



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 41/Pdt.G/2017/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. **SUTOMO**, laki-laki, umur : 46 Tahun, Agama : Islam, Pekerjaan ; swasta, selanjutnya disebut sebagai Pihak : **PENGUGAT I** ;
2. **WIWIN INDRIYANI**, Perempuan, Umur : 40 Tahun, Pekerjaan ; Swasta, agama: Islam, yang selanjutnya disebut sebagai pihak ; **PENGUGAT II** ;
Yang keduanya adalah suami-istri yang bertempat tinggal di Perumahan Grahalia Poh Gading B.21, Dusun Poh Gading, Desa/Kelurahan Ubung Kaja, Kecamatan Denpasar Utara Kota Madya Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada **I PUTU SUPARJA, SH. dan MADE SUGANDA, SH.** keduanya sama-sama advokat yang beralamat di Kantor Hukum “ PARISUDHA” Jl. Jaya Pangus No. 88x Peguyangan Kangin Denpasar, telp/Fax. (0361) 463035, yang dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Nopember 2016 selanjutnya disebut sebagai: **PARA PENGUGAT**;

M e l a w a n :

1. **ARIK WISHNU WARDANI, SE**, Perempuan, Umur : 45 Tahun, Pekerjaan : swasta, agama : Islam , yang dulunya beralamat di Jl. Gunung Bromo II/13 Denpasar dan sekarang alamatnya tidak diketahui secara jelas selanjutnya disebut sebagai Pihak : **TERGUGAT I** ;
2. **BOEDY SANTOSO**, laki-laki, agama ; Islam, Pekerjaan : swasta, yang dulunya beralamat di Jl. Gunung Bromo II/13 Denpasar dan sekarang alamatnya tidak diketahui secara jelas, selanjutnya disebut sebagai Pihak ; **TERGUGAT II** ;

Hal 1 dari 23 halaman penetapan nomor 41/Pdt.G/2017/PN Dps

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
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk. Jakarta cq. PT. BANK

TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk. Kantor Cabang Denpasar-Bali yang

beralamat di Jl. Dewi Sartika No. 2 Denpasar, disebut sebagai: **TERGUGAT III**

Selanjutnya disebut sebagai: **PARA TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan;

Telah mendengar kedua belah pihak dan saksi-saksi ;

Telah memperhatikan dan mempelajari bukti-bukti surat dalam perkara ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam gugatannya tertanggal 16 Januari 2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 17 Januari 2017 dibawah register Nomor : 41 / Pdt.G / 2017 / PN Dps telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah suami istri, yang terdahulu keduanya beralamat di Jl. Gunung Bromo II/13 Denpasar, tetapi sekarang keduanya sudah tidak lagi bertempat tinggal pada alamat tersebut, serta alamatnya saat ini tidak Para Penggugat mengetahui secara jelas ;
2. Bahwa Tergugat I ada memiliki tanah dan bangunan yang terletak di Ubung Kaja, Sertifikat Hak Milik Nomor : 5653/Ubung Kaja, Luas : 105m2, atas nama : Arik Wishnu Wardani S. dan di atas tanah tersebut berdiri sebuah bangunan Type 36 yang terletak di Perumahan Grahalia Poh Gading B.21, yang selanjutnya disebut obyek sengketa ;
3. Bahwa obyek sengketa dibeli oleh Tergugat I berdasarkan kredit KPR BTN dengan Penjanjan Kredit tertanggal 3 Mei 2001, tertulis atas nama : Arik Wisnu Ardani, SE. Nomor Debitur Kredit : 00007.01.02.024965.4, dengan pinjaman pokok sebesar Rp. 22.700.000,- (dua puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah), serta sertifikat Hak Milik No. 5653/Ubung Kaja, Pemecahan dari Sertifikat Hak Milik No.

Hal 2 dari 23 halaman penetapan nomor 41/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id kredit yang sampai sekarang dipegang dan

berada pada Tergugat III ;

4. Bahwa pada tanggal 6 Juni 2004 obyek sengketa dijual oleh Tergugat I yang disaksikan oleh Tergugat II (suami Tergugat I) kepada Para Penggugat (Penggugat I dan II adalah suami istri) dengan harga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), serta tunggakan cicilan kredit sebesar Rp. 19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah) dilanjutkan sampai lunas oleh Para Penggugat pada Bank Tabungan Negara Jakarta cq. Bank Tabungan Negara Cabang Denpasar (Tergugat III), serta pinjaman atau kredit masih tetap atas nama Tergugat I ;
5. Bahwa oleh karena Sertifikat atas obyek sengketa masih menjadi jaminan Bank, serta masih ada tunggakan cicilan, maka jual beli atas obyek sengketa tidak dilakukan didepan Notaris, yang karenanya jual beli hanya dilakukan berdasarkan perjanjian dibawah tangan yang ditanda-tangai oleh Penggugat II dan Tergugat I tertanggal 6 Juni 2004 , serta pembayaran sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dilakukan pada tanggal 18 Juni 2004 berdasarkan Surat Pernyataan yang ditanda-tangani oleh Tergugat I dan Penggugat I ;
6. Bahwa sejak tanggal 6 Juni 2004 telah dilakukan penyerahan slip pembayaran cicilan serta kunci rumah oleh Tergugat II (suami Tergugat I) berdasarkan Surat Tanda Terima yang ditanda-tangani oleh Penggugat I dan Tergugat II. Selanjutnya dari sejak saat itu Para Penggugat telah menempati tanah dan bangunan obyek sengketa sampai sekarang , tanpa ada keberatan dari pihak manapun dan SPPT atas obyek sengketa telah masuk atas nama Penggugat I dengan No. SPPT : 51.71.040.004.008-0244.0 atas nama Sutomo (Penggugat I) ;
7. Bahwa oleh karena Penggugat I dan II adalah suami-istri, dimana pembelian obyek sengketa dilaksanakan secara dibawah tangan yang ditandatangani oleh Penggugat II, Pernyataan Perlunasan ditanda-tangani

Hal 3 dari 23 halaman penetapan nomor 41/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Penggugat I, serta obyek sengketa dalam SPPT masuk atas nama Penggugat I, maka secara hukum obyek sengketa adalah sah dibeli oleh Para Penggugat secara bersama-sama ;

8. Bahwa dengan ditandatangani Perjanjian tertanggal 6 Juni 2004 oleh Tergugat I, serta diteruskannya slip pembayaran cicilan dan kunci rumah oleh Tergugat II (suami Tergugat I), maka secara hukum Tergugat I telah sah menjual obyek sengketa kepada Para Penggugat dan telah mendapat persetujuan dan/atau tanpa ada keberatan dari Tergugat II sebagai suami dari Tergugat I ;
9. Bahwa dengan dibelinya obyek sengketa oleh Para Penggugat, maka sejak pembelian tersebut, obyek sengketa ditempati oleh Para Penggugat dan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan telah dibayar oleh Para Penggugat dan telah masuk atas nama Penggugat I (Sutomo) dengan SPPT No. 51.71.040.004.008-0244.0 , serta cicilan KPR BTN pembayarannya dilanjutkan oleh Para Penggugat, serta tidak terdapat keberatan dari pihak manapun ;
10. Bahwa Para Penggugat melanjutkan pembayaran tunggakan kredit KPR BTN atas nama Tergugat I, adalah didasarkan kepada Perjanjian tertanggal 6 Juni 2004 dimana berdasarkan perjanjian tersebut Tergugat I telah melimpahkan hak dan kewajiban atas kredit , serta melimpahkan segala sesuatu atas kondisi obyek sengketa, yang karenanya pembayaran cicilan kredit atas nama Tergugat I kepada Tergugat III yang dilakukan oleh Para Penggugat adalah sah secara hukum sebagai bagian pembayaran atas harga pembelian obyek sengketa ;
11. Bahwa Para Penggugat telah melanjutkan pembayaran cicilan kredit atas nama Tergugat I dari sejak pembelian sampai terjadi perlunasan, dimana atas perlunasan cicilan KPR BTN pada Tergugat III, telah dikeluarkan Surat Keterangan perlunasan yang ditetapkan pada tanggal 5 Desember

Hal 4 dari 23 halaman penetapan nomor 41/Pdt.G/2017/PN Dps

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

2016, sesuai dengan Surat Keterangan Bank Tabungan Negara Kantor

Cabang Denpasar (Tergugat III) tertanggal 5 Desember 2016, yang menerangkan bahwa kewajiban Debitur atas nama : Arik Wishnu Ardani, No Debitur KPR. 00007.01.02.029465.4 berdasarkan Perjanjian Kredit tertanggal 03 Mei 2001 dinyatakan lunas ;

12. Bahwa dengan lunasnya kredit KPR BTN tersebut, tetapi keberadaan Tergugat I dan II yang tidak diketahui dimana sekarang bertempat tinggal, sehingga terdapat hambatan atas penutupan kredit dan pengeluaran Sertifikat atas obyek sengketa, yang karenanya untuk mendapatkan kepastian hukum akan hak Para Penggugat atas obyek sengketa, sudah sepatutnya Para Penggugat mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Denpasar ;

13. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti tersebut di atas , dengan dilakukan pembayaran atas harga pembelian dan dilanjutkannya pembayaran angsuran kredit KPR BTN, serta diserahkannya obyek sengketa oleh Tergugat I kepada Para Penggugat untuk ditempati hingga sekarang, tanpa ada gangguan dari pihak manapun, maka jual beli atas obyek sengketa antara Tergugat I dengan Para Penggugat adalah sah secara hukum ;

14. Bahwa dengan adanya pelimpahan hak dan kewajiban atas tunggakan kredit KPR BTN oleh Tergugat I, maka pembayaran angsuran kredit KPR BTN atas nama Tergugat I kepada Tergugat III sampai terjadi perlunasan adalah sah menurut hukum ;

15. Bahwa dengan dibelinya obyek sengketa secara sah, serta dilakukan perlunasan kredit KPR BTN, maka secara hukum obyek sengketa adalah sah menjadi milik Para Penggugat ;

16. Bahwa dengan diterimanya pembayaran atas harga pembelian obyek sengketa , diserahkannya obyek sengketa kepada Para Penggugat oleh Tergugat I yang telah pula disaksikan oleh Tergugat II sebagai suami-

Hal 5 dari 23 halaman penetapan nomor 41/Pdt.G/2017/PN Dps

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

istri, maka secara hukum Tergugat I melakukan penjualan atas obyek sengketa dengan persetujuan dari Tergugat II, sehingga secara hukum pula Tergugat I dan II telah melepaskan segala hak-hak atas obyek sengketa kepada Para Penggugat, yang karenanya sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Denpasar menghukum Tergugat I dan II untuk tunduk pada putusan ;

17. Behwa dengan dilakukan perlunasan pembayaran angsuran kredit KPR BTN oleh Para Penggugat, tetapi Tergugat III tidak melakukan penutupan dan/atau penghapusan kredit sesuai Perjanjian Kredit tertanggal 03 Mei 2001 atas nama Arik Wishnu Ardani, SE, serta masih tetap memegang dan tidak mengeluarkan Sertifikat Hak Milik No. 5653/Ubung Kaja, adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

18. Bahwa dengan dilakukan pembayaran tunggakan kredit KPR BTN oleh Para Penggugat sampai terjadinya perlunasan , maka sudah sepatutnya Tergugat III dihukum untuk melakukan penutupan dan/atau penghapusan kredit KPR BTN atas nama Tergugat I sesuai Perjanjian Kredit tertanggal 03 Mei 2001, Nomor Debitur KPR : 00007.01.02.024965.4, tanpa perlu lagi kehadiran dan/atau tanda-tangan dari Tergugat I ;

19. Bahwa dengan telah dilakukan penutupan dan/atau penghapusan kredit KPR BTN atas nama Tergugat I sesuai Perjanjian Kredit tertanggal 03 Mei 2001, maka Tergugat III secara hukum tidak mempunyai hak untuk memegang Sertifikat Hak Milik Nomor : 5653/Ubung Kaja atas nama Arik Wishnu Wardani. S sebagai jaminan kredit, yang karenanya sudah sepatutnya Tergugat III dihukum untuk mengeluarkan Sertifikat tersebut yang telah dibersihkan atau dibebaskan dari beban-beban hak tanggungan, selanjutnya diserahkan kepada Para Penggugat ;

20. Bahwa oleh karena Penggugat I dan Penggugat II adalah sebagai suami-istri, serta SPPT atas obyek sengketa telah masuk atas nama

Hal 6 dari 23 halaman penetapan nomor 41/Pdt.G/2017/PN Dps

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 Penggugat I, yaitu : SPPT No. 51.71.040.004.008-0244.0 atas nama

Sutomo (Penggugat II), agar tidak lagi merubah Pajak atas obyek sengketa dan memperlancar proses balik nama, dimana Penggugat I dan II telah sepakat dalam proses balik- nama, Sertifikat dimasukkan atas nama Penggugat I ;

21. Bahwa oleh karena Tergugat I dan II yang sampai sekarang alamatnya tidak diketahui secara jelas, sehingga tidak memungkinkan lagi untuk menandatangani surat-surat maupun akta-akta, yang karenanya sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijadikan dasar peralihan hak maupun penghapusan dan/atau penutupan kredit ;

22. Bahwa oleh karena Tergugat I dan II alamat tempat tinggalnya tidak diketahui secara jelas, serta untuk mendapat kepastian hukum atas hak Para Penggugat atas obyek sengketa, maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan hukum bahwa Putusan ini dapat dijadikan dasar peralihan hak, serta pendaftaran di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Madya Denpasar untuk melakukan proses peralihan hak dan/atau balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 5653/Ubung Kaja atas nama Arik Wishnu Wardani. S untuk menjadi atas nama Penggugat I ;

23. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada fakta-fakta dan bukti-bukti yang otentik dan akurat, maka Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk dapat menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorrad) walaupun ada upaya banding maupun kasasi ;

Demikianlah fakta-fakta hukum dan alasan-alasan sebagai dasar Para Penggugat mengajukan gugatan ini kepada Pengadilan Negeri Denpasar, yang selanjutnya Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar cq Majelis Hakim Pimpinan Sidang dapat memanggil para pihak secara patut

Hal 7 dari 23 halaman penetapan nomor 41/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk bersidang pada hari yang telah ditentukan, selanjutnya dapat meneliti, mempertimbangkan fakta-fakta tersebut, serta mohon perkenan Majelis Hakim Pimpinan Sidang dapat memberikan Putusan yang amarnya berbunyi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum jual beli atas obyek sengketa yaitu : sebidang Tanah dan bangunan , yang terletak di Ubung Kaja, Sertifikat Hak Milik Nomor : 5653/Ubung Kaja, Luas : 105m2, atas nama : Arik Wisnu Wardani S. yang di atasnya berdiri sebuah bangunan Type 36 yang terletak di Perumahan Grahalia Poh Gading B.21, antara Para Penggugat dan Tergugat I , adalah sah secara hukum ;
3. Menyatakan hukum obyek sengketa yaitu : sebidang Tanah dan bangunan , yang terletak di Ubung Kaja, Sertifikat Hak Milik Nomor : 5653/Ubung Kaja, Luas : 105 m2, atas nama : Arik Wisnu Wardani S. yang di atasnya berdiri sebuah bangunan Type 36 yang terletak di Perumahan Grahalia Poh Gading B.21, adalah sah sebagai milik Para Penggugat ;
4. Menyatakan hukum pembayaran dan perlunasan anggsuran kredit KPR BTN dengan Perjanjian Kredit Tertanggal 03 Mei 2001, Nomor Debitur KPR : 00007.01.02.024965.4 tertulis atas nama : Arik Wisnu Ardani, SE. oleh Para Penggugat kepada Tergugat III adalah sah secara hukum ;
5. Menyatakan Hukum perbuatan Tergugat III yang tidak melakukan penutupan dan atau/ penghapusan kredit sesuai Perjanjian Kredit tertanggal 03 Mei 2001, serta tidak mengeluarkan Sertifikat Hak Milik No. 5653/Ubung Kaja dengan telah dilakukan perlunasan kredit , adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
6. Menghukum kepada Tergugat III untuk melakukan penutupan dan/atau penghapusan kredit atas Perjanjian Kredit Tertanggal 03 Mei 2001, Nomor Debitur KPR : 00007.01.02.024965.4 tertulis atas nama : Arik Wisnu Ardani, SE., tanpa perlu kehadiran Tergugat I ;

Hal 8 dari 23 halaman penetapan nomor 41/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum kepada Tergugat III untuk mengeluarkan sertifikat Hak Milik

Nomor : 5653/Ubung Kaja, Luas : 105m2, atas nama : Arik Wisnu Wardani S. yang telah dibebaskan dari segala beban hak tanggungan, selanjutnya menyerahkan kepada Para Penggugat ;

8. Menghukum kepada Terugat I dan Tergugat II untuk tunduk pada putusan ini ;

9. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijadikan dasar peralihan hak, serta pendaftaran untuk proses balik nama Sertifikat atas obyek sengketa di Kantor Badan Pertanahan Kota Denpasar atas sertifikat Hak Milik Nomor : 5653/Ubung Kaja, Luas : 105m2, dari yang atas nama : Arik Wisnu Wardani S. menjadi atas nama : Penggugat I ;

10. Menyatakan hukum Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorad) walaupun terdapat upaya hukum banding maupun kasasi ;

11. Menghukum kepada Para Tergugat secara tanggung-renteng untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini ;

DAN/ATAU :

- Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat datang menghadap kuasanya dipersidangan yakni I PUTU SUPARJA, SH, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap dipersidangan berdasarkan surat panggilan (relaas) masing-masing tertanggal 2 Februari 2017 untuk persidangan tanggal 8 Februari 2017 dan surat panggilan (relaas) secara umum melalui Koran pertama pada tanggal 10 Februari 2017 untuk persidangan tanggal 13 Maret 2017 dan panggilan koran kedua pada tanggal 17 Maret 2017 untuk persidangan tanggal 17 April 2017, terhadap Tergugat III tidak hadir dipersidangan meskipun telah dilakukan panggilan secara sah dan patut berdasarkan surat panggilan (relaas) pertama tanggal 3 Ferbruari 2017 untuk

Hal 9 dari 23 halaman penetapan nomor 41/Pdt.G/2017/PN Dps

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
persidangan tanggal 09 Februari 2017, dan panggilan kedua tanggal 31 Maret 2017

untuk persidangan tanggal 17 April 2017;

Menimbang, bahwa ketidakhadiran Para Tergugat tersebut tidak pula mengirimkan wakilnya atau kuasanya yang sah untuk itu meskipun telah dipanggil secara sah dan Patut, sehingga dengan ketidakhadiran Para Tergugat tersebut dianggap telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya dalam persidangan sehingga gugatan akan diputus secara Verstek (tanpa hadirnya Para Tergugat);

Menimbang, bahwa selanjutnya persidangan dilanjutkan dengan Pembacaan gugatan oleh Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat tanpa ada perubahan/perbaikan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat, sebagai berikut :

1. Foto Copy Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga SUTOMO, (P.I,II-1);
2. Foto Copy KTP atas nama ARIK WISHNU WARDANI, (P.I,II-2);
3. Foto Copy KTP atas nama BOEDY SANTOSO, (P.I,II-3);
4. Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 5653/Ubung Kaja, Luas : 105m2, atas nama : Arik Wishnu Wardani S. (P.I,II-4);
5. Foto Copy Surat Penjanjan Kredit Pemilikan Rumah tertanggal 3 Mei 2001, (P.I,II-5);
6. Foto Copy Surat Keterangan dari Bank BTN tertanggal 5 Mei 2017, (P.I,II-6);
7. Foto Copy Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 6 Juni 2004,(P.I,II-7)
8. Foto Copy Surat Pernyataan tertanggal 18 Juni 2004,(P.I,II-8);
9. Foto Copy Tanda Terima tertanggal 6 Juni 2004,(P.I,II-9);
- 10.Foto Copy Kartu Asuransi Kebakaran atas nama ARIK WISHNU WARDANI,(P.I,II-10);
- 11.Foto Copy Setoran cicilan KPR-BTN tertanggal 15 Agustus 2004, (P.I,II-11);

Hal 10 dari 23 halaman penetapan nomor 41/Pdt.G/2017/PN Dps

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. Foto Copy Setoran cicilan KPR-BTN tertanggal 10 Desember 2007,

(P.I,II-12);

13. Foto Copy Setoran cicilan KPR-BTN tertanggal 09 September 2008,

(P.I,II-13);

14. Foto Copy Setoran cicilan KPR-BTN tertanggal 11 Juni 2009, (P.I,II-14);

15. Foto Copy Setoran cicilan KPR-BTN tertanggal 8 Januari 2010, (P.I,II-15);

16. Foto Copy Setoran Pelunasan Kredit Bank BTN tertanggal 5 Desember 2016, (P.I,II-16);

17. Foto Copy Surat Keterangan dari Bank BTN tertanggal 05 Desember 2016, (P.I,II-17);

18. Foto Copy SPPT : 51.71.040.004.008-0244.0 atas nama Sutomo tahun 2007, (P.I,II-18);

19. Foto Copy SPPT : 51.71.040.004.008-0244.0 atas nama Sutomo tahun 2013, (P.I,II-19);

20. Foto Copy SPPT : 51.71.040.004.008-0244.0 atas nama Sutomo tahun 2015, (P.I,II-20);

Menimbang, bahwa foto copy surat-surat bukti Yang bertanda P.I,II-1 sampai dengan P.I,II-20 tersebut telah dicocokkan masing-masing dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dan telah diberi meterai secukupnya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, pihak Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. Saksi I MADE SUKESTRA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan Sutomo dan Wiwin Indrayani (para penggugat) karena saksi tinggal satu kompleks diperumahan Grahalia Poh Gading di B.21 Jalan Kerta Negara Gang Taman Sari;
- Bahwa saksi juga kenal dengan Para Tergugat, karena dulunya para Tergugat tinggal di rumah yang ditempati oleh para penggugat sekarang;

Hal 11 dari 23 halaman penetapan nomor 41/Pdt.G/2017/PN Dps

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 mengenai jual beli maupun Para tergugat pindah karena apa dari rumah tersebut, tapi Penggugat pindah kerumah tersebut tahun 2001;

- Bahwa saksi pernah diceritakan oleh Sutomo (Penggugat) terkait dengan kepindahannya ;
- Bahwa saksi beli duluan rumah tersebut dari T.2 tapi T.2 yang masuk lebih dahulu;
- Bahwa saksi selama tinggal dirumah tersebut tidak tahu permasalahan;
- Bahwa Para Tergugat tinggal di kompleks tersebut kurang lebih selama 2 tahun, rumah saksi berhadapan dengan rumah Para Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sekarang Para Tergugat tinggal dimana;
- Bahwa semenjak Para Tergugat meninggalkan rumah yang sekarang ditempati oleh Para penggugat tidak pernah datang lagi atau berkeberatan terhadap Para Penggugat;

2. Saksi NI MADE ARSANI dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Para Tergugat karena saksi tinggal satu kompleks di perumahan Grahalia Poh Gading B.21 Jalan Kerta Negara Gang Taman Sari;
- Bahwa rumah saksi berhadapan dengan rumah Para Tergugat sejak tahun 2001 kalau saksi lebih dahulu tinggal diperumahan tersebut sejak tahun 2000 ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Para Tergugat tinggal diperumahan tersebut kurang lebih selama 3 tahun, selanjutnya para Tergugat pindah pada tahun 2004;
- Bahwa seingat saksi Para Tergugat saat itu membeli langsung rumah tersebut dari developer;
- Bahwa rumah yang saksi beli seharga Rp. 65 Juta, typenya sama dengan rumah milik Para Tergugat;

Hal 12 dari 23 halaman penetapan nomor 41/Pdt.G/2017/PN Dps

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 Para Tergugat pernah pamitan kepada saksi untuk pindah rumah

yang katanya rumah akan dijual, dan saat itu para Tergugat mengatakan akan menempati rumah saudaranya ;

- Bahwa setelah para Tergugat tersebut pindah, selanjutnya rumah pernah dalam keadaan kosong selama 1 tahun;
- Bahwa selanjutnya para penggugat yang menempati rumah tersebut, dan saksi pernah diceritakan langsung oleh Penggugat bahwa rumah tersebut dibeli oleh Penggugat (sutomo);
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara langsung mengenai jual-beli rumah tersebut, demikian juga mengenai sertifikah hak Milik (SHM) terhadap rumah tersebut saksi tidak pernah melihatnya;
- Bahwa semenjak Para Tergugat meninggalkan rumah tersebut, Para tergugat sama sekali tidak pernah datang lagi kerumah tersebut;
- Bahwa sampai sekarang rumah tersebut ditempati oleh Para Penggugat;

3. Saksi ENDANG TUTIK SURYANI dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi kenal sudah lama dengan Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa Penggugat tinggal di BTN Poh Gading Patih Nambi ;
- Bahwa saksi pernah kerumah Penggugat tersebut;
- Bahwa suami saksi Waras Widodo yang mengetahui terhadap bukti P I.II-8 karena diceritakan oleh suami saksi tersebut;
- Bahwa cerita suami saksi Sutomo (Penggugat) beli rumah dari temannya Heru;
- Bahwa suami saksi menjadi saksi dalam bukti P I.II-8 tersebut;
- Bahwa saksi kenal dengan Heru (saksi 2 dalam bukti P I.II-8) tersebut;
- Bahwa Sutomo (Penggugat) pernah kerumah saksi dan sempat cerita mau beli rumah ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, pihak Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Hal 13 dari 23 halaman penetapan nomor 41/Pdt.G/2017/PN Dps

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 oleh karena obyek sengketa berupa tanah, selanjutnya Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) pada hari Jumat tanggal 7 Juli 2017 dengan hasil pemeriksaan selengkapnya sebagaimana yang tercantum dalam berita acara pemeriksaan setempat (terlampir);

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat mengajukan kesimpulan secara tertulis tertanggal 20 Juli 2017;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat menyatakan sudah tidak mengajukan sesuatu apapun lagi melainkan hanya mohon putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sudah tercatat dalam berita acara persidangan dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa pada pokoknya Para Penggugat (suami-istri) mendalilkan bahwa Para Penggugat dengan Para Tergugat (suami-istri) ada hubungan hukum jual-beli sebidang tanah yang diatasnya ada bangunan rumahnya dengan SHM Nomor 5653/ubung kaja, luas 105 m2 atas nama Arik Wishnu Wardani (Tergugat), bahwa obyek sengketa dibeli oleh Tergugat I berdasarkan Kredit KPR BTN dengan pinjaman pokok sebesar Rp. 22.700.000,- (dua puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah) dengan Jaminan SHM Nomor 5653/ubung kaja, luas 105 m2 atas nama Arik Wishnu Wardani (Tergugat). Bahwa selanjutnya tanah obyek sengketa (SHM Nomor 5653/ubung kaja, luas 105 m2 atas nama Arik Wishnu Wardani (Tergugat) dijual oleh Tergugat kepada Penggugat dengan harga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) serta tunggakan cicilan kredit sebesar Rp. 19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah) dilanjutkan sampai lunas oleh Para penggugat kepada pihak Bank BTN cabang Denpasar selaku Tergugat III, namun demikian pinjaman kredit masih tetap atas nama Tergugat I dan SHM Nomor 5653/ubung kaja, luas 105 m2 atas nama Arik

Hal 14 dari 23 halaman penetapan nomor 41/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sampai sekarang masih berada pada pihak Bank BTN cabang Denpasar sebagai Tergugat III. Bahwa dengan telah dilakukan penutupan dan atau penghapusan kredit KPR BTN atas nama Tergugat I oleh Penggugat maka secara hukum PT. Bank Tabungan Negara kantor cabang Denpasar Bali tidak mempunyai hak lagi terhadap SHM Nomor 5653/Ubung kaja, luas 105 m2 dan seharusnya mengeluarkan sertifikat tersebut, namun Tergugat III tidak melakukan penutupan dan atau penghapusan kredit sesuai perjanjian serta masih tetap memegang dan tidak mengeluarkan SHM Nomor 5653/ubung kaja, luas 105 m2 atas nama Arik Wishnu Wardani (Tergugat) sehingga perbuatan Tergugat III tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena dasar gugatan Penggugat terhadap Tergugat III mengenai perbuatan melawan hukum, sedangkan perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat terhadap Tergugat III tersebut sangat erat kaitannya antara Para Penggugat dengan Para Tergugat I dan II, sehingga oleh karena itu yang perlu dibuktikan oleh Penggugat terlebih dahulu adalah apakah antara Para Penggugat dengan Para Tergugat I dan II ada hubungan hukum berupa jual-beli rumah?;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang bertanda P.I,II-1 sampai dengan P.I,II-20 serta 3 (tiga) orang saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Para Penggugat yang bertanda P.I,II.7, yang mana setelah Majelis hakim mencermati bukti surat tersebut yaitu berupa Surat Perjanjian jual-beli rumah antara WWIN INDRIYANI (Penggugat II) yang berkedudukan sebagai pihak kedua (pembeli) dengan ARIK WISHNU WARDHANI, SE (Tergugat I) sebagai pihak pertama (penjual) tertanggal 6 Juni 2004 dengan segala ketentuan dan persyaratan yang telah disepakati antara Para Penggugat dengan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat Penggugat yang bertanda P.I,II.8 dan P.1,II.9 telah disepakati dan diakui oleh Para penggugat dan

Hal 15 dari 23 halaman penetapan nomor 41/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Tergugat I dan II telah menyerahkan dan menerima pembayaran terhadap obyek jual-beli rumah sebagaimana bukti P.II.4 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5653, Desa Ubung kaja, Kecamatan Denpasar Barat Propinsi Bali dengan luas 105 m2, atas nama Pemegang Hak ARIK WISHNU WARDANI, SE (Tergugat I), dan memberikan hak kepada Para Penggugat sebagai suami-istri (bukti P.II.1 berupa Kartu Keluarga) untuk melanjutkan pembayaran kredit kepada Bank Tabungan Negara cabang Denpasar selaku Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Para penggugat yang bertanda P.II.10 sampai dengan P.II.17, Para Penggugat telah melaksanakan kewajiban pembayaran kredit dari tahun 2004 sejak jual-beli terjadi sampai pada pelunasan tanggal 5 Desember 2016 kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa terhadap tanah dan rumah obyek sengketa telah dibayarkan Pajak Bumi dan Bangunannya oleh Para Penggugat sejak tahun 2007 berdasarkan bukti surat Para penggugat yang bertanda P.II.18 sampai dengan P.II.20;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat Penggugat didukung oleh keterangan saksi-saksi yang pada intinya menerangkan bahwa Para penggugat telah membeli rumah milik dari Para Tergugat I dan II yang terletak di perumahan Grahalia Poh Gading B.21, bahwa saksi Ni Made Arsani menerangkan sempat diberitahu oleh Para Tergugat I dan II yang mengatakan kepada saksi bahwa akan menjual rumahnya tersebut, demikian juga saksi sempat diberitahu oleh Para Penggugat setelah Para tergugat I dan II sudah pindah/tidak menempati rumah di Poh Gading tersebut yang kemudian ditempati oleh Para Penggugat dan saat itu saksi pernah diberitahu oleh Para penggugat bahwa telah membeli rumah dari Para Tergugat I dan II;

Menimbang, bahwa dari surat-surat bukti tersebut serta bila dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi yang saling bersesuaian dan mendukung satu dengan lainnya maka Majelis berkesimpulan bahwa Para penggugat dapat membuktikan dalil gugatan bahwa antara Para Penggugat dengan Para Tergugat I

Hal 16 dari 23 halaman penetapan nomor 41/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan II ada hubungan hukum berupa jual-beli rumah yang terletak di Perumahan

Grahalia poh Gading B.21;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya bahwa antara Para Penggugat dengan Pata Tergugat I dan II memiliki hubungan hukum berupa jual-beli rumah, jual-beli mana telah dilakukan dengan perjanjian serta tata cara yang telah disepakai bersama, dan Para penggugat sebagai pembeli telah melaksanakan tugas dan kewajibannya dengan baik sesuai dengan yang diperjanjikan sehingga Petitum gugatan Penggugat angka 2, 3, dan 4 patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait dengan Petitum Penggugat angka 5 yakni menyatakan Hukum perbuatan Tergugat III yang tidak melakukan penutupan dan atau/penghapusan kredit sesuai Perjanjian Kredit tertanggal 03 Mei 2001, serta tidak mengeluarkan Sertifikat Hak Milik No. 5653/Ubung Kaja dengan telah dilakukan perlunasan kredit, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata yang mengartikan bahwa tiap perbuatan yang bertentangan dengan hukum (melawan hukum), yang merugikan orang lain, mewajibkan pihak yang merugikan (yang melakukan) mengganti kerugian yang diderita oleh pihak yang dirugikan itu. Bahwa untuk dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum harus terpenuhi empat hal, yakni:

1. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan disini adalah perbuatan baik bersifat negative maupun positif;
2. Perbuatan itu harus melawan hukum, dapat berupa:
 - a. Bertentangan (melanggar) hak orang lain;
 - b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 - c. Bertentangan dengan kesusilaan;
 - d. Bertentangan dengan kepentingan umum;
3. Ada kerugian;

Hal 17 dari 23 halaman penetapan nomor 41/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian yang timbul;

Menimbang, bahwa terkait dengan Petitem Penggugat angka 5 tersebut maka lebih lanjut yang perlu dibuktikan oleh Penggugat apakah Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Penggugat yang bertanda P.II.5 berupa perjanjian kredit pemilikan rumah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero)/Tergugat III dan Arik wishnu Ardani, SE / Tergugat I tertanggal 1 Mei 2001;

Menimbang, bahwa dari bukti surat tersebut membuktikan bahwa Tergugat I sebagai Debitur dan Tergugat III sebagai Kreditur telah sepakat untuk mengadakan perjanjian kredit dalam bentuk perjanjian kredit kepemilikan rumah dengan besaran pokok pinjaman sebesar Rp. 22.700.000,- (dua puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah) dengan jumlah angsuran bulanan yang wajib dibayar oleh debitur (Tergugat I) kepada kreditur (Tergugat III) setiap bulannya sebesar Rp. 307.980,- (tiga ratus tujuh ribu Sembilan ratus delapan puluh rupiah) dalam jangka waktu 180 bulan (15 tahun) sampai akhir jangka waktu tanggal 3 Mei 2015, Bahwa terhadap pinjaman kredit Tergugat I kepada Tergugat III tersebut dengan agunan/jaminan berupa rumah dan tanah yang terletak di Banjar Pohgading Peguyangan Denpasar (pasal 6) berikut dengan tata cara dan syarat-syarat yang telah disepakati bersama antara Tergugat I dan Tergugat III dalam perjanjian kredit dimaksud;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat Penggugat yang bertanda P.II.7 berupa surat perjanjian jual-beli rumah antara Tergugat I dengan Penggugat II telah dapat membuktikan bahwa Penggugat II telah membeli rumah milik Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.5653, Desa Ubung kaja, Kecamatan Denpasar Barat kota Denpasar (bukti P.II.4) yang terletak di Perumahan Pohgading B 21 jalan Kertanegara, Banjar Pohgading, Desa Ubung Kaja, Kecamatan Denpasar Barat kota Denpasar, yang telah disepakati dengan

Hal 18 dari 23 halaman penetapan nomor 41/Pdt.G/2017/PN Dps

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

harga Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), bahwa Tergugat I sepakat untuk melanjutkan kredit di Bank BTN Denpasar dengan pembayaran kredit setiap bulannya sebesar Rp. 308.000,- (tiga ratus delapan ribu rupiah) sampai masa kredit berakhir dengan kondisi sisa pokok kredit KPR yang ada sebesar kurang lebih Rp. 19.000.000,- (Sembilan belas juta rupiah) dengan persyaratan lainnya sebagaimana yang tertuang dalam surat perjanjian jua-beli rumah dimaksud;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang bertanda P.II.7 berupa surat perjanjian jual-beli rumah tersebut, selanjutnya berdasarkan bukti surat Penggugat yang bertanda P.II.8 (Surat Pernyataan), Tergugat I telah menerima uang sejumlah Rp. 49.500.000,- (empat puluh Sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dari Penggugat I, sedangkan sisa cicilannya di Bank BTN Denpasar akan diteruskan oleh Penggugat I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat yang bertanda P.II.17 berupa Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh PT Bank Tabungan Negara (persero), Tbk Kantor Cabang Denpasar tertanggal 5 Desember 2016 menjelaskan bahwa Pinjaman Kredit oleh Debitur atas nama Arik Wishnu Ardhani (Tergugat I) dinyatakan LUNAS, dan berdasarkan bukti surat Penggugat yang bertanda P.II.6 berupa surat Keterangan tertanggal 5 Mei 2017 yang dikeluarkan oleh Tergugat III yang pada pokoknya menerangkan bahwa surat berupa Perjanjian Kredit tanggal 3 Mei 2001 (bukti P.II.5), dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5653/ubung Kaja (bukti P.II.4), bahwa terhadap dokumen-dokumen tersebut aslinya masih berada di Pihak Bank BTN cabang Denpasar (Tergugat III);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat Penggugat yang bertanda P.II.19 dan P.II.20, bahwa SPPT dan PBB obyek pajak SHM Nomor 5653/Ubung kaja telah menjadi atas nama Sutomo (Penggugat I), namun demikian Sertifikat Hak Milik Nomor 5653/Ubung kaja (bukti P.II.4) nama pemegang haknya sebagaimana yang tercantum dalam sertifikat tersebut masih atas nama ARIK WISHNU WARDANI, SE (Tergugat I) dan bukan atas nama Penggugat I oleh karena sertifikat aslinya masih berada dalam penguasaan Tergugat III;

Hal 19 dari 23 halaman penetapan nomor 41/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut dan tidak adanya bantahan dari pihak Tergugat III dengan tidak hadir dipersidangan, maka Majelis hakim berkesimpulan bahwa Penggugat dianggap telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, Karena Tergugat III tidak melakukan penutupan/penghapusan kredit sesuai dengan perjanjian kredit tanggal 3 Mei 2001 serta tidak mengeluarkan Sertifikat Hak Milik No. 5653/Ubung kaja meskipun Penggugat telah melakukan pelunasan kredit, sehingga atas dasar tersebut tentunya Para Penggugat dirugikan dan oleh karenanya Petitum Penggugat angka 5 sudah seharusnya pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II dari awal persidangan sampai dengan putusan ini dibacakan saat ini tidak diketahui lagi dimana keberadaannya, oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya dan Tergugat III dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga oleh karenanya Petitum penggugat angka 6,7,8, dan angka 9 berdasarkan hukum dan sudah sepatutnya pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Penggugat angka 10 terkait dengan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad), Majelis berpedoman pada Surat Edaran (SEMA) Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2000, dan oleh karena ketentuan sebagaimana yang disebutkan pada angka 7 dalam SEMA tersebut tidak terpenuhi yakni "adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan tingkat pertama", maka Petitum penggugat tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan maka Penggugat berada di pihak yang menang, sedangkan Tergugat berada di pihak yang kalah dan terhadap pihak yang dikalahkan sudah seharusnya dihukum untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Hal 20 dari 23 halaman penetapan nomor 41/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Memperhatikan pasal-pasal serta peraturan perundangan yang

bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek ;
2. Menyatakan hukum jual-beli atas obyek sengketa yaitu : sebidang Tanah dan bangunan , yang terletak di Ubung Kaja, Sertifikat Hak Milik Nomor : 5653/Ubung Kaja, Luas : 105m2, atas nama : Arik Wisnu Wardani S. yang di atasnya berdiri sebuah bangunan Type 36 yang terletak di Perumahan Grahalia Poh Gading B.21, antara Para Penggugat dan Tergugat I , adalah sah secara hukum ;
3. Menyatakan hukum obyek sengketa yaitu : sebidang Tanah dan bangunan , yang terletak di Ubung Kaja, Sertifikat Hak Milik Nomor : 5653/Ubung Kaja, Luas : 105 m2, atas nama : Arik Wisnu Wardani S. yang di atasnya berdiri sebuah bangunan Type 36 yang terletak di Perumahan Grahalia Poh Gading B.21, adalah sah sebagai milik Para Penggugat ;
4. Menyatakan hukum pembayaran dan perlunasan angsuran kredit KPR BTN dengan Perjanjian Kredit Tertanggal 03 Mei 2001, Nomor Debitur KPR : 00007.01.02.024965.4 tertulis atas nama : Arik Wisnu Ardani, SE. oleh Para Penggugat kepada Tergugat III adalah sah secara hukum ;
5. Menyatakan Hukum perbuatan Tergugat III yang tidak melakukan penutupan dan atau/ penghapusan kredit sesuai Perjanjian Kredit tertanggal 03 Mei 2001, serta tidak mengeluarkan Sertifikat Hak Milik No. 5653/Ubung Kaja dengan telah dilakukan perlunasan kredit , adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
6. Menghukum kepada Tergugat III untuk melakukan penutupan dan/atau penghapusan kredit atas Perjanjian Kredit Tertanggal 03 Mei 2001, Nomor Debitur KPR : 00007.01.02.024965.4 tertulis atas nama : Arik Wisnu Ardani, SE., tanpa perlu kehadiran Tergugat I ;

Hal 21 dari 23 halaman penetapan nomor 41/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum kepada Tergugat III untuk mengeluarkan sertifikat Hak Milik Nomor : 5653/Ubung Kaja, Luas : 105m², atas nama : Arik Wisnu Wardani S. yang telah dibebaskan dari segala beban hak tanggungan, selanjutnya menyerahkan kepada Para Penggugat ;
8. Menghukum kepada Terugat I dan Tergugat II untuk tunduk pada putusan ini ;
9. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijadikan dasar peralihan hak, serta pendaftaran untuk proses balik nama Sertifikat atas obyek sengketa di Kantor Badan Pertanahan Kota Denpasar atas sertifikat Hak Milik Nomor : 5653/Ubung Kaja, Luas : 105m², dari yang atas nama : Arik Wisnu Wardani S. menjadi atas nama Penggugat I ;
10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 2.306.000,- (dua juta tiga ratus enam ribu rupiah);
11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Senin tanggal 14 Agustus 2017 oleh kami I GUSTI NGURAH PUTRA ATMAJA, SH, MH. Sebagai Hakim Ketua, ANGELIKY HANDAJANI DAY, SH.MH dan SRI WAHYUNI ARININGSIH, SH.MH Masing-masing sebagai hakim-hakim anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 21 Agustus 2017 oleh Hakim Ketua Majelis dan didampingi oleh Hakim-Hakim anggota tersebut dengan dibantu oleh IMADE WISNAWA, SH. Panitera Pengganti

Hal 22 dari 23 halaman penetapan nomor 41/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
pada Pengadilan Negeri tersebut, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan
tanpa kehadiran Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Angeliky Handayani Day, SH.MH.

I G.N. Putra Atmaja, SH.MH.

Sri Wahyuni Ariningsih, SH.MH

Panitera Pengganti

I Made Wisnawa, SH.

Perincian biaya perkara:

| | |
|------------------------------------|--|
| 1. Pendaftaran | Rp. 30.000,- |
| 2. Biaya Proses | Rp. 50.000,- |
| 3. Biaya panggilan | Rp. 1.600.000,- |
| 4. Biaya PNBP | Rp. 15.000,- |
| 5. Biaya Pemeriksaan setempat (PS) | Rp. 600.000,- |
| 6. Meterai | Rp. 6.000,- |
| 7. Redaksi | <u>Rp. 5.000,-</u> |
| Jumlah | Rp. 2.306.000,- (dua juta tiga ratus enam ribu rupiah); |

Hal 23 dari 23 halaman penetapan nomor 41/Pdt.G/2017/PN Dps