



PUTUSAN

Nomor : 5 /Pdt.G/2024/PN Gto

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Gorontalo yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Siti Hapsa, bertempat tinggal di Lingkungan Iv Beringin, Kelurahan Hepuhulawa Kec. Limboto, Kab. Gotontalo., Hepuhulawa, Limboto, Kabupaten Gorontalo, Gorontalo dalam hal ini memberikan kuasa kepada Richard A. Biver., S.H., Advokat yang berkantor di Jl. Sawit li Block H.19 Perumahan Elivar, Kelurahan Tuladenggi, Kecamatan Dungi Kota Gorontalo berdasarkan surat kuasa khusus nomor W20-U1/447/AT.03.05/XII/2023 tanggal 4 Desember 2023, sebagai **Penggugat**

Lawan :

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cq. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor cabang Gorontalo, berkedudukan di Jalan Nani Wartabone, Kelurahan Limba U I, Kecamatan Kota Selatan Kota Gorontalo, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gorontalo pada tanggal 8 Januari 2024 dalam Register Nomor 05/Pdt.G/2023/PN Gto, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Paraf	Ketua Majelis	Hakim Anggota

Hal 1 dari 16 Hal. Putusan Nomor : 5/Pdt.G/2024/PN Gto



DALAM POSITA

1. Bahwa pada awal Tahun 1994, Penggugat ditawarkan oleh Karyawan Tergugat yang di ketahui bernama **Daud Siregar**, satu 1 (satu) unit perumahan yang telah macet dan di sita oleh Tergugat, yang beralamat di perumahan BTN, Blok B3, Nomor 09, Kelurahan Hepuhulawa, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo untuk di lakukan alih kontrak dan atau *take over* kepada Penggugat;
2. Bahwa pada tanggal 25 Maret 1994 Penggugat menyetujui dan mendatangi kantor Tergugat yang pada saat itu beralamat di **Perumahan Nasional (Perumnas) Pulubala, Kelurahan Pulubala, Kecamatan Kota Utara, Kota Gorontalo**. Untuk membuat dan memenuhi segala berkas permohonan peralihan kontrak dan atau *take over* yang disyaratkan oleh Tergugat. Dan pada tanggal 31 Maret Tahun 1994 permohonan alih kontrak Penggugat di setujui oleh Tergugat, dan pada saat itu dibuatkan **Addendum Perjanjian Kredit** tertanggal 31 Maret 1994 (**Vide Bukti P-1**).
3. Bahwa setelah menandatangani Addendum Perjanjian Kredit yang telah dibuat oleh Tergugat, pada tanggal 5 April 1994 Penggugat kemudian diarahakan oleh Tergugat untuk melakukan **pembayaran panjar/penyelesaian administrasi rumah** Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN, Blok B3, Nomor 09, Kelurahan Hepuhulawa, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo (**Vide Bukti P – 2**);
4. Bahwa setelah menyelesaikan segala bentuk Administrasi yang menjadi syarat untuk peralihan kontrak dan atau *take over* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN, Blok B3, Nomor 09, Kelurahan Hepuhulawa, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo. Penggugat kemudian mulai melakukan setoran ke rekening yang di serahkan oleh pihak Tergugat dengan Nomor rekening **00011-01-02-013925-6**. Penggugat terkejut ketika melihat bahwa rekening tersebut masih merupakan rekening pemilik rumah sebelumnya yang telah dinyatakan macet oleh Tergugat, kemudian Penggugat mencoba untuk konfirmasi langsung kepada karyawan Tergugat yang bernama Daud Siregar, mengapa rekening tersebut tidak dirubah ke rekening atas nama Penggugat saja. Namun Karyawan tergugat menyampaikan hal tersebut sudah biasa dan tidak apa – apa, di karenakan untuk mempermudah pihak Tergugat mencari dokumen di kemudian hari. Mendengar penjelasan tersebut akhirnya

Paraf	Ketua Majelis	Hakim Anggota

Hal 2 dari 16 Hal. Putusan Nomor : 5/Pdt.G/2024/PN Gto



Penggugat menyetujui dan melakukan Pembayaran setoran awal dengan nomor rekening tersebut;

5. Bahwa Penggugat kemudian melakukan setoran awal, dimana setoran awal dimulai sejak tanggal **06 April 1994** dengan setoran perbulannya sebesar **Rp 71.220 (tujuh puluh satu ribu dua ratus dua puluh rupiah)** dengan jangka waktu cicilan (cicilan terakhir) yang telah di sepakati kedua belah pihak sampai dengan tanggal **1 Mei 2009**. hal ini sesuai dengan bukti salinan rekening koran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (**Bukti P - 3**);
6. Bahwa selanjutnya pada tanggal **22 Desember 2005** Penggugat, **melakukan pelunasan tunai** sisa pokok angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang telah ditake over tersebut dengan Total sisa pokok, bunga berjalan dan denda sebesar **Rp. 2.636.871. (dua juta enam ratus tiga puluh enam ribu delapan ratus tujuh puluh satu rupiah)** sebagaimana pada rincian Pelunasan Dipercepat (**Vide Bukti P - 4**) yang di keluarkan oleh Tergugat dan di buktikan oleh Slip Penyetoran dengan nama penyetor atas nama Penggugat (**Vide Bukti P - 5**);
7. Bahwa setelah Penggugat melakukan pelunasan tunai tersebut, Tergugat tidak langsung menyerahkan Sertifikat perumahan tersebut dengan alasan Penggugat harus melengkapi beberapa berkas untuk administrasi penyerahan sertifikat, seminggu kemudian Penggugat datang membawa seluruh persyaratan berkas pengambilan sertifikat yang di minta oleh pihak Tergugat, akan tetapi setelah semua berkas diserahkan, Tergugat malah mengatakan Penggugat harus menunggu beberapa minggu dikarenakan sertifikat rumah milik tersebut berada di kantor Bank Tabungan Negara Manado. Setelah menunggu sekitar beberapa bulan, sertifikat tersebut tak kunjung diserahkan oleh Tergugat.
8. Bahwa Penggugat selalu datang kepada Tergugat memohon untuk diserahkan sertifikatnya, namun Tergugat selalu mencari alasan yang menurut Penggugat sangat menyusahkan Penggugat padahal Penggugat sudah melaksanakan kewajibannya, Sampai dengan sekarang sebelum gugatan ini diajukan sertifikat tersebut belum juga di serahkan oleh tergugat kepada Para Penggugat;
9. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya prestasi atas kewajiban Tergugat sesuai perjanjian yang telah di sepakati, maka Tergugat telah layak dan

Paraf	Ketua Majelis	Hakim Anggota

Hal 3 dari 16 Hal. Putusan Nomor : 5/Pdt.G/2024/PN Gto



patut secara hukum untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan **Wanprestasi**;

10. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;
11. Bahwa dikarenakan Para Penggugat adalah pihak yang beritikad baik maka berdasarkan butir IX Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012, Para penggugat harus dilindungi menurut hukum, yang lengkapnya sebagai berikut:
Butir IX SEMA Nomor 7 Tahun 2012: “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang tidak berhak (obyek jual beli tanah), Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang berhak.”
12. Bahwa Para Penggugat selaku pihak yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum juga dikuatkan dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam berbagai putusannya sebagaimana di bawah ini;
 - A. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982; “Bahwa dalam jual beli yang beritikad baik, maka perlindungan hukumnya adalah jual beli tersebut disahkan.”
 - B. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 811 K/PDT/2012 tanggal 4 september 2012; “Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi menurut hukum.”
13. Bahwa terhadap Wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum Para Penggugat, para penggugat memohon, agar ketua Pengadilan Negeri Gorontalo menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi;
14. Bahwa para Penggugat juga memohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun adanya upaya banding, Kasasi maupun Verzet.

Berdasarkan seluruh uraian dan alasan-alasan hukum tersebut di atas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Gorontalo, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PETITUM

PRIMAIR

Paraf	Ketua Majelis	Hakim Anggota

Hal 4 dari 16 Hal. Putusan Nomor : 5/Pdt.G/2024/PN Gto



1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Peralihan Kredit dan atau take over Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN, Blok B3, Nomor 09, Kelurahan Hepuhulawa, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat adalah sah;
3. Menyatakan Penggugat telah menyelesaikan angsuran perumahan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN, Blok B3, Nomor 09, Kelurahan Hepuhulawa, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo tersebut terhitung sejak 06 April 1994 sampai pelunasan tunai tanggal 22 Desember 2005;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak menyerahkan sertifikat perumahan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN, Blok B3, Nomor 09, Kelurahan Hepuhulawa, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo. terhitung setelah pelunasan setoran sampai perkara ini didaftarkan adalah perbuatan wanprestasi/cedera janji;
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan sertifikat perumahan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN, Blok B3, Nomor 09, Kelurahan Hepuhulawa, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo Kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menetapkan biaya Perkara sesuai dengan ketentuan hukum.

SUBSIDAIR

Apabila yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang antara lain Relaas Panggilan Surat Tercatat tertanggal 16 Januari 2024 tanggal Relaas Panggilan Surat Tercatat tertanggal 23 januari 2024 dan tanggal Relaas Panggilan Surat Tercatat tertanggal 6 Februari 2024; telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Paraf	Ketua Majelis	Hakim Anggota

Hal 5 dari 16 Hal. Putusan Nomor : 5/Pdt.G/2024/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang atas ketidakhadiran Tergugat yang mana telah dipanggil secara patut dan sah akan tetapi tidak pernah hadir, maka persidangan dilanjutkan dengan pemeriksaan secara Verstek;

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

Menimbang bahwa atas Gugatan tersebut, Penggugat mengajukan Bukti surat antara lain ;

1. Fotocopy Adendum perjanjian kredit KPR BTN blok B3.No.09 Atas Nama Siti Hapsa, yang selanjutnya diberi tanda P.1;
2. Fotocopy kuitansi pembayaran panjar/penyelesaian administrasi rumah kredit pemilik rumah (KPR) BTN, Blok B3, nomor 09, yang selanjutnya diberi tanda P.2;
3. Fotocopy Salinan Kode Proper 9504002, Rekening koran kredit pemilikan rumah (KPR) BTN, Blok 3 No.9; yang selanjutnya diberi tanda P.3;
4. Fotocopy Print Out Rincian pelunasan dipercepat, tanggal 22 12 2005. yang selanjutnya diberi tanda P.4;
5. Fotocopy Slip penyetoran pelunasan dengan nama penyetor atas nama Penggugat tanggal 22 Des 2005, lampiran I dan II yang selanjutnya diberi tanda P.5;
6. Fotocopy Slip penyetoran angsuran bulan April 1994 dan Mei 1994, yang selanjutnya diberi tanda P.6A;
7. Fotocopy Slip penyetoran angsuran bulan Juni 1994 dan Juli 1994, yang selanjutnya diberi tanda P.6B;
8. Fotocopy Slip penyetoran angsuran bulan Januari 1995 dan Februari 1995, yang selanjutnya diberi tanda P.6C;
9. Fotocopy Slip penyetoran angsuran bulan September 1995 sampai dengan bulan Desember 1995 dan bukti setoran denda, yang selanjutnya diberi tanda P.6D;
10. Fotocopy Slip penyetoran angsuran bulan Januari 1996 sampai dengan bulan Oktober 1997 dan bulan November sampai dengan April 1997, yang selanjutnya diberi tanda P.6E

Paraf	Ketua Majelis	Hakim Anggota

Hal 6 dari 16 Hal. Putusan Nomor : 5/Pdt.G/2024/PN Gto



11. Fotocopy Slip penyetoran angsuran bulan Januari 1998 sampai dengan bulan Februari 1998 dan Maret sampai dengan April 1998, yang selanjutnya diberi tanda P.6F;
12. Fotocopy Slip penyetoran angsuran bulan Mei 1998 sampai dengan bulan Juni 1998 dan bulan Juli sampai dengan Agustus 1998, yang selanjutnya diberi tanda P.6G;
13. Fotocopy Slip penyetoran angsuran bulan Januari 1999 sampai dengan bulan Februari dan Maret 1999, yang selanjutnya diberi tanda P.6H;
14. Fotocopy Slip penyetoran angsuran bulan Oktober 1999 sampai dengan bulan November 1999, yang selanjutnya diberi tanda P.6 I;
15. Fotocopy Slip penyetoran angsuran bulan Januari 1999 sampai dengan bulan Maret 2000, yang selanjutnya diberi tanda P.6J;
16. Fotocopy Slip penyetoran angsuran bulan Juli 2000 sampai dengan bulan Desember 2000, yang selanjutnya diberi tanda P.6K;
17. Fotocopy Slip penyetoran angsuran tahun 2002 sampai dengan angsuran tahun 2003, yang selanjutnya diberi tanda P.6L;
18. Fotocopy Slip penyetoran tertanggal 3 Desember 2003, yang selanjutnya diberi tanda P.6M;
19. Fotocopy Slip penyetoran tertanggal 7 Januari 2003, yang selanjutnya diberi tanda P.6N;

Menimbang bahwa selain Bukti Surat, Penggugat mengajukan dua orang Saksi yang telah disumpah menurut tata cara agamanya sebagai berikut;

Saksi I; Marlin Husain, Sp.d ; dibawah sumpah yang menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa Saksi adalah sesame debitur/nasabah BTN yang mengetahui yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat yaitu masalah Sertifikat Rumah (KPR) BTN, Blok B3, Nomor 09, Kelurahan Hepuhulawa, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo;
- Bahwa Masalah sertifikat perumahan yang tidak kunjung di serahkan kepada Penggugat, Padahal Saksi tahu Penggugat sudah melunasi kewajibannya di Bank BTN namun Bank BTN tidak mengembalikan kepada Penggugat ;
- Bahwa Pada saat itu Saksi pergi dengan Penggugat Ke Bank BTN untuk mengambil sertifikat tersebut, namun karyawan Bank BTN

Paraf	Ketua Majelis	Hakim Anggota

Hal 7 dari 16 Hal. Putusan Nomor : 5/Pdt.G/2024/PN Gto



menyampaikan bahwa Penggugat harus melalui Pengadilan dulu untuk proses ahli warisnya;

- Bahwa awalnya, Karyawan Tergugat yang bernama Daud Siregar yang menawarkan 1 (satu) unit perumahan yang telah macet dan disita oleh Tergugat untuk dilakukan alih kontrak atau take over kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut hanya diceritakan oleh Penggugat, karena Penggugat merasa sudah melunaskannya sejak awal dan Saksi di perlihatkan bukti setoran setorannya;
- Bahwa bukti kwitansi tersebut adalah bukti angsuran pembayaran Penggugat di Bank BTN sebab bukti tersebut sama juga seperti setoran Pembayaran yang Saksi lakukan, bilamana Saksi membayar cicilan KPR;
- Bahwa Setahu saksi sebelumnya 1 (satu) buah perumahan tersebut memang sudah mempunyai sertifikat tetapi ditahan BTN dan masih nama pemilik lama dan sampai sekarang belum diserahkan kepada Penggugat;

Saksi II; Sabran Hasan ; dibawah sumpah, yang menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa Saksi juga tetangga yang juga mencicil KPR di BTN;
- Bahwa yang Saksi tahu Penggugat sudah melunasi kewajibannya di Bank BTN namun Bank BTN tidak mengembalikan kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu atasnama siapa pemilik sebelumnya saat Penggugat Take over;
- Bahwa alasan Bank BTN, pemilik awal dari Perumah tersebut sudah macet membayar angsurannya sehingga di Take Over oleh Penggugat;
- Bahwa Rumah yang statusnya sudah tidak pernah dibayar oleh pemiliknya Bank BTN langsung mengambil-alih rumah tersebut dengan cara melakukan cap merah dirumah tersebut yang artinya bahwa rumah tersebut sudah disita oleh Bank BTN;
- Bahwa, Saksi di perlihatkan Kwitansi penyetoran KPR, bukti kwitansi tersebut adalah bukti angsuran pembayaran Penggugat di Bank BTN sebab bukti tersebut sama dengan bukti Saksi yang saya juga dalam hal ini merupakan Nasabah dari Bank BTN ;
- Bahwa Menurut cerita dari Penggugat tahun 2008 dia sudah melunasinya
- Bahwa Saksi tidak diperlihatkan Penyetoran terakhir oleh Penggugat tetapi Saksi diperlihatkan penyetoran penyetoran itu;

Paraf	Ketua Majelis	Hakim Anggota

Hal 8 dari 16 Hal. Putusan Nomor : 5/Pdt.G/2024/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Setahu Saksi sebelumnya 1 (satu) buah perumahan tersebut memang sudah mempunyai sertifikat;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa adapun maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dengan seksama materi gugatan Penggugat tersebut, ternyata tuntutan pokok Penggugat adalah sebagai berikut :

- Menyatakan Peralihan Kredit dan atau take over Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN, Blok B3, Nomor 09, Kelurahan Hepuhulawa, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat adalah sah;
- Menyatakan Penggugat telah menyelesaikan angsuran perumahan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN, Blok B3, Nomor 09, Kelurahan Hepuhulawa, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo tersebut terhitung sejak 06 April 1994 sampai pelunasan tunai tanggal 22 Desember 2005;
- Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak menyerahkan sertifikat perumahan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN, Blok B3, Nomor 09, Kelurahan Hepuhulawa, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo. terhitungan setelah pelunasan setoran sampai perkara ini didaftarkan adalah perbuatan wanprestasi/cedera janji;
- Menghukum Tergugat untuk menyerahkan sertifikat perumahan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN, Blok B3, Nomor 09, Kelurahan Hepuhulawa, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo Kepada Penggugat;
- Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
- Menetapkan biaya Perkara sesuai dengan ketentuan hukum.

Paraf	Ketua Majelis	Hakim Anggota

Hal 9 dari 16 Hal. Putusan Nomor : 5/Pdt.G/2024/PN Gto



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah **Penggugat yang merasa telah melunasi** Rumah (KPR) BTN, Blok B3, Nomor 09, Kelurahan Hepuhulawa, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo **akan tetapi dokumen kepemilikannya tidak segera di serahkan kepada Penggugat,**

Menimbang bahwa atas penguasaan dokumen oleh Tergugat hingga sekarang maka Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat (Wanprestasi/Ingkar Janji) karena tidak segera menyerahkan Dokumen berupa Sertifikat semenjak Penggugat melunasi cicilan KPR sehingga mengakibatkan Penggugat terhambat hak ekonomi atas Rumah KPR tersebut;;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan lebih jauh dalil-dalil gugatan Penggugat maka terlebih dahulu diketengahkan dalil yang diajukan oleh Penggugat;

- Bahwa Penggugat menerima tawaran Take Over sebuah rumah Rumah (KPR) BTN, Blok B3, Nomor 09, Kelurahan Hepuhulawa, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo yang sebelumnya atas nama Husain Ismail dengan perjanjian Kredit yang pertama ;
- Bahwa setelah menerima Take Over, Penggugat mengikatkan diri dengan Addendum Perjanjian Kredit pada tahun 1994 (P.1), berikut pula pembayaran panjarnya tanggal 5 April 1994 (P.2);
- Bahwa saat awal pembayaran cicilan, Penggugat merasa keberatan, mengapa Pembayarannya disetorkan ke Nomer rekening no Rek 00011-01-02-013925-6 atas nama Husain Ismail dan bukan atas nama Penggugat , menurut Penjelasan Karyawan “ Daud Siregar” untuk memudahkan pencarian dokumen sehingga Penggugat menyetujui untuk membayar sejak awal taggihan;
- Bahwa Penggugat membayarkan setoran awal setelah membayar uang mukanya 1 hari sebelumnya dan membayar setoran bulanan pada tanggal 6 April 1994 (P.3)
- Bahwa kewajiban Penggugat telah dibayarkan sejak tahun 1994 sampai dengan 2003 ;
- Bahwa Penggugat merasa telah melunasi KPR tersebut, meminta kepada Tergugat agar segera proses penyerahan dokumen untuk proses kepemilikan akan tetapi proses terhambat hingga sekarang oleh Tergugat

Paraf	Ketua Majelis	Hakim Anggota

Hal 10 dari 16 Hal. Putusan Nomor : 5/Pdt.G/2024/PN Gto



- Bahwa atas Wanprestasi yang dilakukan Tergugat, penggugat merasa dirugikan oleh karena kehilangan hak ekonomi atas rumah KPR tersebut yang tidak dapat dialihkan;

Menimbang, bahwa apakah materi gugatan Penggugat tersebut dapat dikabulkan atau tidak Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya dalam surat gugatannya tersebut diatas, Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat dan bermaterai cukup yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-6 N dan 2(dua) orang Saksi yang telah disumpah dengan tata cara agamanya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati isi Perjanjian Adenddum Perjanjian Kredit (Bukti P-1) yang esensinya adalah Perjanjian Krdit Take Over antara Penggugat yang menggung taggihan Husain Ismail oleh karena tidak melakukan pembayaran atas Rumah (KPR) BTN, Blok B3, Nomor 09, Kelurahan Hepuhulawa, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo, sehingga kewajiban pembayaran dibebankan kepada Penggugat sejak 1994 sampai dengan lunas kepada BTN (Tetgugat);

Menimbang bahwa setelah mencermati P-2 bahwa akibat dari Addendum Perjanjian Kredit tersebut, Penggugat dikenakan Pembayaran uang muka dan selanjutnya Penggugat dikenakan bebban untuk membayar cicilan KPR tiap bulannya selama 318 bulan;

Menimbang bahwa mengenai bukti P.3 setelah Penggugat melakukan pembayaran cicilan sejak 1994 hingga 2003 maka BTN (Tergugat) mengeluarkan Salinan Rekening Koran atas taggihan Rumah (KPR) BTN, Blok B3, Nomor 09, Kelurahan Hepuhulawa, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo yang mana tertera bahwa taggihan sudah dilunasi oleh Penggugat sehingga cicilan dianggap telah selesai oleh BTN ;

Menimbang bahwa mengenai P .4, Pihak BTN mengajukan Percepatan Pelunasan kepada Penggugat sejumlah Rp. 2.636.871.00 (Dua juta, enam ratus tiga puluh enam ribu, delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) dan Penggugat telah melunasinya pada tanggal 22 Desember 2005 (P.5 .I dan II);

Menimbang bahwa mengenai bukti P. 6 A sampai dengan P.6 N dalah Upaya Penggugat untuk melunasi cicilan Rumah (KPR) BTN, Blok B3, Nomor 09, Kelurahan Hepuhulawa, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo;

Paraf	Ketua Majelis	Hakim Anggota

Hal 11 dari 16 Hal. Putusan Nomor : 5/Pdt.G/2024/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Petitum Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum Penggugat satu persatu sebagai berikut

Menimbang bahwa atas **petitum kedua**, oleh karena Penggugat telah mengajukan bukti pembayaran Lunas berikut Perjanjian Addendum Kredit KPR atas rumah Rumah (KPR) BTN, Blok B3, Nomor 09, Kelurahan Hepuhulawa, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo (P.1 sampai dengan P.6 N) menggambarkan suatu peristiwa take over yang dilakukan Pengugat untuk memenuhi Permintaan Tergugat yang mana sebelumnya ada kesepakatan Penggugat dan Tergugat yang tertuang dalam pasal 1320 KUHP dalam sebuah Perjanjian Adenddum Kredit (P.1) sehingga Syarat Syarat Formal telah terpenuhi dan Perjanjian Adenddum Perjanjian Kredit layak dan patut dinyatakan Sah, dengan demikian Petitum Kedua dapat kabulkan;

Menimbang bahwa **Petitum ketiga**, bahwa Penggugat telah menyelesaikan angsuran rumah Rumah (KPR) BTN, Blok B3, Nomor 09, Kelurahan Hepuhulawa, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo ;

Menimbang bahwa atas addendum Perjanjian Kredit tersebut telah di setujui dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, maka Penggugat melakukan kewajibannya dengan cara mengikuti ketentuan dalam Addendum Perjanjian Kredit (P.1) membayar uang Muka (P.2) dan melakukan pembayaran cicilan dari tanggal 6 April 1994 sampai dengan tanggal 22 Desember 2005 sesuai dengan Bukti P.6A sampai dengan P.6N sedangkan Tergugat tidak hadir; maka penggugat dianggap dapat membuktikan dalil gugatan maka ketiga tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa atas petitum keempat tersebut diatas, Tergugat dimohonkan oleh Majelis bahwa Tergugat melakukan Wanprestasi Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa setelah melihat Pasal 1320 KUHP mengenai syarat Sahnya Perjanjian telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, maka muncullah Hak dan Kewajiban pada masing masing pihak yang tundak pada Adendum Perjanjian yang mana dala perkara A Quo, Pengugat telah melaksanakan Kewajiban sebagai Subjek hukum yang tunduk dalam Perjanjian tersebut, maka Penggugatpun memiliki Hak yaitu penguasaan Rumah serta Dokumen-dokumen yang dibutuhkan yang berkenaan dengan Kepemilikan Rumah KPR Blok B-8 nomor 9 Perum Hepuhulawa yang telah diatur dalam

Paraf	Ketua Majelis	Hakim Anggota

Hal 12 dari 16 Hal. Putusan Nomor : 5/Pdt.G/2024/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian; dalam Perjanjian aDendddum tersebut sudah ditentukan memperoleh dokumen dokumen bilamana Penggugat telah melunasi Rumah (KPR) BTN, Blok B3, Nomor 09, Kelurahan Hepuhulawa, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo, sedangkan Penggugat sudah melunasinya, akan tetapi Tergugat sampai dengan sekarang, belum menerima Sertifikat yang dijanjikan oleh Tergugat sehingga tidak sesuai dengan Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Tergugat sendiri, sehingga atas dasar hal ini maka, Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang melakukan Cidera janji/Wanprestasi semenjak Penggugat melunasi cicilan (KPR) BTN, Blok B3, Nomor 09, Kelurahan Hepuhulawa, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo tahun 2005;

Menimbang bahwa dengan demikian, petitum keempat tersebut diatas dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa petitum kelima bahwa oleh karena Penggugat dalam pertimbangan tersebut diatas dinyatakan pihak yang beritikad baik dan telah melakukan kewajiban untuk melunasi cicilan Rumah KPR maka sudah sepatutnya Tergugat melakukan Proses Penyerahan Sertifikat Rumah (KPR) BTN, Blok B3, Nomor 09, Kelurahan Hepuhulawa, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo kepada Penggugat setelah Putusan ini telah "Berkekuatan Hukum Tetap"

Menimbang bahwa dengan demikian petitum tersebut dapat dikabulkan

Menimbang, bahwa atas petitum keenam, berkenaan dengan putusan Perkara A-Qou, Pihak Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dan perkara Aqou diputus dengan cara Verstek, maka Tergugat memiliki hak untuk melawan putusan Verstek tersebut dengan Verzet oleh karenanya maka tunduk dan tidaknya Tergugat atas Putusan Verstek bukanlah ranah majelis untuk memaksakan putusan maka petitum ini tidak berdasar dasar patutlah untuk ditolak;

Menimbang bahwa mengenai petitum ke tujuh berkenaan dengan biaya perkara, Penentuan beban biaya perkara akan ditentukan bagi pihak yang kalah, oleh karena Tergugat berada dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara ini, maka Petitum terakhir ini dapat dikabulkan;

Paraf	Ketua Majelis	Hakim Anggota	

Hal 13 dari 16 Hal. Putusan Nomor : 5/Pdt.G/2024/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian diatas, telah menunjukkan terdapat petitum ke enam ditolak, maka dengan demikian gugatan Penggugat tersebut Majelis Hakim menyatakan dikabulkan untuk sebagian ;

Memperhatikan, ketentuan Pasal-pasal dari KUHPdata, pasal-pasal dari *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura* (Rbg) dan ketentuan hukum lainnya yang berkaitan;

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan Peralihan Kredit dan atau Take Over Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN, Blok B3, Nomor 09, Kelurahan Hepuhulawa, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat adalah sah;
4. Menyatakan Penggugat telah menyelesaikan angsuran perumahan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN, Blok B3, Nomor 09, Kelurahan Hepuhulawa, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo tersebut terhitung sejak 06 April 1994 sampai pelunasan tunai tanggal 22 Desember 2005;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak menyerahkan sertifikat perumahan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN, Blok B3, Nomor 09, Kelurahan Hepuhulawa, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo, terhitung setelah pelunasan setoran sampai perkara ini didaftarkan adalah perbuatan wanprestasi/cedera janji;
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan sertifikat perumahan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN, Blok B3, Nomor 09, Kelurahan Hepuhulawa, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, Provinsi Gorontalo Kepada Penggugat;
7. Membebankan kepada Tergugat untuk membayar biaya Perkara ini sejumlah Rp 232. 500.00 (dua ratus tiga puluh dua ribu, limaratus rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gorontalo, pada hari Senin, tanggal 22 April 2024 , oleh

Paraf	Ketua Majelis	Hakim Anggota

Hal 14 dari 16 Hal. Putusan Nomor : 5/Pdt.G/2024/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

kami, Dwi Hatmodjo, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Hascaryo, S.H.,M.H. dan Effendy Kadengkang, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gorontalo Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Gto, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 23 April 2024 dalam persidangan E-court oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Maryam Saleh, S.H., selaku Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat, putusan mana yang telah di upload secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hascaryo, S.H.,M.H.

Dwi Hatmodjo, S.H., M.H.

Effendy Kadengkang, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Maryam Saleh, S.H.

Rincian Biaya;

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000.00
2. ATK	Rp. 150.000.00
3. Biaya Panggilan	Rp. 22.000.00
4. PNP relas pnggilan 1	Rp. 10.000.00
5. Meterai	Rp. 10.000.00
6. Redaksi	Rp. 10.000.00
Total	Rp. 232.000.00

Paraf	Ketua Majelis	Hakim Anggota

Hal 15 dari 16 Hal. Putusan Nomor : 5/Pdt.G/2024/PN Gto



Paraf	Ketua Majelis	Hakim Anggota

Hal 16 dari 16 Hal. Putusan Nomor : 5/Pdt.G/2024/PN Gto