonosari, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, dari semula atas nama pemegang hak CHANDRA KIRANA (Tergugat II) menjadi atas nama DWI SAPUTRO (Penggugat) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, sehingga dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat No. VI dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat No. II sampai dengan No. VI dikabulkan, maka terhadap petitum gugatan Penggugat No. I juga dapat dikabulkan secara keseluruhan ;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya keseluruhan gugatan Penggugat, maka kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar yang akan tersebut dalam amar putusan dibawah ini, oleh karena itu terhadap petitum gugatan Penggugat No. VII dapat dikabulkan ;

Mengingat, akan peraturan perundangan-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

1. Menyatakan bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat dipanggil secara patut dan syah menurut hukum tetapi tidak hadir dipersidangan ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya secara verstek ;
3. Menyatakan sah jual beli di bawah tangan atas rumah berikut tanahnya Type RSS-36/84 m2 Blok-Kav.831, setempat dikenal dengan Jl. Beringin Asri Timur II No.831 Kelurahan Wonosari, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang antara Tergugat II dengan Tergugat I tertanggal 12 Agustus 1996 dan antara Tergugat I dengan Penggugat tertanggal 07 Oktober 2007 ;
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas rumah berikut tanahnya Type RSS-36/84 m2 Blok-Kav.831, setempat dikenal dengan Jl. Beringin Asri Timur II No.831 Kelurahan Wonosari, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang ;
5. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah Wanprestasi / Ingkar janji karena tidak menindak lanjuti atas jual beli di bawah tangan tersebut dengan jual beli di hadapan Notaris/PPAT di Semarang ;

Halaman 11 dari 13 Halaman, Putusan No.103/Pdt.G/2023/PN.Smg.

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

6. Menghukum Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat atas rumah berikut Tanahnya Type : RSS-36 / 84 m2, Blok-Kav.831, setempat dikenal dengan Jl. Beringin Asri Timur II No.831 Kelurahan Wonosari, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Tercatat atas nama Debitur CHANDRA KIRANA (Tergugat II) ;
7. Menyatakan demi hukum memberi ijin kepada Penggugat untuk mengajukan proses balik nama sertifikat atas rumah berikut tanah tersebut, dari semula atas nama Tergugat II (CHANDRA KIRANA) menjadi atas nama DWI SAPUTRO (Penggugat) di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang ;
8. Menghukum kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.746.000,- (satu juta tujuh ratus empat puluh enam ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang pada hari : Rabu, tanggal 23 Agustus 2023, oleh kami : **ARKANU, SH.MHum.**, sebagai Ketua Majelis, **SARI SUDARMI, SH.MH.** dan **AGUS NAZARUDDINSYAH, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari ini : **Rabu, tanggal 30 Agustus 2023**, oleh Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **TH SRI PRAMASTUTI, SH.** sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat ;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

SARI SUDARMI, SH.MH.

ARKANU, SH.MHum.

AGUS NAZARUDDINSYAH, SH.

PANITERA PENGGANTI,

TH SRI PRAMASTUTI, SH.

Biaya Perkara :

- Biaya Pendaftaran Rp. 30.000,-
- Biaya Proses Rp. 50.000,-
- Biaya PNPRp. 50.000,-

Halaman 12 dari 13 Halaman, Putusan No.103/Pdt.G/2023/PN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Panggilan..... Rp. 96.000,-
- Pemeriksaan Setempat ...Rp. 1.500.000,-
- Redaksi Putusan Akhir ... Rp. 10.000,-
- Materai Putusa Akhir Rp. 10.000,-

----- +

Jumlah..... Rp. 1.746.000,- (satu juta tujuh ratus empat puluh enam
ribu rupiah).

=====

Halaman 13 dari 13 Halaman, Putusan No.103/Pdt.G/2023/PN.Smg.