



**PUTUSAN**

**Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Kasongan yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Rita Permata Sari**, bertempat tinggal di Jalan Katunen Nomor 126, Kelurahan Kasongan Lama, Kecamatan Katingan Hilir, Kabupaten Katingan, Provinsi Kalimantan Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**1. Dede Yusuf Kurniawan**, bertempat tinggal di Jalan Kenangan RT. 001/ RW. 001, Kelurahan Kasongan Lama, Kecamatan Katingan Hilir, Kabupaten Katingan, Provinsi Kalimantan Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gandi, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Maret 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

**2. Bank Tabungan Negara, Tbk, Kantor Cabang Palangka Raya,**

bertempat tinggal di Jalan Diponegoro Nomor 23, Kelurahan Langkai, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan; Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kasongan pada tanggal 2 Maret 2022 dalam Register Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Halaman 1 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn*



DASAR DITARIKNYA TERGUGAT II SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA INI

1. Bahwa sebelumnya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kasongan Nomor: 13/Pdt.G/2021/PN.Ksn, tanggal 23 Februari 2022, Amarnya menyatakan:

MENGADILI :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menerima Eksepsi Tergugat Konvensi;

DALAM POKOK PERKARA :

Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet*

*ontvankelijke verklaard*);

Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet*  
*ontvankelijke verklaard*);

Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.660.000,00 (satu juta enam ratus enam puluh ribu rupiah).

*Bahwa* Putusan Pengadilan Negeri Kasongan Nomor : 13/Pdt.G/2021/PN.Ksn, tanggal 23 Februari 2022 tersebut diatas, pada bagian pertimbangan hukum halaman 50, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut pada pokoknya berpendapat bahwa pihak Bank Tabungan Negara, Tbk atau Tergugat II sepatutnya ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

*Bahwa* oleh karena itu, untuk dan demi lengkapnya pihak dalam perkara ini, maka patut dan adil apabila Tergugat II juga ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;



HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I

*Bahwa* Penggugat adalah mantan kekasih dari Tergugat I, dan hubungan cinta kasih tersebut telah diketahui oleh keluarga dari pihak Penggugat maupun Tergugat I;

*Bahwa* hubungan cinta kasih tersebut sebelumnya telah berlangsung selama ± 5 tahun, Penggugat dan Tergugat I kemudian berencana untuk segera melakukan pernikahan atau perkawinan dan berencana hidup bersama, sehingga oleh karena itu Penggugat mengeluarkan biaya untuk

*Halaman 2 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membeli sebidang tanah dan melakukan pembangunan rumah yang ada di atasnya atas nama Tergugat I dengan cara angsuran, kepada Tergugat II dengan keterangan sebagai berikut :

Ukuran Tanah :

Panjang

:

32 Meter

Lebar

:

11 Meter

Luas

:

352 M<sup>2</sup>

Letak Tanah :

Jalan

: Tenggareng Nomor 11 G RT. 017/ RW. 003

Kelurahan

:

Kelurahan Kasongan Lama

Kecamatan

:

Kecamatan Katingan Hilir

Kabupaten

:

Kabupaten Katingan

Provinsi

:

Provinsi Kalimantan Tengah

Batas-Batas Tanah :

Utara

:

Jalan

Timur

: Nor Oktavia Sila Sakti

Selatan

:

Marwan Susanto

Barat

:

#### 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

Tuat

Bangunan yang ada di atasnya dengan ukuran :

Panjang

:

6 Meter

Lebar

:

6 Meter

Luas

:

36 M<sup>2</sup>

*Bahwa* dalam perkembangan selanjutnya, hubungan cinta kasih antara Penggugat dan Tergugat I tidak berjalan mulus sehingga perkawinan tidak pernah dilaksanakan, dan kemudian karena adanya tunggakan angsuran kredit Obyek Sengketa yang akhirnya dapat dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat II dan karena Penggugat juga telah cukup banyak mengeluarkan biaya untuk pembelian tanah serta melakukan pembangunan rumah tersebut, maka Tergugat I menyerahkan secara lisan Obyek Sengketa menjadi hak milik Penggugat sepenuhnya dan sejak saat itu pembayaran angsuran Obyek Sengketa dibayar oleh Penggugat dan sejak saat itu pula Obyek Sengketa diduduki dan dikuasai oleh Penggugat sepenuhnya;

Halaman 3 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I DAN PENGGUGAT MENDERITA KERUGIAN

*Bahwa* sejak putusannya hubungan cinta kasih antara Penggugat dan Tergugat I maka Tergugat I secara melawan hukum masuk rumah tersebut secara paksa dengan cara membobol/ merusak kunci jendela rumah pada saat Penggugat tidak ada di rumah dan mengambil alih penguasaan Obyek Sengketa secara melawan hak/melawan hukum, kemudian Tergugat I mengeluarkan seluruh barang milik Penggugat bahkan ada beberapa barang yang mengalami kerusakan sehingga atas hal tersebut Penggugat telah melaporkan kasus perusakan tersebut kepada pihak Kepolisian Sektor Katingan Hilir dan saat ini masih dalam proses hukum, sehingga dengan demikian menurut Penggugat, Tergugat I telah melakukan suatu *Perbuatan Melawan Hukum (PMH)/ Onrechtmatige Daad*;

*Bahwa* sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I sebagaimana telah diuraikan di atas, Penggugat telah menderita kerugian secara materil dan immateril (moral) sebagai berikut :

Kerugian materil yang diderita Penggugat seluruhnya adalah sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan perincian :

Pembayaran uang muka pembelian Obyek Sengketa sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);

Pembelian material sebesar Rp. 41.550.000,- (empat puluh satu juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) ;untuk pembangunan rumah

Pembelian material tanah uruk/ pasir pasang untuk timbunan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);

Upah tukang untuk pembangunan rumah sebesar Rp. 14.030.000,-(empat belas juta tiga puluh ribu rupiah);

Pembayaran Angsuran/ Cicilan Obyek Sengketa sebesar Rp. 24.420.000,- (dua puluh empat juta empat ratus dua puluh ribu rupiah);

Kerugian immateril (moriil) yang diderita Penggugat seluruhnya adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) disebabkan Penggugat juga menderita kerugian waktu, tenaga dan pikiran karena telah disibukkan dengan berbagai kegiatan dalam rangka upaya untuk memperoleh kembali hak atas tanah milik Penggugat tersebut;

### 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 berdasarkan uraian kerugian yang diderita oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas, Penggugat dengan ini menuntut Tergugat I*

*Halaman 4 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn*

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mengganti kerugian yang dialami Penggugat seluruhnya adalah sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)/ kerugian materiil sebesar Rp.100.000.000.000,- (seratus juta rupiah) + kerugian immateril (moril) sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

*Bahwa* sehubungan dengan tuntutan ganti kerugian yang telah disampaikan oleh Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana diuraikan di atas, mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat mempertimbangkan ketentuan hukum dan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I dibawah ini :

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

*“setiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian pada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.”*

Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

*“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.”*

Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R.I, berupa Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 842 K/Pdt/1986 tanggal 23 Desember 1987, yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut :

*“Ganti rugi atas tuntutan Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365*

*KUHPerdata) tidak merinci ganti kerugian seperti yang diatur pembuat undang-undang mengenai wanprestasi;*

*Bahwa* sebagai warga Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI), Penggugat juga memiliki berbagai Hak Asasi Manusia (HAM) yang wajib dilindungi oleh Negara *in casu* Majelis Hakim yang mengadili perkara ini sesuai dengan ketentuan *Pasal 28D Ayat (1) UUD 1945* yang menyatakan bahwa : *“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”*

*Jo. Pasal 28 G ayat (1) yang menyatakan bahwa : “Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

*tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi" Jo. Pasal 28H ayat (4) yang menyatakan bahwa : "Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi*

*Halaman 5 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun”;

Maka oleh karenanya, Penggugat mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan :

Menyatakan dalam hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas Obyek Sengketa, dengan keterangan sebagai berikut :

Ukuran Tanah :

Panjang

:

32 Meter

Lebar

:

11 Meter

Luas

:

352 M<sup>2</sup>

Letak Tanah :

Jalan

:

Tenggareng Nomor 11 G RT. 017/ RW. 003

Kelurahan

:

Kelurahan Kasongan Lama

Kecamatan

:

Kecamatan Katingan Hilir

#### 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

Kabupaten

:

Kabupaten Katingan

Provinsi

:

Provinsi Kalimantan Tengah

Batas-Batas Tanah :

Utara

:

Jalan

Timur

: Nor Oktavia Sila Sakti

Selatan

:

Marwan Susanto

Barat

:

Tuat

Bangunan yang ada di atasnya dengan ukuran :

Panjang

:

6 Meter

Lebar

:

6 Meter

Luas

:

36 M<sup>2</sup>

atau setidaknya ;

## 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menyatakan dalam hukum bahwa Penggugat telah mengalami kerugian atas biaya untuk pembelian tanah serta melakukan pembangunan Obyek Sengketa tersebut termasuk ganti kerugian atas pembayaran angsuran dan/ atau tunggakan angsuran kredit Obyek Sengketa yang sebelumnya telah diduduki dan dikuasai oleh Penggugat sepenuhnya ;

Menyatakan dalam hukum bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum eks. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ;

*Halaman 6 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn*



Menghukum Tergugat I oleh karena itu, agar menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat segera setelah putusan ini diucapkan atau berkekuatan hukum tetap secara seketika dan sekaligus serta tanpa syarat apapun kapan perlu dengan bantuan aparat keamanan dan pejabat terkait atau setidaknya;

Menghukum Tergugat I oleh karena itu, agar memberikan ganti kerugian atas biaya untuk pembelian tanah serta melakukan pembangunan Obyek Sengketa tersebut termasuk ganti kerugian atas pembayaran angsuran dan/ atau tunggakan angsuran kredit Obyek Sengketa yang sebelumnya telah diduduki dan dikuasai oleh Penggugat sepenuhnya berupa uang tunai kepada Penggugat yang seluruhnya adalah sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)/ kerugian materiil sebesar ± Rp.100.000.000.000,- (seratus juta rupiah) + kerugian immateril (moril) sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;

Menghukum Tergugat II agar mematuhi putusan dalam perkara ini ;

#### UANG PAKSA (*Dwangsom*)

*Bahwa* untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini oleh Tergugat I maka Penggugat mohon agar Tergugat I dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari, setiap Tergugat I lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;

MOHON PUTUSAN DALAM PERKARA INI DAPAT DIJALANKAN LEBIH DAHULU WALAUPUN ADA PERLAWANAN, BANDING, ATAUPUN KASASI

*Bahwa* karena gugatan dalam perkara ini didasarkan kepada bukti-bukti yang otentik dan memiliki nilai pembuktian yang kuat maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkaraini agar dalam Putusan nanti berkenan menyatakan bahwa Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan, Banding, ataupun Kasasi;

#### BIAYA PERKARA

*Bahwa* dalam hal Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengabulkan Gugatan Penggugat, maka sudah sepatutnya, Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak yang kalah, dihukum untuk

Halaman 7 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini secara *tanggung renteng* ;

MAKA OLEH KARENANYA :

Berdasarkan uraian yuridis tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kasongan melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan untuk menerima, memeriksa dan akhirnya memutuskan sebagai berikut:

Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menyatakan dalam hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas

Ukuran Tanah :

Panjang

:

32 Meter

Lebar

:

11 Meter

Luas

:

352 M<sup>2</sup>

Letak Tanah :

Jalan

: Tenggareng Nomor 11 G RT. 017/ RW. 003

Kelurahan

:

Kelurahan Kasongan Lama

Kecamatan

:

Kecamatan Katingan Hilir

Kabupaten

:

Kabupaten Katingan

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi

:

Provinsi Kalimantan Tengah

Batas-Batas Tanah :

Utara

:

Jalan

Timur

: Nor Oktavia Sila Sakti

Selatan

:

Marwan Susanto

Barat

:

Tuat

Bangunan yang ada di atasnya dengan ukuran :

Panjang

:

6 Meter

Lebar

:

6 Meter

Luas

:

36 M<sup>2</sup>

atau setidaknya ;

Menyatakan dalam hukum bahwa Penggugat telah mengalami kerugian atas biaya untuk pembelian tanah serta melakukan pembangunan Obyek Sengketa tersebut termasuk ganti kerugian atas pembayaran angsuran dan/ atau tunggakan angsuran kredit Obyek Sengketa yang sebelumnya telah diduduki dan dikuasai oleh Penggugat sepenuhnya;

Halaman 8 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn

#### 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

Menyatakan dalam hukum bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum eks. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Menghukum Tergugat I oleh karena itu, agar menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat segera setelah putusan ini diucapkan atau berkekuatan hukum tetap secara seketika dan sekaligus serta tanpa syarat apapun kapan perlu dengan bantuan aparat keamanan dan pejabat terkait atau setidaknya;

Menghukum Tergugat I oleh karena itu, agar memberikan ganti kerugian atas biaya untuk pembelian tanah serta melakukan pembangunan Obyek Sengketa tersebut termasuk ganti kerugian atas pembayaran angsuran dan/ atau tunggakan angsuran kredit Obyek Sengketa yang sebelumnya telah diduduki dan dikuasai oleh Penggugat sepenuhnya berupa uang tunai kepada Penggugat yang seluruhnya adalah sebesar Rp. 600.000.000,-(enam ratus juta rupiah)/ kerugian materiil sebesar ± Rp.100.000.000.000,-(seratus juta rupiah) + kerugian immateril (moril) sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah);

Menghukum Tergugat II agar mematuhi putusan dalam perkara ini;

Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari, setiap Tergugat I lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan, Banding, ataupun Kasasi;

Menghukum Para Tergugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo* secara *tanggung renteng*;

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kasongan berpendapat lain, maka Penggugat mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex a quo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat menghadap sendiri dan Tergugat I menghadap kuasanya tersebut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa untuk Tergugat II tidak pernah hadir di dalam persidangan atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah, sehingga dengan

*Halaman 9 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn*



demikian Majelis Hakim menilai Tergugat II telah melepas haknya atau setidaknya tidak menggunakan atau memperjuangkan haknya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Win Widarti, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kasongan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 31 Maret 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa sebelum pemeriksaan dilanjutkan, telah ditanyakan kepada Para Pihak berkaitan dengan persetujuannya untuk melakukan persidangan secara elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, namun tidak semua dapat melaksanakan persidangan secara elektronik, oleh karenanya persidangan dilanjutkan secara langsung atau dengan kata lain tidak secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat *Ne bis In Idem*

Bahwa Objek Sengketa Perkara Perdata Nomor : 5/Pdt.G/2022/PN.KSN

adalah sama dengan Objek Sengketa Perdata Nomor: 13/Pdt.G/2021/PN.Ksn yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Kasongan pada tanggal 23 Februari 2022 dengan Amar Putusan Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Bahwa oleh karena Objek Sengketa dalam Perkara *a quo* telah diputuskan dan mempunyai kekuatan Hukum Tetap, maka untuk itu Gugatan Penggugat dalam Perkara *a quo* adalah *Ne bis In idem* berdasarkan Yurisprudensi :



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

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 558/Sip/1973

Tanggal 3 Oktober 1973, kaidah hukumnya “karena perkara ini sama

*Halaman 10 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn*

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun objek perkara dan Penggugatnya yang telah mendapat keputusan Tetap”;

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 647 K /Sip/1973 tanggal 13 April 1976 kaidah hukumnya “Bilamana suatu objek gugatan yang disengketakan para pihak telah diputuskan dan diadili dan putusannya telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, maka hal ini mengandung arti bahwa Objek sengketa telah diberikan status hukum dalam suatu putusan hakim, karena itu adanya perkara yang sama objeknya dengan putusan hakim yang terdahulu tersebut, maka disini berlaku azas *ne bis in idem*”;

## Gugatan Pengugat Tidak Jelas dan Kabur ( Obscure Libel)

2.1 Bahwa Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*) dikarenakan perihal gugatan Penggugat adalah mantan kekasih Tergugat I kemudian berencana untuk segera melakukan pernikahan atau perkawinan dan berencana hidup bersama, sehingga oleh karena itu Penggugat mengeluarkan biaya untuk membeli sebidang tanah dan melakukan pembangunan rumah yang diatas nama Tergugat I posita gugatan pada poin angka 4 (empat) dan poin angka 6 (enam) sudah masuk dalam dalil wanprestasi karena Penggugat mendalilkan membeli tanah dan membangun rumah objek sengketa berawal dari sebuah hubungan cinta kasih , sehingga secara hukum Penggugat seharusnya menggugat menggunakan dalil dengan bentuk gugatan wanprestasi bukan gugatan perbuatan melawan hukum;

2.2 Bahwa karena Gugatan Penggugat terhadap Tergugat I berbentuk wanprestasi karena dalil Gugatan Penggugat berawal dari sebuah hubungan cinta kasih sehingga Penggugat mengeluarkan biaya untuk pembelian tanah dan melakukan Pembangunan rumah Obyek Sengketa tersebut, dan jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban tersebut maka salah satu pihak dikatakan tidak melaksanakan kewajiban /prestasinya dan pihak yang dirugikan haknya bisa mengajukan gugatan secara perdata dengan bentuk gugatan wanprestasi, sehingga gugatan Penggugat yang mengajukan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I tersebut tidak tepat berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor :1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 dan Yurisprudensi Mahkamah

Halaman 11 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn



Agung RI Nomor:879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 menjelaskan bahwa "Penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri" maka akibatnya gugatan Penggugat yang menggabungkan dalil perbuatan melawan hukum dengan dalil wanprestasi tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur (*Obscuur Libel*) sehingga beralasan hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verkaard*);

2.3 Bahwa Gugatan Penggugat Kabur tidak jelas, khususnya mengenai Tergugat I adalah mantan kekasih dari Penggugat dan hubungan cinta kasih berlangsung selama  $\pm$  5 tahun kemudian berencana untuk segera melakukan pernikahan atau perkawinan dan berencana hidup bersama, sehingga oleh karena itu Penggugat mengeluarkan biaya untuk membeli sebidang tanah dan melakukan pembangunan rumah yang ada di atasnya atas nama Tergugat I dengan cara angsuran, kepada Tergugat II :

2.4 Bahwa Gugatan Penggugat mengada-ngada Tergugat I tidak pernah merasa memiliki Sebuah hubungan cinta kasih dengan Penggugat, sebab kalau memang antara Tergugat I dan Penggugat memiliki sebuah hubungan dalam ikatan Perkawinan pada saat akad Kredit dengan Pihak Tergugat II yakni Penanda tangan Surat Perjanjian Kredit tertanggal 15 Juni Tahun 2015 dihadapan Notaris PRIAGUNG, SH Notaris Kabupaten Katingan tentu Penggugat harus ikut serta menanda tangani Surat Perjanjian Tersebut;

2.5 Bahwa jika memang benar memiliki sebuah hubungan yang akan melaksanakan perkawinan yang diketahui oleh pihak keluarga Penggugat maupun Tergugat I, tentu ikatan tersebut dibuat dalam bentuk tertulis yang diketahui oleh kedua belah pihak keluarga serta diketahui oleh Aparat pemerintah setempat;

2.6 Bahwa Tergugat I memperoleh Tanah dan rumah tempat tinggal RS. Tyepe 36 Sita Plan Kavling an DEDE YUSUF KURNIAWAN yang dibangun diatas tanah Hak Milik Bersertifikat no. 02384 atas nama AGUSAN yang terletak di jalan soekarno Hatta /Depag masuk jalan Tanggareng didapat dari pihak Develover pengembang PT. ANGELINA CAHYA CIPTA PRATAMA dengan cara akad kredit melalui Bank Tabungan (Persero) Tbk tertanggal 05 Juni 2015;

Halaman 12 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn



2.7 Bahwa mengenai Penggugat membayar angsuran Tunggalan Tergugat I kepada Tergugat II senilai ± Rp.4.000.000 (Empat Juta Rupiah) adalah murni kemauan penggugat sendiri tanpa koordinasi dengan Tergugat I, dan terjadinya pembayaran angsuran dikarenakan Penggugat mengaku Tergugat I adalah suami Penggugat kepada Petugas Penagihan dari pihak Tergugat II dan mengenai pembayaran angsuran Penggugat kepada Tergugat II, Tergugat I tetap bersedia mengembalikan sesuai nilai bukti angsuran Penggugat kepada Tergugat II;

2.8 Bahwa walaupun Tergugat I menunggak pembayaran angsuran kredit rumah tersebut kepada Tergugat II, hal tersebut adalah murni tanggung Jawab Tergugat I sebagai Debitur sebagai mana tertuang dalam Surat Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Tergugat I tertanggal 5 Juni 2015 Tergugat I dibebani denda tunggakan 1.50 % perbulan dan walaupun terjadi permasalahan antara Tergugat I dan Tergugat II tentu penyelesaiannya sesuai dengan aturan Undang-undang No.4 tahun 1996 mengenai hak dan tanggung jawab debitur serta bank pemberi kredit Pemilik Rumah (KPR) dan Penggugat bukanlah Pihak yang ikut dalam Surat Perjanjian tersebut;

2.9 Bahwa karena pada saat itu Penggugat meminta ijin dengan Tergugat I untuk menumpang menitip barang-barangnya dalam rumah Tergugat

untuk sementara waktu menunggu Cape/resto Penggugat belum selesai dikerjakan, dan Tergugat I ijin Penggugat menitip barangnya dengan syarat apabila nanti Tergugat I hendak menempati Penggugat harus secara suka rela memindahkan barang-barangnya, namun yang terjadi diluar dugaan Penggugat justru melonjak ingin menguasai rumah Tergugat I secara diam-diam tanpa sepengetahuan Tergugat I penggugat berniat mau membalik nama rumah tersebut atas nama penggugat dikantor Notaris;

2.10 Bahwa dengan alasan dan berdalih pernah menjalinkan hubungan Cinta kasih antara Penggugat dan Tergugat I, karena rumah yang jelas-jelas milik Tergugat I yang diperoleh dari Developer Pengembang PT. ANGELINA CAHAYA CIPTA PRATAMA dengan cara akad kredit melalui Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang diakui dan dijadikan Objek Sengketa dalam perkara a quo oleh Penggugat, sehingga dan karenanya Gugatan Penggugat dapat

*Halaman 13 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn*



dikatakan tidak jelas /Kabur karena dalil Gugatan menyatakan membeli tanah dan membangun Rumah tersebut dengan mengeluarkan biaya sedangkan faktanya Tanah beserta rumah tersebut dibangun oleh pihak Developer Pengembang PT. ANGELINA CAHAYA CIPTA PRATAMA dan untuk itu Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 81 K/SIP/1971 tertanggal 9 Juli 1973;

2.11 Bahwa selain itu Penggugat juga tidak dapat menguraikan secara lengkap dan jelas mengenai :

Perolehan awal Tanah Penggugat tidak disebutkan secara rinci tentang perolehan awal ganti rugi dari siapa dan tahun berapa Penggugat membeli tanah yang dijadikan Obyek Sengketa dalam Perkara a quo ;

apakah diperoleh melalui cara membeli atau mengganti biaya pembukaan hutan, dan atau dengan cara-cara yang lainnya;

Bahwa selain itu Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan pasti tentang luasan tanah tersebut apakah seluruhnya atau sebagian saja yang diambil atau diakui oleh Tergugat I tersebut;

Posita dan Petitem Gugatan Penggugat kabur, Pengggugat dalam Surat Gugatannya Perbuatan Tergugat I , tidak diperinci secara tegas dan jelas dan karenanya Gugatan Penggugat sangat sulit dapat dipahami dan dimengerti yakni perbuatan-perbuatan yang mana dan seperti apa yang secara konkrit dan diklasifikasikan

sebagai perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat ; 2.12 Bahwa selain itu Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur oleh

karena tidak ada kejelasan dan kepastian mengenai batas-batas tanah Penggugat berdasarkan fakta dalam Surat Gugatan Penggugat tertanggal 29 September 2021 Perkara Perdata Nomor : 13/Pdt.G/2021/PN Ksn.tanggal 29 September 2021 disebutkan sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Milik Developer, sebelah Timur berbatasan dengan Tanah milik Developer, sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Developer, sebelah Barat berbatasan dengan Tanah milik Developer, kemudian dalam Surat Gugatan tertanggal 2 Maret 2022 Perkara Perdata Nomor: 5 /Pdt.G/2022 tanggal 2 Maret 2022 disebutkan sebelah Utara berbatasan dengan Jalan, Sebelah Timur berbatasan dengan Nor Oktavia Sila Sakti, Sebelah Selatan berbatasan dengan Marwan Susanto, Sebelah Barat

Halaman 14 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn



berbatasan dengan Tuat, oleh karena batas-batas tanah Penggugat tidak jelas dan mengcopy Paste dari putusan Nomor :13/Pdt.G/2021/PN Ksn, sehingga dan karenanya Gugatan Penggugat dapat dikatakan tidak jelas / Kabur dan untuk itu Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2.13 Bahwa oleh karena uraian batas-batas Gugatan Penggugat ini menunjukkan suatu keanehan dan kejanggalan maka tidak berlebihan kiranya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ont vankelijik verklaard*);

#### Gugatan Penggugat Kurang Pihak

3.1 Bahwa Gugatan Penggugat Kurang pihak berdasarkan dalil

Penggugat yang menyatakan “*telah cukup banyak mengeluarkan biaya untuk pembelian tanah serta melakukan pembangunan rumah tersebut*”;

3.2 Bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya hanya menarik dan mendudukan sebagai pihak dalam perkara a quo Tergugat II, semestinya Penggugat menarik dan mendudukan Pemilik asal Tanah tempat Penggugat membeli tanah dijadikan sebagai Tergugat III, sebab tanpa adanya Proses Penyerahan Tanah kepada penggugat tidak akan menimbulkan kerugian bagi Penggugat sekiranya Dalil-dalil Penggugat benar adanya;

3.3 Bahwa oleh karena Penggugat tidak menarik dan mendudukan Pemilik Tanah Asal tempat Penggugat membeli tanah sebagai Tergugat III dalam perkara a quo sebagai pihak, maka untuk itu Gugatan Penggugat kurang pihak karena masih ada pihak lain yang tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo , maka untuk itu beralasan hukum gugatan Penggugat dikategorikan sebagai gugatan dalam bentuk *Plurium Litis Consortium / kurang pihaknya* (Tidak lengkap);

3.4 Bahwa sesuai dengan Fakta dilapangan dan bukti Alas Hak Tanah Tergugat I Sertifikat Nomor : 02384 berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 04-01 2017 yang dibuat dihadapan Notaris ANTONI PRIAGUNG, SH selaku PPAT untuk wilayah Kabupaten Katingan yang terletak di jalan Soekarno Hatta /Depag Masuk Jalan Tenggarang nomor rumah G 11 RT.17/RW.3 Kelurahan Kasongan Lama, Kecamatan Katingan Hilir, Kabupaten katingan, Provinsi



Kalimantan Tengah dengan luas bangunan/tanah :36 M<sup>2</sup>/144 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara Berbatasan dengan Jalan Tanggareng;

Barat Berbatasan dengan Frans ;

Selatan Berbatasan dengan Yunita ;

Timur Berbatasan dengan Rudi Hartono;

3.5 Bahwa selain itu Gugatan Penggugat dikatakan kurang pihak, berdasarkan Riwayat Asal-usul tanah dan rumah yang dikuasai Tergugat I berasal dari Developer PT. ANGELINA CAHYA CIPTA PRATAMA dengan sertifikat atas nama AGUSAN;

3.6 Bahwa oleh karena Riwayat Asal-usul tanah dan Rumah Tergugat I tersebut berasal dari Developer PT. ANGELINA CAHYA CIPTA PRATAMA dengan sertifikat atas nama AGUSAN, akan tetapi Penggugat tidak menarik sebagai Pihak dalam Perkara a qou, maka untuk itu beralasan menurut hukum Gugatan Penggugat dinyatakan kurang pihak berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 437.K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975 yang kaidah hukumnya menyatakan “ *bahwa berdasarkan kekurangan formil pihak maka gugatan Penggugat tidak dapat diterima* “, maka beralasan secara hukum gugatan Penggugat menjadi cacat formil dan tidak dapat diterima;

Gugatan Penggugat *Gemis Aanhoedanigheid* atau *Error in Persona*

4.1 Bahwa Gugatan Penggugat tersebut salah sasaran pihak yang digugat atau *Gemis Aanhoedanigheid* atau *Error in Persona* dikarenakan didalam gugatan penggugat menjadikan Tergugat II menjadi pihak dalam perkara a qou karena Tergugat II sama sekali tidak merugikan hak-hak penggugat atas tanah dan bangunan rumah objek sengketa tersebut, tidak ikut mengklaim atau menduduki dan seharusnya posisi Tergugat II cukup ditempatkan sebagai Turut Tergugat saja, karena permasalahan tanah dan rumah yang dijadikan Obyek Sengketa oleh Penggugat yakni antara Penggugat dan Tergugat I;

4.2 Bahwa akibat digugatnya dan dijadikannya pihak Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebagai Tergugat II dalam perkara ini, mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi salah sasaran pihak yang digugat atau *Gemis Aanhoedanigheid* atau *Error in Persona*;





4.3 Bahwa akibat gugatan Penggugat tersebut menjadi salah sasaran pihak yang digugat atau *Gemis Aanhoedanigheid* atau *Error in Persona*, sangat beralasan hukum gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, selanjutnya Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kasongan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

Menerima Eksepsi Tergugat I tersebut untuk seluruhnya;

Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat :

#### DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain , perkenankan Tergugat I menyampaikan Jawaban Dalam Pokok Perkara yakni pada pokok dan dasarnya sebagai berikut;

Bahwa Tergugat I terlebih dahulu menyatakan segala sesuatu yang tersebut dan terurai /dalil Eksepsi diatas merupakan kesatuan dengan Jawaban Tergugat I dalam pokok perkara;

Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat dalam Surat Gugatan tertanggal 2 Maret 2022 Perkara Perdata Nomor : 5/ Pdt.G/2022/PN.Ksn Tanggal 2 Maret 2022 tersebut, terkecuali terhadap yang diakui dengan tegas kebenarannya;

Bahwa Tergugat I menyatakan dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat dalam Surat Gugatan tertanggal 2 Maret 2022 Perkara Perdata Nomor : 5/ Pdt.G/2022/PN.Ksn Tanggal 2 Maret 2022 tersebut , oleh karena Objek Gugatan Penggugat a qou telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Kasongan Perkara Nomor : 13/ Pdt.G/ 2021/PN.Ksn yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Kasongan Kasongan pada tanggal 23 Februari 2022;

Bahwa Tergugat I membantah keras telah melakukan Perbuatan melawan hukum seperti didalihkan Penggugat, Tergugat I menguasai tanah dan rumah yang didalihkan Penggugat sebagai tanah miliknya dan dijadikan objek sengketa adalah tanah yang diperoleh melalui Jual beli Akad kredit





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Depelover GRIYA CAHYA PRATAMA dengan Surat Perjanjian kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) tbk dan Dede Yusuf Kurniawan tertanggal 05 Juni Tahun 2015;

Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat pada point angka 4 (empat) sampai dengan point angka 11 (sebelas) , Tergugat I menempati dan merawat bangunan yang terletak di Jl. Tanggareng nomor. G 11 tersebut adalah sah menurut Hukum dan bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, kalau pun Penggugat merasa dirugikan, maka kerugian yang dimaksud Penggugat adalah merupakan penilaian Subjektif dari Penggugat tanpa dasar dan tidak beralasan hukum sama sekali, justru Penggugat yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara diam-diam hendak membalik nama rumah tersebut atas nama penggugat dikantor Notaris Kabupaten katingan;

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000.-, (*lima ratus ribu rupiah*) perhari, termasuk ganti kerugian atas pembayaran angsuran dan /atau tunggakan angsuran kredit Obyek Sengketa yang seluruhnya sebesar Rp. 600.000.000.-, (*enam ratus juta rupiah*) dan kerugian materiil sebesar ± Rp.

100.000.000.-, (*seratus juta rupiah*) serta kerugian immaterial (moril) sebesar Rp. 500.000.000.-, (*lima ratus juta rupiah*) sebab jumlah tuntutan tersebut tidak sesuai dengan nilai aset yang disengketakan penggugat dan yang menjadi kewajiban Tergugat I yakni mengembalikan pembayaran yang dibayar secara diam-diam oleh Penggugat kepada Tergugat II dengan nilai Rp. 4.000.000 (empat juta rupiah);

Bahwa terhadap Dalil-dalil penggugat selain dan selebihnya termasuk permintaan Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun dalam putusan terdapat upaya hukum Banding, Verset maupun Kasasi tidak beralasan serta tidak perlu diberikan jawaban atau Tanggapan karena dalil-dalil Gugatan Penggugat selain dan selebihnya serta tuntutan-tuntutan tersebut tidak beralasan hukum dan untuk itu patut kiranya untuk ditolak seluruhnya dan /atau setidak-tidaknya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a qou;

Bahwa berdasarkan beberapa uraian yang dikemukakan di atas, selanjutnya Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kasongan yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdara Nomor : 5/Pdt.G/2022/PN.KSN, berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

Halaman 18 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn



DALAM EKSEPSI

Menerima Eksepsi Tergugat I tersebut sebagai beralasan menurut hukum;

Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menerima Dalil Jawaban Tergugat I tersebut untuk seluruhnya;

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Mohon Putusan lain yang Adil sebagaimana Peradilan Yang Baik.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat I, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis di persidangan pada hari Rabu tanggal 11 Mei 2022, selanjutnya Tergugat I telah mengajukan Duplik secara tertulis di persidangan pada hari Rabu tanggal 18 Mei 2022;

Menimbang, bahwa terhadap Replik maupun Duplik yang diajukan oleh para pihak dalam perkara *a quo* untuk lengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan (BAP) dan untuk mempersingkat putusan selanjutnya dianggap telah termuat dalam putusan ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikandalil-dalil gugatannya,

Penggugat telah mengajukan bukti Surat sebagai berikut:

Cetakan Foto Penggugat dan Tergugat sebanyak 3 (tiga) lembar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cetakan Foto bangunan rumah objek sengketa sebanyak 2 (dua) lembar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;

Cetakan Foto barang-barang milik Penggugat sebanyak 8 (delapan) lembar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;

Cetakan Foto surat Laporan Pengaduan Nomor Lap Dumas/13/VII/2020/KA SPKT tanggal 13 Juli 2020, Pelapor atas nama RITA PERMATASARI, S.Tr.Keb, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;

Fotokopi surat perihal Konfirmasi Tindaklanjut Penanganan Laporan/Permintaan SP2HP, tanggal 27 Juli 2020, kepada Bapak Kepala Kepolisian Sektor Katingan Hilir, Pelapor RITA PERMATASARI, S.Tr.Keb, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;

*Halaman 19 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi surat perihal Konfirmasi Tindakanlanjutan Penanganan Laporan/Permintaan SP2HP, tanggal 25 September 2020, kepada Bapak Kepala Kepolisian Sektor Katingan Hilir, Pelapor RITA PERMATASARI, S.Tr.Keb, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;

7. Fotokopi surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan, No.Pol:SP2HP/01/II/2021/Reskrim, tanggal 2 Januari 2021, dari Kepolisian Sektor Katingan Hilir, Kepada Sdri. RITA PERMATA SARI, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;

8. Fotokopi surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan, No.Pol:SP2HP/1/II/2021/Reskrim, tanggal 5 Februari 2021, dari Kepolisian Sektor Katingan Hilir, Kepada Sdri. RITA PERMATA SARI, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;

9. Fotokopi surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan, No.Pol:SP2HP/3/III/2021/Reskrim, tanggal 15 Maret 2021, dari Kepolisian Sektor Katingan Hilir, Kepada Sdri. RITA PERMATA SARI, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;

10. Fotokopi surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan, No.Pol:SP2HP/4/IV/2021/Reskrim, tanggal 29 April 2021, dari Kepolisian Sektor Katingan Hilir, Kepada Sdri. RITA PERMATA SARI, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;

Cetakan Foto berupa kertas pemberitahuan dari DEDE YUSUF KURNIAWAN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11;

Fotokopi kumpulan nota pembelian alat dan bahan bangunan sebanyak 18 (delapan belas) lembar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12;

Cetakan Foto berupa screenshot handphone berisi slip pengiriman sejumlah uang sebanyak 2 (dua) lembar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13;

Cetakan Foto berupa screenshot handphone berisi percakapan dengan Aslun Bank BTN sebanyak 7 (tujuh) lembar dan percakapan dengan seseorang sebanyak 4 (empat) lembar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-14;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Cetakan Foto berupa screenshot handphone berisi transaksi pembelian token listrik, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15;

Fotokopi Surat Pernyataan, tanggal 28 Desember 2021, atas nama RITA PERMATA SARI, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-16.

*Halaman 20 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn*

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopi Kartu Tamu Bupati Katinan, tanggal 28 April 2016, atas nama tamu yang menghadap DEDE YUSUF KURNIAWAN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-17;

Fotokopi Salinan Rekening Koran KPR tanggal 4 Maret 2016, periode 1 Januari 2016 sampai dengan 4 Maret 2016, atas nama pemilik rekening DEDE YUSUF KURNIAWAN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-18;

Fotokopi Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid, tanggal 26 Maret 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-19;

Fotokopi Buku Tabungan BRI Simpedes, No. Rekening : 3608-01-017514-53-4 atas nama pemilik rekening DEDE YUSUF KURNIAWAN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-20;

Fotokopi Tanda Terima BTN Setoran Dengan Butab, tanggal 27 Januari 2016, atas nama nasabah DEDE YUSUF KURNIAWAN dan Slip pengiriman sejumlah uang tanggal 13 Februari 2020, nama Pengirim Ibu RITA PERMATA SARI, nama Penerima DEDE YUSUF KURNIAWAN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-21;

Fotokopi Buku Tabungan Mandiri, No. Rekening : 159-00-0110969-2 atas nama pemilik rekening DEDE YUSUF KURNIAWAN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-22;

Fotokopi Formulir Pemasangan TV Kabel dari PALAPA CABLE VISION, atas nama P. YUSUF, Kartu Pelanggan PT. PALAPA TV ENTERTAINMENT atas nama P. YUSUF, Surat Peringatan Pembayaran tanggal 23 Juli 2016 dari PT. PALAPA TV ENTERTAINMENT kepada P. YUSUF, Surat Peringatan Pembayaran tanggal 14 Maret 2016 dari PT. PALAPA TV ENTERTAINMENT kepada P. YUSUF, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-23;

Fotokopi Gambar Denah Rumah sebanyak 3 (tiga) lembar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-24;

25. Fotokopi Salinan Putusan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Ksn tanggal 23 Februari 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-25;

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa fotokopi bukti Surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah diperlihatkan di persidangan, serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan ternyata cocok, kecuali bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-11, P-13, P-14 dan P-15 dicocokkan Printoutnya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti Surat tersebut di atas, Penggugat juga telah menghadirkan 6 (enam) orang Saksi yang didengar

*Halaman 21 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn*

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangannya di persidangan dan untuk selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang (BAS) yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

**Saksi Guruh**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, tidak memiliki hubungan keluarga sedarah atau semenda dengan Penggugat, serta tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat;

Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I, tidak memiliki hubungan keluarga sedarah atau semenda dengan Tergugat I, serta tidak terikat hubungan kerja dengan Tergugat I;

Bahwa Saksi mengetahui Tergugat II adalah Bank, tidak terikat hubungan kerja dengan Tergugat II;

Bahwa antara Penggugat dengan Para Tergugat ada permasalahan kepemilikan rumah, dimana Saksi adalah Ketua RT dimana objek sengketa berada;

Bahwa Saksi sudah menjadi Ketua RT sejak tahun 2014;

Bahwa pada tahun 2015 Penggugat ada melapor kepada Saksi selaku Ketua RT, bahwa Penggugat membangun rumah BTN di Jalan Tenggareng, pada saat itu Penggugat mengatakan ada membangun rumah, tetapi rumah tersebut dalam tahap renovasi;

Bahwa yang mengambil atau membeli rumah tersebut adalah Penggugat, atas nama siapa Saksi tidak mengetahuinya;

Bahwa pada saat mengambil atau membeli rumah tersebut Penggugat mengatakan bersama pasangannya, namun Saksi kurang mengetahui apakah Penggugat sudah menikah atau belum;

Bahwa berkaitan dengan siapa yang membayar pembelian rumah tersebut Saksi tidak mengetahui;

Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat membeli rumah tersebut dengan Sdr. Marwan, mengenai sertifikat maupun tahun pembelian Saksi tidak mengetahui;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa pada tahun 2020 Penggugat ada menelepon Saksi dan mengatakan ada permasalahan rumah tangga, dimana barang-barang milik Penggugat dikeluarkan dari rumah oleh pasangannya. Waktu itu kebetulan Saksi sedang tidak berada di tempat kemudian Saksi sarankan agar dilaporkan kepada pihak yang berwajib;

*Halaman 22 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn*



Bahwa hubungan Penggugat dengan Tergugat I seperti pasangan suami isteri, namun demikian Penggugat tidak pernah menunjukkan identitas pernikahan Penggugat kepada Saksi yang menunjukkan bahwa Penggugat telah menikah dengan Tergugat I;

Bahwa Penggugat dengan Tergugat I tidak ada memiliki anak;

Bahwa rumah tersebut kadang-kadang ditempati oleh Penggugat, karena Penggugat memiliki usaha jadi fokus ditempat usahanya di Kereng Batu;

Bahwa Saksi sebagai Ketua RT namun tidak memiliki data berkaitan dengan Kepala Keluarga maupun anggota keluarganya;

Bahwa Saksi belum pernah berkomunikasi dengan Tergugat I namun dengan Penggugat sering;

Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menempati rumah tersebut sekarang, namun kalau dulu yang menempati adalah Penggugat;

Bahwa terhadap bukti P-1 yang ditunjukkan kepada Saksi yaitu berupa Cetakan Foto sebanyak 3 (tiga) lembar tersebut, Saksi menyatakan bahwa Saksi pernah melihat laki-laki pada foto tersebut pada waktu persidangan sebelumnya dan di rumah makan. Sewaktu Penggugat datang melapor pada tahun 2015, Penggugat tidak bersama laki-laki tersebut;

Bahwa terhadap bukti P-3 yang ditunjukkan kepada Saksi yaitu berupa Cetakan Foto barang-barang milik Penggugat sebanyak 8 (delapan) lembar tersebut Saksi menyatakan benar barang-barang tersebut merupakan barang-barang milik Penggugat yang dikeluarkan saat keributan pada tahun 2020;

**Saksi Haridah**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa Saksi menyatakan kenal dengan Penggugat, tidak memiliki hubungan keluarga sedarah atau semenda dengan Penggugat, serta tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat;

Bahwa Saksi menyatakan kenal dengan Tergugat I, tidak memiliki hubungan keluarga sedarah atau semenda dengan Tergugat I, serta tidak terikat hubungan kerja dengan Tergugat I;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa Saksi mengetahui Tergugat II adalah Bank, tidak terikat hubungan kerja dengan Tergugat II;

Halaman 23 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Bahwa antara Penggugat dengan Para Tergugat ada permasalahan sengketa rumah;

Bahwa diantara Penggugat dengan Tergugat I dulu memiliki hubungan pacaran, mereka berpacaran dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2019;

Pada tahun 2015 Penggugat dengan Tergugat I sudah kenal tetapi belum berpacaran;

Hubungan antara Penggugat dan Tergugat I terjadi sebelum rumah tersebut diambil pada tahun 2015. Seingat saya Penggugat dan Tergugat juga punya usaha kedai di depan Rumah Sakit, usaha tambak ikan dan usaha Resto;

Bahwa status Tergugat I saat itu belum menikah, sedangkan Penggugat saat itu berstatus janda beranak 2 (dua), anak pertama sudah berkeluarga, anak kedua masih kuliah;

Bahwa Penggugat dengan Tergugat I berpacaran terlebih dahulu, baru kemudian mengambil rumah;

Bahwa Saksi mengetahui Penggugat dan Tergugat I pacaran, diceritakan oleh Penggugat dan melihat sendiri;

Bahwa Penggugat dan Tergugat I putus karena Tergugat I ada orang ketiga;

Bahwa asal rumah tersebut diambil atau dibeli oleh Penggugat dan Tergugat I, sekarang Tergugat I yang menempati. Dulu pernah rumah tersebut diserahkan kepada Penggugat dan kunci rumah diberikan kepada Penggugat. Setelah itu pada tahun 2019 Saksi dibawa oleh Penggugat ke Bank BTN Palangka Raya untuk menyelesaikan masalah tunggakan angsuran rumah tersebut sekitar 3 (tiga) bulan, saat itu rumah tersebut masih ditempati oleh Penggugat;

Bahwa terhadap bukti P-1 yang diperlihatkan pada Saksi yaitu berupa Cetakan Foto sebanyak 3 (tiga) lembar tersebut, Saksi menyatakan bahwa laki-laki pada foto tersebut adalah Tergugat I, Saksi pernah ikut menemani dalam suatu acara pada foto tersebut, dan yang mengambil fotonya adalah Saksi sendiri;

Bahwa terhadap bukti P-2 yang diperlihatkan pada Saksi yaitu berupa Cetakan Foto bangunan rumah sebanyak 2 (dua) lembar tersebut, Saksi menyatakan bahwa foto rumah sengketa yang berada di Jalan Tenggaraeng. Saksi juga pernah menginap di rumah tersebut, tetapi





tidak sering. Saat Saksi menginap Tergugat I saat itu kebetulan sedang tidak ada;

Bahwa sekitar tahun 2020 ada kejadian pengeluaran barang milik Penggugat dari rumah, tetapi Saksi tidak melihat kejadian tersebut. Saksi diperlihatkan fotonya oleh Penggugat;

Bahwa terhadap Bukti P-3 yang diperlihatkan pada Saksi yaitu berupa Cetakan foto barang-barang milik Penggugat sebanyak 8 (delapan) lembar tersebut adalah benar foto tersebut yang diperlihatkan Penggugat kepada Saksi, mengenai barang-barang milik Penggugat yang dikeluarkan dari rumah sengketa pada tahun 2020;

Bahwa berkaitan dengan ada uang Penggugat yang diberikan kepada Tergugat I untuk membayar angsuran rumah, Saksi tidak pernah melihat sendiri Penggugat memberikan uang tersebut kepada Tergugat I untuk membayar angsuran rumah tersebut. Saksi hanya diberitahu oleh Penggugat;

Bahwa Sertifikat rumah tersebut atas nama Tergugat I, karena rumah tersebut diambil oleh Penggugat dan Tergugat I, mau dibuat atas nama Penggugat tidak bisa karena Penggugat sebelumnya juga pernah mengambil rumah BTN yang lain, sehingga rumah tersebut dibuat atas nama Tergugat I;

Bahwa Rumah tersebut pernah direnovasi sebagian, tahunnya Saksi tidak ingat dan sekarang yang menguasai rumah tersebut adalah Tergugat I;

Bahwa Saksi pernah menemani Penggugat mengurus tunggakan angsuran rumah tersebut di BTN Palangka Raya, dimana saat itu yang dibahas adalah masalah tunggakan angsuran rumah;

Bahwa sewaktu bertemu orang Bank disana, yang disuruh membayar adalah Tergugat I, kepentingan Penggugat datang ke BTN tersebut karena rumah tersebut beserta kuncinya sudah diserahkan kepada Penggugat;

Bahwa berkaitan dengan akad kredit rumah tersebut, Saksi tidak pernah mengetahui;

Bahwa pada saat itu status Tergugat I masih belum menikah;

Bahwa yang mengurus administrasi Bank perihal rumah tersebut adalah Penggugat;





Bahwa mengenai angsuran rumah tersebut, yang Saksi ketahui Penggugat membayar angsurannya Rp800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah) lebih per bulannya. Saksi pernah melihat sendiri struk angsurannya. Yang transfer adalah Penggugat ke Bank BTN. Saksi tidak tahu bagaimana sistem pembayarannya;

Bahwa hubungan Penggugat dan Tergugat I diketahui oleh pihak keluarga, tetapi terkait surat menyurat mengenai hubungan Penggugat dan Tergugat I tersebut Saksi tidak mengetahui;

**Saksi Fatmawati**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, tidak memiliki hubungan keluarga sedarah atau semenda dengan Penggugat, serta tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat, Saksi merupakan teman Penggugat;

Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I, tidak memiliki hubungan keluarga sedarah atau semenda dengan Tergugat I, serta tidak terikat hubungan kerja dengan Tergugat I, Saksi merupakan tetangga sekomplek dengan Tergugat I;

Bahwa Saksi mengetahui Tergugat II adalah pihak Bank, tidak terikat hubungan kerja dengan Tergugat II;

Bahwa antara Penggugat dengan Para Tergugat ada permasalahan sengketa rumah;

Bahwa letak objek sengketa dalam perkara ini yaitu di Jalan Tenggareng, nomor rumahnya Saksi kurang tahu;

Bahwa Sertifikat rumah tersebut atas nama Tergugat I, Saksi mengetahui dari penagihan atas tunggakan angsuran rumah tersebut dan dari cerita Penggugat juga ada mengenai tunggakan angsuran rumah tersebut;

Bahwa Saksi mengambil atau membeli rumah BTN yang bertetangga dengan rumah sengketa sejak tahun 2013, lebih dahulu daripada Penggugat dan Tergugat I;

Bahwa siapa yang membeli rumah / objek sengketa Saksi tidak mengetahui;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa karena Penggugat dan Tergugat I berkumpul dalam 1 (satu) rumah, Saksi melihatnya Penggugat dan Tergugat I seperti suami isteri;

Halaman 26 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah selesai pembangunan rumah tersebut Penggugat dan Tergugat I menempati rumah tersebut, tetapi mereka tidak menempati rumah tersebut setiap hari. Untuk tahunnya sekitar tahun 2016. Kalau malam datang, siang kadang-kadang kalau hari libur datang. Kalau tukang kerja, Tergugat I mengontrol pekerjaan tukang, Penggugat juga ikut ngontrol;

Bahwa Saksi mengatakan Penggugat dan Tergugat I adalah pasangan suami isteri, karena mereka tinggal 1 (satu) rumah;

Bahwa anak Penggugat yaitu Sdr. Rizky terkadang bisa tinggal di rumah tersebut;

Bahwa terhadap bukti P-1 yaitu berupa Foto sebanyak 3 (tiga) lembar yang diperlihatkan kepada Saksi, Saksi menyatakan bahwa yang berada dalam foto tersebut adalah Tergugat I dan Penggugat;

Bahwa terhadap bukti P-2 yang diperlihatkan kepada Saksi yaitu berupa Foto bangunan rumah sebanyak 2 (dua) lembar, Saksi menyatakan bahwa benar rumah pada foto tersebut merupakan rumah yang menjadi sengketa;

Bahwa kalau dulu Saksi tidak pernah melihat Tergugat I datang bersama perempuan lain selain Penggugat ke rumah tersebut. Tergugat I selalu datang bersama dengan Penggugat;

Bahwa hubungan Penggugat dengan Tergugat I berakhir sekitar tahun 2017. Setelah ada konflik antara Penggugat dan Tergugat I sekitar akhir tahun 2017, setelah itu rumah tersebut lama kosong dan baru kemudian rumah tersebut ditempati Penggugat dan anaknya, sedangkan Tergugat I saya tidak tahu kemana. Yang mengurus halaman rumah tersebut Saksi disuruh oleh ayah dari Saksi, dimana Penggugat menyuruh ayah Saksi untuk membersihkan halaman rumah tersebut;

Bahwa ayah Saksi diupah oleh Penggugat untuk membersihkan halaman rumah tersebut sebanyak 4 (empat) kali, belum yang menyuruh ganti kunci, memasang hitachi;

Bahwa sekarang yang menguasai rumah tersebut adalah Tergugat I;

Bahwa Tergugat I mulai menguasai rumah tersebut sejak tahun 2020, dimana pada tahun 2020 barang-barang milik Penggugat dikeluarkan secara paksa dari rumah tersebut oleh Tergugat I dengan perempuan lain;

#### 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)



Mahkamah Agung Republik Indonesia

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Bahwa Saksi sebelumnya bertetangga dengan rumah sengketa, pada tahun 2015 Penggugat dan Tergugat I mengambil rumah tersebut, tahun 2016 sampai dengan 2017 mereka menempati rumah tersebut, akhir 2017 terjadi konflik, lalu dimulai pada tahun 2019 sampai tahun 2020 Penggugat dan anaknya menempati rumah tersebut, akhir tahun 2020 barang milik Penggugat dikeluarkan oleh Tergugat I dan istrinya sekarang. Yang sekarang menempati rumah sengketa tersebut Tergugat I dan istrinya sekarang;

Bahwa Saksi pernah dimintai keterangan di Polsek, karena Saksi menyaksikan kejadian pengeluaran barang milik Penggugat di rumah sengketa;

Bahwa Penggugat pada saat kejadian tersebut berada di Banjarmasin dalam perjalanan pulang ke Kasongan, kejadian tersebut terjadi pada tahun 2020;

Bahwa pada saat itu Tergugat I yang menyuruh Saksi, dimana saat Saksi keluar rumah untuk mencari makan, kemudian Tergugat I keluar dan mengatakan kepada Saksi "Suruh bidan Rita ambil barangnya, telpon dia suruh ambil barangnya, sudah saya keluarkan dari rumah". Kemudian Saksi telepon Penggugat dan Saksi katakan "Bu, ini barang-barang seisi rumah dikeluarkan dari rumah", lalu datang keluarga

Penggugat dan pihak Kepolisian;

Bahwa Saksi tidak pernah melihat buku nikah Penggugat dan Tergugat I, Saksi hanya melihat Penggugat dan Tergugat I kumpul dalam 1 (satu) rumah sehingga dianggap suami istri;

Bahwa Saksi melihat Penggugat dan Tergugat I pulang pergi ke rumah tersebut kurang lebih selama 2 (dua) tahunan;

Bahwa Saksi sering melihat Penggugat dan Tergugat I dalam 1 (satu) mobil arahnya ke rumah, tidak setiap hari, dalam seminggu ada beberapa kali, karena mereka sama-sama bekerja;

Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang membeli rumah tersebut;

Bahwa Saksi mengetahui angsuran rumah tersebut pernah menunggak, karena penagihnya pernah datang ke rumah kami untuk menanyakan ke kami karena rumahnya dalam keadaan kosong;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa yang dicari oleh penagih tersebut adalah Tergugat I bukan Penggugat, pada saat itu Saksi didatangi oleh penagih tersebut sekitar

Halaman 28 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



1 (satu) atau 2 (dua) kali, angsuran tersebut menunggak lebih dari 3 (tiga) bulan karena penagihnya datang;

Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I tidak ada memiliki anak;

Bahwa Penggugat dan Tergugat I menjalin hubungan kurang lebih selama 2 (dua) sampai 3 (tiga) tahun, Saksi mengetahui hanya saat bertetangga saja;

**Saksi Rizky Alif Riza Utama**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, memiliki hubungan keluarga sedarah atau semenda dengan Penggugat, tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat, Saksi merupakan anak kandung Penggugat;

Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I, tidak memiliki hubungan keluarga sedarah atau semenda dengan Tergugat I, serta tidak terikat hubungan kerja dengan Tergugat I;

Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I ada permasalahan sengketa rumah, dimana Rumah tersebut terletak di Jalan Tenggareng;

Bahwa Saksi mengetahui rumah tersebut dan pernah tinggal di rumah tersebut;

Bahwa sejak tahun 2017 atau tahun 2018 Saksi bersama Tergugat I menghadiri acara wisuda Penggugat di Kediri. Kami berangkat bersama-sama dari Palangka Raya;

Bahwa selain pergi bersama menghadiri acara wisuda. Saksi pernah bersama-sama dengan Tergugat I untuk kumpul bersama keluarga, seperti berlibur ke pantai, jalan-jalan ke Palangka Raya, mancing di Tangkiling, *refreshing* dan jalan-jalan;

Bahwa pengambilan atau pembelian rumah tersebut sewaktu Penggugat dengan Tergugat I bersama-sama. Tahun pengambilan atau pembelian rumah tersebut pada tahun 2015;

Bahwa kemudian Saksi mengetahui ada kejadian pengeluaran barang-barang oleh Tergugat I, karena waktu kejadian tersebut ada yang melaporkan kepada saya dengan menelepon ke *handphone* saya, kemudian saya ke tempat kejadian dan melihat di depan rumah barang-barang sudah berada di luar dalam keadaan berantakan;



Bahwa Penggugat saat itu berada di Banjarmasin;

Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I pernah membuka usaha bersama. Waktu itu yang pertama membuka usaha Kedai Garasi, yang

*Halaman 29 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn*

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



kedua membuka usaha Kafe Resto di Kereng Batu serta usaha Keramba Ikan di Jalan Kenangan di rumah nenek Tergugat I;

Bahwa untuk Tergugat I dengan Penggugat menikah Saksi kurang tahu, tetapi untuk menjalani kehidupan sehari-hari Tergugat I dengan Penggugat bersama-sama, Saksi mengetahuinya. Contohnya sebelum membuka usaha di Kereng Batu, mereka membuka usaha Kedai Garasi, sewaktu Tergugat I pulang kerja, Tergugat I ganti baju kemudian pergi ke usaha Kedai Garasi;

Bahwa yang membayar angsuran rumah tersebut adalah Penggugat bersama-sama dengan Tergugat I;

Bahwa angsuran rumah tersebut perbulannya antara Rp800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp900.000,00 (sembilan ratus ribu rupiah). Yang membayar kadang Penggugat, kadang Tergugat I;

Bahwa Surat kepemilikan rumah tersebut atas nama Tergugat I;

Bahwa sewaktu perjanjian kredit atas rumah tersebut, Saksi tidak hadir tetapi Saksi mengetahui bahwa Penggugat dan Tergugat I mendatangi Developer;

Bahwa Penggugat dengan Tergugat I tidak memiliki hubungan suami isteri, hubungan Penggugat dengan Tergugat I pacaran;

Bahwa Penggugat dengan Tergugat I pacaran sejak tahun 2014 sampai dengan akhir tahun 2018 sudah tidak ada kontak lagi;

Bahwa Penggugat pernah mengatakan kepada Saksi akan menikah lagi, tetapi Penggugat tidak mengatakan siapa laki-lakinya. Namun oleh karena keseharian Tergugat I di Kedai, pulang kerja ke Kedai, Saksi mengira bahwa Tergugat I lah calon yang akan dinikahi oleh Penggugat tersebut;

Bahwa Saksi mengetahui Penggugat dengan Tergugat I berpacaran karena Saksi mengetahui sendiri, tidak atas cerita dari Penggugat atau Tergugat I;

Bahwa Saksi pernah dimintai tolong untuk mengantarkan Penggugat ke Bank BTN Palangka Raya untuk mengurus tunggakan pembayaran rumah tersebut pada tahun 2019, pada saat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

itu Saksi ikut mendengar pembicaraan antara Penggugat dengan pihak Bank BTN Palangka Raya. Solusi yang disampaikan dari pihak Bank BTN Palangka Raya

Halaman 30 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



bahwa untuk secepatnya mengajukan gugatan ke Pengadilan untuk memperjuangkan hak Penggugat atas rumah tersebut;

**Saksi Nur Ifansyah**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, tidak memiliki hubungan keluarga sedarah atau semenda dengan Penggugat, serta tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat;

Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I, tidak memiliki hubungan keluarga sedarah atau semenda dengan Tergugat I, serta tidak terikat hubungan kerja dengan Tergugat I;

Bahwa Saksi mengetahui Tergugat II adalah pihak Bank, tidak terikat hubungan kerja dengan Tergugat II;

Bahwa Saksi kurang mengetahui permasalahan antara Pengugat dengan Para Tergugat, Saksi dimintai oleh Penggugat untuk memberikan kesaksian masalah pengantaran material sewaktu pembangunan rumah. Saksi yang mengantar material tersebut menggunakan 1 (satu) unit truk;

Bahwa yang membeli material tersebut adalah Pengugat dan Tergugat I, yang membayar adalah Penggugat, tetapi saya tidak tahu uangnya milik siapa;

Bahwa Saksi pernah mengantarkan pasir pasang sebanyak 2 (dua) rit dan timbunan uruk sebanyak 10 (sepuluh) rit lebih, waktu itu masih berupa bangunan awal atau pondasi. Material tersebut digunakan untuk membangun;

Bahwa Sakai hanya supir truk, tidak ada Badan Usaha, hanya usaha perorangan dimana Penggugat langsung bayar ke Saksi;

Bahwa yang dibeli Pengugat berupa pasir, timbunan dan batu;

Bahwa terhadap bukti P-12 yang diperlihatkan kepada Saksi di persidangan yaitu berupa kumpulan nota pembelian alat dan bahan bangunan sebanyak 3 (tiga) lembar (Bukti P-12 diperlihatkan kepada Saksi), Saksi menyatakan benar merupakan nota pembelian bahan material dari Penggugat kepada Saksi berupa 6 rit pasir uruk tanggal 20 Juli 2016, 4 rit pasir uruk tanggal 25 Juli 2016 dan 2 rit pasir pasang pada tanggal 26 Juli 2016, serta benar pada nota tersebut ditandatangani oleh Saksi atas nama Jabrik yang merupakan nama panggilan Saksi;



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

Halaman 31 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn

Mahkamah Agung Republik Indonesia

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Bahwa Harga untuk pasir uruk sebanyak 1 (satu) rit sekarang seharga Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah), kalau dulu hanya seharga Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) per 1 (satu) rit;

Bahwa sewaktu Saksi mengantarkan material tersebut, bangunan masih kosong dari awal, namun sudah ada bangunan rumah BTN disana, yang disebelah berupa bangunan baru. Untuk disekitaran sudah ada rumah;

**Saksi Pikal Usman**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, memiliki hubungan keluarga jauh dengan Penggugat, serta tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat;

Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I, tidak memiliki hubungan keluarga sedarah atau semenda dengan Tergugat I, serta tidak terikat hubungan kerja dengan Tergugat I;

Bahwa Saksi mengetahui Tergugat II adalah pihak Bank, tidak terikat hubungan kerja dengan Tergugat II;

Bahwa Saksi kurang mengetahui permasalahan antara Pengugat dengan Para Tergugat, Saksi pernah mengantar material ke perumahan Penggugat. Saksi yang mengantar material tersebut menggunakan 1 (satu) unit truk;

Bahwa yang membayar adalah Penggugat;

Bahwa terhadap bukti P-12 berupa kumpulan nota pembelian alat dan bahan bangunan sebanyak 5 (lima) lembar tersebut, Saksi menyatakan adalah benar merupakan 5 (lima) lembar nota pembelian bahan material dari Penggugat kepada Saksi, serta benar pada nota tersebut ditandatangani oleh Saksi. Selain ke rumah tersebut Saksi juga pernah mengantarkan material ke tempat usaha Penggugat;

Bahwa nama "Karamak Darau" pada nota-nota tersebut merupakan nama badan usaha Saksi, usaha perorangan;

Bahwa material yang Saksi antarkan saat itu adalah tanah uruk, batu belah dan pasir pasang;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa sewaktu Saksi mengantarkan material tersebut, bangunan sudah ada pondasi di depan;

Halaman 32 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Saksi menerima uang pembayaran berupa uang tunai, yang bayar Penggugat, mengambil uang pembayaran di tempat kerja Penggugat;

Bahwa sewaktu Saksi mengantarkan material tersebut, sudah ada bangunan rumah BTN di sana, hanya masih berupa mulai pondasi, karena yang Saksi antar adalah material tambahan. Untuk disekitaran sudah ada rumah;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi-saksi tersebut di atas, para pihak menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikandalil-dalil bantahannya,

**Tergugat I** telah mengajukan bukti Surat sebagai berikut:

Fotokopi Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan DEDE YUSUF KURNIAWAN, No. Aplikasi Kredit : 0002620150526000002, sebanyak 3 (tiga) lembar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-1;

Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.02384, atas nama pemegang hak DEDE YUSUF KURNIAWAN, Surat Ukur Nomor:2364/Kasongan Lama/2014 tanggal 26 Mei 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-2;

Fotokopi Surat Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Katingan, Nomor:05-11-6209-12671-15 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Katingan, tanggal 12 Februari 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-3;

Fotokopi Buku Tabungan BTN Batara, No. Rekening: 00026-01-50-043031-1, atas nama DEDE YUSUF KURNIAWAN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-5;

Fotokopi Surat Jalan dan lampiran pembayaran pembelian alat bangunan, yang dikeluarkan oleh PT. Gemilang Surya Perkasa, sebanyak 5 (lima) lembar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-6;

Fotokopi Kwitansi untuk pembayaran Panjar uang muka rumah type 36 minimalis, tanggal 3 Desember 2014, uang sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), terima dari DEDE YUSUF KURNIAWAN, penerima ANDKEY MAPEKA dari PT. ANGELINA CAHAYA CIPTA PRATAMA.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Invoice dari PT. ANGELINA CAHAYA CIPTA PRATAMA tanggal 30 Desember 2014, terima dari DEDE YUSUF KURNIAWAN sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah). Invoice dari PT. ANGELINA CAHAYA CIPTA PRATAMA tanggal 13 Februari 2015, terima dari DEDE YUSUF KURNIAWAN sejumlah

Halaman 33 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah). Invoice dari PT. ANGELINA CAHAYA CIPTA PRATAMA tanggal 27 Februari 2016, terima dari DEDE YUSUF KURNIAWAN sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah). Invoice dari PT. ANGELINA CAHAYA CIPTA PRATAMA tanggal 6 Maret 2016, terima dari DEDE YUSUF KURNIAWAN sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah). Selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-4;

Fotokopi Salinan Putusan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Ksn, tanggal 23 Februari 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-7;

Fotokopi Nota Pembelian bahan bangunan dari Toko Bersaudara, tanggal 6 September 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-8;

Fotokopi Nota Pembelian bahan bangunan dari Toko Bersaudara, tanggal 9 September 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-9;

Fotokopi Nota Pembelian bahan bangunan, tanggal 17 September 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-10;

Fotokopi Nota Pembelian bahan bangunan, tanggal 9 Oktober 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-11;

Fotokopi Nota Pembelian bahan bangunan, tanggal 14 September 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-12;

Fotokopi Nota Pembelian bahan bangunan dari Toko Meubel Variasi, tanggal 6 September, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-13;

Fotokopi Nota Pembelian bahan bangunan dari Toko Nusantara Jaya, tanggal 21 September 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-14;

Fotokopi Nota Pembelian bahan bangunan dari Toko Bahan Bangunan Tiga Putri, tanggal 8 September, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-15;

Fotokopi Nota Pembelian bahan bangunan dari Toko Batako Pres Okta Jaya, tanggal 20 Juni 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-16;

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Fotokopi Nota Pembelian bahan bangunan dari Toko Rizquna, tanggal 22 Agustus 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-17;

Fotokopi Nota Pembelian bahan bangunan dari Toko Banua Jaya, tanggal 3 Oktober 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-18;

*Halaman 34 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn*

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopi Nota Pembelian bahan bangunan, tanggal 18 Oktober 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-19;

Fotokopi Nota Pembelian bahan bangunan dari Toko Bersaudara, tanggal 17 Oktober 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-20;

Fotokopi Nota Pembelian bahan bangunan dari Toko Bersaudara, tanggal 5 Oktober 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-21;

Fotokopi Nota Pembelian bahan bangunan dari Tiga Putri, tanggal 21 Agustus 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-22;

Fotokopi Nota Pembelian bahan bangunan dari Toko Sumber Mufakat, tanggal 19 September 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-23;

Fotokopi Nota Pembelian bahan bangunan dari Toko Sumber Urip, tanggal 13 September 2015 dan Faktur Penjualan No: NFF-1509130008 tanggal transaksi 13 September 2015 dari Toko Abadi Jaya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-24;

Fotokopi Kutipan Akta Nikah, Nomor: 475/02/IX/2019, tentan pernikahan

antara DEDE YUSUF KURNIAWAN dengan MAYA PIKA, tanggal 1 September 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-25;

Fotokopi Kartu Keluarga No.620602030620004 tanggal 9 September 2020, atas nama Kepala Keluarga DEDE YUSUF KURNIAWAN, S.Pd., selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-26;

Fotokopi Salinan Rekening Koran KPR, Nomor Rekening: 000026-01-02-021734-0 atas nama pemilik rekening DEDE YUSUF KURNIAWAN, periode tanggal 1 Januari 2015 sampai dengan tanggal 6 Juni 2022 sebanyak 15 (lima belas) lembar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-27;

Fotokopi Nota Pembelian bahan bangunan dari Toko Dua Cahaya, tanggal 8 September 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-28;

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Fotokopi Nota Pembelian bahan bangunan, tanggal 20 Juni 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-29;

Fotokopi Nota Pembelian bahan bangunan dari Toko Warna Tirta Jaya, tanggal 12 September 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-30;

*Halaman 35 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopi Nota Pembelian bahan bangunan dari Toko Mahkota, tanggal 14 Oktober 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-31;

Fotokopi Surat Pernyataan dari NOVENDRIA JULIANTI PUTRI selaku Pgs Supervisor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Kantor Cabang Palangka Raya Unit Kasongan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-32;

Cetakan Foto Bangunan rumah Tergugat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-33;

Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor: 26, tanggal 29 November 20021, yang dibuat oleh ANTONI PRIAGUNG, S.H. Notaris Kabupaten Katingan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-34;

Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, NIK: 6206020107900002, tanggal 3 Juni 2020, atas nama DEDE YUSUF KURNIAWAN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-35;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti Surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan ternyata cocok, kecuali bukti Surat T.I-1, T.I-2 dan T.I-3 tidak dapat diperlihatkan aslinya dan dicocokkan dengan fotokopi, bukti Surat T.I-26 Fotokopi dari Print sistem dan bukti Surat T.I-27 dicocokkan dengan salinannya, bukti surat T.I-33 dicocokkan dengan cetakan Foto dan T.I-34 tidak ada aslinya dan dicocokkan dengan fotokopi;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti Surat tersebut di atas, **Tergugat I** juga telah menghadirkan 2 (dua) orang Saksi yang didengar keterangannya di persidangan dan untuk selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang (BAS) yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

**Saksi Kundi Aswanto**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa Saksi menyatakan kenal dengan Penggugat, tidak memiliki hubungan keluarga sedarah atau semenda dengan Penggugat, serta tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat;

Bahwa Saksi menyatakan kenal dengan Tergugat I, tidak memiliki hubungan keluarga sedarah atau semenda dengan Tergugat I, serta tidak terikat hubungan kerja dengan Tergugat I;

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa Saksi menyatakan mengetahui Tergugat II adalah pihak Bank, tidak terikat hubungan kerja dengan Tergugat II;

Bahwa Saksi mengerjakan rumah sengketa pada akhir tahun 2015;

*Halaman 36 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn*

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa yang meminta Saksi untuk mengerjakan rumah sengketa tersebut adalah Tergugat I;

Bahwa Rumah sengketa tersebut merupakan rumah BTN awalnya;

Bahwa yang Saksi kerjakan terhadap rumah sengketa tersebut adalah pemasangan plafon, pemasangan keramik lantai, pemasangan keramik teras dan pembuatan kamar mandi;

Bahwa pada saat Saksi melakukan pengerjaan pada rumah sengketa tersebut, tidak ada orang lain disana;

Bahwa yang sering ke rumah sengketa tersebut untuk melihat Saksi bekerja adalah Tergugat I, tidak ada orang lain;

Bahwa Tergugat I saat itu belum menikah;

Bahwa terhadap bukti T.I-6 berupa Surat Jalan dan lampiran pembayaran pembelian alat bangunan, yang dikeluarkan oleh PT. Gemilang Surya Perkasa (Bukti T.I-6 diperlihatkan kepada Saksi), Saksi menyatakan benar bahan material yang Saksi pasang sewaktu pengerjaan rumah sengketa tersebut dan yang membelinya adalah Tergugat I;

Bahwa terhadap bukti T.I-10 berupa Nota Pembelian bahan bangunan, tanggal 17 September 2015 (Bukti T.I-10 diperlihatkan kepada Saksi), Saksi menyatakan bahwa benar bahan material yang Saksi gunakan sewaktu pengerjaan rumah sengketa tersebut. Yang membelinya adalah Tergugat I, di Toko Dua Bersaudara. Saksi yang pesan untuk pemasangan keramik;

Bahwa terhadap bukti T.I-11 berupa Nota Pembelian bahan bangunan, tanggal 9 Oktober 2015 tersebut, Saksi menyatakan bahwa benar bahan material yang Saksi gunakan sewaktu pengerjaan rumah sengketa tersebut, untuk keperluan kamar mandi dan yang membelinya adalah Tergugat I;

Bahwa terhadap bukti T.I-24 berupa Nota Pembelian bahan bangunan dari Toko Sumber Urip, tanggal 13 September 2015 dan Faktur Penjualan No: NFF-1509130008 tanggal transaksi 13 September 2015 dari Toko Abadi Jaya tersebut, Saksi menyatakan bahwa benar bahan material yang Saksi pesan kepada Tergugat I untuk membelinya sewaktu pengerjaan rumah sengketa tersebut, untuk keperluan kamar mandi;

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terhadap bahan material pada bukti T.I-6, T.I-10, T.I-11 dan T.I-2 tersebut, Saksi yang memesannya untuk keperluan pekerjaan kemudian Tergugat I yang membelinya. Saksi yang rekomendasikan untuk membeli ke Toko yang harganya miring;

Bahwa pada saat Saksi melakukan pengerjaan rumah tersebut bersama teman saya yaitu Sdr. Lenos;

Bahwa yang memberikan upah kepada Saksi untuk pengerjaan rumah

tersebut adalah Tergugat I, upah borongan sekitar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah);

Bahwa pada saat Saksi mengerjakan rumah tersebut, rumah tersebut dalam keadaan kosong dan keadaan masih sepi;

Bahwa ketika Saksi mengerjakan rumah tersebut, Saksi tidak pernah melihat Penggugat datang ke rumah tersebut dan tidak pernah bertemu dengan Penggugat di sana;

Bahwa benar saat itu Saksi tanya mau beli bahan dimana, Tergugat I mengatakan untuk mencari barang yang harganya miring, kemudian Saksi merekomendasikan toko-tokonya;

Bahwa Tergugat I belum menikah karena Terugat I setiap datang selalu sendiri, Tergugat I pernah mengatakan kepada saya "Ku urus sendiri mang rumah ini, belum ada teman";

Bahwa Saksi mengerjakan pemasangan keramik, kamar mandi dan wastafel, bersama denan teman Saksi, tidak pernah ditemani oleh anak Saksi;

Bahwa Rumah yang Saksi kerjakan pada saat itu yaitu rumah yang terletak di Jalan Tenggareng, nomornya Saksi tidak tahu;

Bahwa Saksi melakukan pengerjaan rumah tersebut pada akhir tahun 2015;

Bahwa Bangunannya pada saat itu sudah berbentuk rumah, tetapi masih belum selesai. Dinding dan atap sudah, yang belum keramik, plafon, kamar mandi serta teras;

Bahwa Saksi melakukan pengerjaan rumah tersebut selama lebih dari 15 (lima belas) hari, selain itu Saksi tidak pernah lagi;

#### 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 kenal dengan Tergugat I, dikenalkan oleh teman Saksi. Saat itu teman Saksi mengatakan "Mang ini ada temanku mau cari tukang, bisalah amang yang kerjakan punya dia". Saksi tanya siapa, teman Saksi mengatakan namanya adalah Sdr. Dede Yusuf yaitu

Halaman 38 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn



Tergugat I. Kemudian teman Saksi memberikan nomor HP Saksi kepada Tergugat I, Tergugat I lalu menelpon Saksi, setelah itu kami bertemu di warung makan;

Bahwa sepengetahuan Saksi, rumah tersebut dibangun oleh developer. Saksi mengetahuinya dari tukang yang dulu membangun rumah tersebut;

Bahwa selama Saksi melakukan pengerjaan rumah tersebut, Saksi tidak pernah melihat Penggugat;

Bahwa selain bahan bangunan yang Saksi sarankan kepada Tergugat I untuk membeli, tidak ada barang lain yang datang;

**Saksi Benyanus**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa Saksi menyatakan kenal dengan Penggugat, tidak memiliki hubungan keluarga sedarah atau semenda dengan Penggugat, serta tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat, Penggugat merupakan Nasabah di Bank Mandiri;

Bahwa Saksi menyatakan kenal dengan Tergugat I, tidak memiliki hubungan keluarga sedarah atau semenda dengan Tergugat I, serta tidak terikat hubungan kerja dengan Tergugat I, Saksi merupakan teman kerja Tergugat I;

Bahwa Saksi mengetahui Tergugat II adalah pihak Bank, tidak terikat hubungan kerja dengan Tergugat II;

Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I sejak tahun 2013;

Bahwa yang Saksi ketahui, Tergugat I mengambil rumah di Jalan Tenggareng tersebut antara tahun 2015 dan tahun 2016. Dan itu atas sepengetahuan teman, teman kantor yaitu Sdri. Herdayani yang rumahnya di daerah belakang;

Bahwa pada tahun sebelumnya ada teman yaitu Sdri. Herdayani mengambil rumah di Jalan Tenggareng yang 1 (satu) jalur dengan rumah yang diambil oleh Tergugat I;

Bahwa status Tergugat I pada saat itu masih belum menikah, karena memang Tergugat I belum menikah dan belum ada acara apapun saat itu;



Bahwa sekarang Tergugat I sudah menikah;

Bahwa terhadap bukti T.I-25 berupa Kutipan Akta Nikah, Nomor: 475/02/IX/2019, tentang pernikahan antara DEDE YUSUF KURNIAWAN

*Halaman 39 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn*

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan MAYA PIKA, tanggal 1 September 2019 (Bukti T.I-25 diperlihatkan kepada Saksi), Saksi menyatakan, benar Tergugat I menikah sesuai dengan Kutipan Akta Nikah tersebut. Waktu itu Tergugat I menikah di Masjid di Jalan G. Obos Raya. Saksi tidak hadir pada saat itu, tetapi ada dikasih tahu dan ada fotonya waktu itu dikirim;

Bahwa pada saat Tergugat I melakukan akad kredit terhadap rumah tersebut, Saksi tidak ada ikut menyaksikan;

Bahwa setelah Tergugat I melakukan akad kredit terhadap rumah tersebut, Saksi tidak pernah diajak oleh Tergugat I ke rumah tersebut. Saksi hanya pernah lewat saja. Tetapi kami mengetahui bahwa Tergugat I yang mengambil rumah tersebut berdasarkan informasi dari teman;

Bahwa ketika Saksi lewat antara tahun 2016, rumah tersebut sering dalam keadaan kosong;

Bahwa Tergugat I pada saat itu pernah *resign* dari Bank Mandiri untuk beberapa tahun dan pada tahun 2017, Tergugat I balik lagi untuk kerja di Bank Mandiri;

Bahwa Saksi sendiri kerja di Bank Mandiri sejak tahun 2013 sampai dengan sekarang, penempatan di Kasongan saja, Saksi kerja bersama dengan Tergugat I sekitar 8 (delapan) tahun;

Bahwa rumah / objek sengketa tersebut dibeli secara kredit;

Bahwa sepengetahuan Saksi untuk agunan pokoknya adalah sertifikatnya, sumber pembayarannya dari gaji, Saksi tidak mengetahui apakah dari usaha juga, karena sepengetahuan Saksi Tergugat I pernah membuka usaha jualan bubur kacang ijo tetapi sebentar saja hanya 2 (dua) sampai 3 (tiga) bulan saja sebelum Tergugat I mengambil rumah;

Bahwa Saksi pernah berkunjung ke rumah tersebut pada tahun 2021 saat Tergugat I menikah, sebelumnya hanya pernah lewat saja;

Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat I dulu tinggal di Jalan Kenangan di rumah nenek Tergugat I, sekarang yang menempati rumah tersebut adalah Tergugat I dengan isteri dan anaknya;

Bahwa rumah tersebut ada direnovasi pada tahun 2021. Yang merenovasi adalah Tergugat I;



Halaman 40 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Saksi diperlihatkan dokumen terkait rumah tersebut, berupa sertifikat rumah di dalamnya terdapat akta jual beli atas nama Tergugat I;

Bahwa angsuran kredit rumah tersebut belum lunas;

Bahwa Saksi mengetahui Penggugat pernah meminjam dana di Bank Mandiri dan Penggugat meminjamnya dengan Tergugat I, hal ini karena Saksi dapat melihatnya dalam sistem, karena setiap karyawan membantu mengecek apabila teman karyawan lain tidak hadir, jadi kami harus tahu data nasabah dan alamat;

Bahwa Penggugat tidak pernah berurusan dengan Saksi masalah peminjaman dana, tetapi dengan Penggugat, Saksi mengetahui karena bisa membayar angsuran ke kantor, atau menitip angsuran, karena kalau Nasabah ke Teller atau *Customer Service*, kami bisa melihat nasabah-nasabahnya, selain itu apabila diijinkan dari yang bersangkutan, kami dapat mengetahui masalah angsuran dari nasabah dan dapat membantu kalau misalnya tidak hadir karena cuti atau sakit;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi-saksi tersebut di atas, para pihak menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak dan batas obyek sengketa serta untuk menghindari terjadinya putusan *Non Executable*, maka berdasarkan Pasal 180 RBg Jo. SEMA Nomor 7 Tahun 2001, Majelis Hakim telah mengadakan Pemeriksaan Setempat pada hari Kamis tanggal 7 Juli 2022 di lokasi objek sengketa sebagaimana dalam gugatan Penggugat yaitu di Jalan Tenggaraeng Nomor 11 G RT.017 / RW.003, Kelurahan Kasongan Lama, Kecamatan Katingan Hilir, Kabupaten Katingan, Provinsi Kalimantan Tengah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I telah mengajukan kesimpulannya pada hari Rabu tanggal 20 Juli 2022 dan Penggugat telah mengajukan kesimpulannya pada hari Rabu tanggal 27 Juli 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat Putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Mahkamah Agung Republik Indonesia



## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban di persidangan, dimana jawaban tersebut berisi mengenai Eksepsi dan Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena jawaban Tergugat I telah mengajukan tentang Eksepsi, maka sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran Eksepsi dari pihak Tergugat I tersebut, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkara, dengan pertimbangan sebagaimana di bawah ini;

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawaban, Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya terdapat 4 (empat) alasan sebagai berikut:

Gugatan Penggugat *Ne Bis In Idem*;

Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscure Libel*);

Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Gugatan Penggugat *Gemis Aanhoedanigheid* atau *Error in Persona*;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa **eksepsi kesatu Tergugat I** pada pokoknya menyatakan Gugatan Penggugat *Ne Bis In Idem*, dengan alasan bahwa Objek Sengketa Perkara Perdata Nomor : 5/Pdt.G/2022/PN.KSN adalah sama dengan Objek Sengketa Perdata Nomor : 13/Pdt.G/2021/PN.Ksn yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Kasongan pada tanggal 23 Februari 2022 dengan Amar Putusan Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), sehingga oleh karena Objek Sengketa dalam Perkara *a quo* telah diputuskan dan mempunyai kekuatan Hukum Tetap, maka untuk itu Gugatan Penggugat dalam *Perkara a quo* adalah *Ne bis In idem* sebagaimana Yurisprudensi:



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

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 558/Sip/1973

Tanggal 3 Oktober 1973, kaidah hukumnya “karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun objek perkara dan Penggugatnya yang telah mendapat keputusan Tetap”;

*Halaman 42 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn*



Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 647 K /Sip/1973 tanggal 13 April

1976 kaidah hukumnya “Bilamana suatu objek gugatan yang disengketakan para pihak telah diputuskan dan diadili dan putusannya telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, maka hal ini mengandung arti bahwa Objek sengketa telah diberikan status hukum dalam suatu putusan hakim, karena itu adanya perkara yang sama objeknya dengan putusan hakim yang terdahulu tersebut, maka disini berlaku *azas ne bis in idem*”;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya Penggugat pada pokoknya menyatakan menolak eksepsi tersebut, dengan alasan Tergugat I keliru dalam memahami gugatan pada perkara ini, gugatan sebelumnya jelas telah mendapatkan putusan bahwa gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena adanya kurang pihak dan putusan dimaksud bukan putusan yang bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), dengan merujuk ketentuan Pasal 1917 [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata](#), apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *ne bis in idem*. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya;x

Menimbang, bahwa dalam Dupliknya Tergugat I pada pokoknya menyatakan tetap pada eksepsinya dimana Objek Sengketa Perkara Perdata Nomor : 5/Pdt.G/2022/PN.KSN adalah sama dengan Objek Sengketa Perdata Nomor : 13/Pdt.G/2021/PN.Ksn yakni objek dan tuntutan yang sama sehingga berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan *Ne bis In Idem*, sebagaimana Pasal 1917 KUH Perdata secara singkat terdapat unsur-unsur yakni Obyek yang sama, Pihak yang sama, alasan/dalil gugatan yang sama sehingga beralasan menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak dan selain itu Penggugat tidak menggunakan haknya untuk melakukan upaya hukum banding dalam perkara perdata nomor 13/Pdt.G/2021/PN.Ksn sehingga putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan untuk itu Gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk keseluruhannya;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Halaman 43 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn



Menimbang, bahwa untuk menyatakan apakah suatu perkara termasuk *ne bis in idem* haruslah dipenuhi syarat bahwa pada pokoknya terdapat kesamaan antara perkara yang dahulu telah diputus dengan perkara *a quo*, kesamaan yang dimaksud tersebut diantaranya menyangkut persoalan yang diajukan adalah sama, tuntutan didasarkan atas alasan yang sama serta diajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula (vide: Pasal 1917 KUHPerdara);

Menimbang, bahwa selain itu terhadap Putusan yang telah diputus (sebelumnya) tersebut haruslah telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), namun demikian perlu diperhatikan alasan hukum dalam putusan sebelumnya karena tidak serta merta semua putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan memiliki kesamaan baik subjek maupun objeknya dapat dinyatakan *ne bis in idem*, dalam hal ini apabila perkara tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena kurang pihak sebagaimana dalam perkara *a quo*, maka gugatan tersebut dapat diajukan kembali karena putusan sebelumnya barulah menilai keabsahan syarat formal gugatan yang belum dipenuhi oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa rasio legis dari pertimbangan tersebut untuk memberikan jaminan terwujudnya proses peradilan sesuai hukum yang berlaku dan tidak merugikan pihak lain berkaitan dengan gugatan Penggugat di kemudian hari, dengan demikian Penggugat yang ingin tetap memperjuangkan hak nya dapat terlebih dahulu memperbaiki syarat formil gugatan yaitu mengenai kurangnya pihak yang digugat dalam perkara *a quo* untuk kemudian mendaftarkan kembali sebagai perkara baru;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama Perkara Perdata Nomor : 13/Pdt.G/2021/PN.Ksn yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Kasongan pada tanggal 23 Februari 2022, ternyata tidaklah *ne bis in idem* karena setelah Putusan tersebut Penggugat kemudian mengajukan gugatan Nomor : 5/Pdt.G/2022/PN.Ksn (perkara ini) dengan melengkapi syarat formil yang dimaksud dalam perkara sebelumnya yaitu kurangnya pihak yang digugat dengan menambahkan PT. Bank Tabungan Negara (BTN), Tbk., sebagai Tergugat II;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi yang diajukan Tergugat I yang menyatakan bahwa gugatan *ne bis in idem* antara Perkara Nomor: 13/Pdt.G/2021/PN.Ksn dengan Perkara Nomor: 5/Pdt.G/2022/PN.Ksn tidak

Halaman 44 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn



beralasan hukum yang kuat, karena justru dalam perkara *a quo* diajukan dalam rangka penyempurnaan gugatan sebelumnya yang diputus tidak dapat diterima karena kurangnya pihak yang digugat. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1424 K/Sip/1975, tanggal 8 Juni 1976, yang menyatakan "*Eksepsi yang diajukan tergugat-tergugat bahwa perkara ini (No.70/74 G) ne bis in idem dengan perkara No. 14/1974 G harus ditolak karena diktum putusan Nomor 14/1974 G dinyatakan gugatan tidak dapat diterima, sedang dalam pertimbangannya dinyatakan bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena ada kesalahan formal mengenai pihak yang harus digugat ialah orang yang seharusnya digugat belum digugat*";

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pengajuan gugatan baru karena kurang pihak tidaklah ada *nebis in idem*, hal ini sejalan pula dengan kaidah hukum sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung No.878 K/Sip/1977, tanggal 9 Juni 1979 yang menyatakan "*bahwa antara perkara ini dengan perkara yang telah diputus oleh Pengadilan Tinggi tanggal 8 Juli 1971 tidak terjadi nebis in idem, karena keputusan Pengadilan Tinggi tersebut menyatakan gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikutsertakan sehingga masih terbuka kemungkinan untuk menggugat lagi*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap Eksepsi kesatu Tergugat I tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa **eksepsi kedua Tergugat I** pada pokoknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscure Libel*) sebagaimana dalam jawaban poin 2.1 sampai dengan poin 2.13 dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Karena dalam gugatan pada poin angka 4 (empat) dan poin angka 6 (enam) sudah masuk dalam dalil wanprestasi karena Penggugat mendalilkan membeli tanah dan membangun rumah objek sengketa berawal dari sebuah hubungan cinta kasih, sehingga secara hukum Penggugat seharusnya menggugat menggunakan dalil dengan bentuk gugatan wanprestasi bukan gugatan perbuatan melawan hukum;

Gugatan Penggugat mengada-ngada Tergugat I tidak pernah merasa memiliki sebuah hubungan cinta kasih dengan Penggugat, sebab kalau memang antara Tergugat I dan Penggugat memiliki sebuah hubungan dalam ikatan Perkawinan pada saat akad Kredit dengan Pihak Tergugat II yakni Penanda tangan Surat Perjanjian Kredit tertanggal 15 Juni Tahun

Halaman 45 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn



2015 dihadapan Notaris PRIAGUNG, SH Notaris Kabupaten Katingan tentu Penggugat harus ikut serta menanda tangani Surat Perjanjian Tersebut;

Bahwa walaupun Tergugat I menunggak pembayaran angsuran kredit rumah tersebut kepada Tergugat II, hal tersebut adalah murni tanggung Jawab Tergugat I sebagai Debitur sebagai mana tertuang dalam Surat Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Tergugat I tertanggal 5 Juni 2015 Tergugat I dibebani denda tunggakan 1.50 % perbulan dan walaupun terjadi permasalahan antara Tergugat I dan Tergugat II tentu penyelesaiannya sesuai dengan aturan Undang-undang No.4 tahun 1996 mengenai hak dan tanggung jawab debitur serta bank pemberi kredit Pemilik Rumah (KPR) dan Penggugat bukanlah Pihak yang ikut dalam Surat Perjanjian tersebut;

Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur oleh karena tidak ada kejelasan dan kepastian mengenai batas-batas tanah Penggugat berdasarkan fakta dalam Surat Gugatan Penggugat tertanggal 29 September 2021 Perkara Perdata Nomor: 13/Pdt.G/2021/PN Ksn.tanggal 29 September 2021 disebutkan sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Milik Developer, sebelah Timur berbatasan dengan Tanah milik Developer, sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Developer, sebelah Barat berbatasan dengan Tanah milik Developer , kemudian dalam Surat Gugatan tertanggal 2 Maret 2022 Perkara Perdata Nomor : 5 /Pdt.G/2022 tanggal 2 Maret 2022 disebutkan sebelah Utara berbatasan dengan Jalan, Sebelah Timur berbatasan dengan Nor Oktavia Sila Sakti, Sebelah Selatan berbatasan dengan Marwan Susanto, Sebelah Barat berbatasan dengan Tuat, oleh karena batas-batas tanah Penggugat tidak jelas dan mengcopy Paste dari putusan Nomor :13/Pdt.G/2021/PN Ksn, sehingga dan karenanya Gugatan Penggugat dapat dikatakan tidak jelas / Kabur dan untuk itu Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya Penggugat pada pokoknya menyatakan menolak eksepsi tersebut, dengan alasan bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I adalah mengenai Obyek Sengketa dalam gugatan *a quo* yang membutuhkan pembuktian lebih lanjut karena isinya telah menyangkut/masuk ke dalam pembuktian pokok perkara yang pemeriksaan dan pertimbangan hukumnya dilakukan bersamaan dengan memeriksa pokok perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 162 Rbg Jo. Pasal 114 *Reglement op de Rechtevordering (Rv)*;

Halaman 46 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn



Menimbang, bahwa dalam Dupliknya Tergugat I pada pokoknya menyatakan hal yang sama sebagaimana dalam jawaban atau eksepsinya tersebut;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menyatakan suatu gugatan tersebut kabur (*Obscuur Libel*) haruslah didasarkan pada kriteria dasar dari suatu surat gugatan tidak jelas atau kabur yaitu apabila:

Tergugat tidak mengerti mengapa ia digugat;

Tergugat tidak mengerti apa yang digugat;

Dalil gugatan tidak menjelaskan dasar hukum dan peristiwa yang melatar belakangi gugatan;

Menimbang, bahwa selain itu juga yang dimaksud dengan gugatan tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*), yaitu apabila tidak diuraikan secara jelas dan terang mengenai subyek hukum, yakni siapa yang didudukkan sebagai pihak dalam perkara, baik sebagai Penggugat maupun Tergugat dan juga mengenai obyek yang dipersengketakan yaitu apabila menyangkut Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*), maka harus disebutkan tentang perbuatan apakah yang telah dilakukan oleh Tergugat, yang oleh Penggugat dipandang sebagai Perbuatan Melawan Hukum tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti isi dan maksud gugatan Penggugat, ternyata gugatan telah terang dan jelas, sebab di dalam gugatannya, Penggugat telah menguraikan tentang kedudukan Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II sebagai subyek hukum dalam perkara *a quo*, begitu juga yang menjadi persengketaan antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara *a quo* adalah mengenai sengketa kepemilikan tanah dan bangunan serta berkaitan dengan biaya renovasi/pembangunan yang timbul dari permasalahan antara Penggugat dan Tergugat berkaitan dengan objek sengketa yang terletak di Jalan Tenggarang nomor rumah G 11 RT.17/RW.3 Kelurahan Kasongan Lama, Kecamatan Katingan Hilir, Kabupaten Katingan, Provinsi Kalimantan Tengah;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa pada pokoknya Tergugat I telah mengerti mengapa ia digugat, dan apa yang



Mahkamah Agung Republik Indonesia



digugat, serta telah mengerti pula tentang apa yang menjadi dalil pokok dalam gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa selain itu berkaitan dengan dalil-dalil yang diuraikan dalam eksepsi Penggugat sebagaimana dalam jawaban poin 2.1 sampai dengan 2.13, atas eksepsi tersebut Majelis Hakim menilai hal ini telah menyentuh pada materi pokok perkara karena menyangkut adanya beban pembuktian yang harus dianalisa dan dihubungkan dengan bukti-bukti dari para pihak, atau dengan kata lain haruslah diperiksa dan dibuktikan lebih lanjut serta tidak dapat diketahui hanya berdasarkan formalitas gugatan belaka sehingga terhadap eksepsi ini haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap Eksepsi kedua Tergugat I tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa **eksepsi ketiga Tergugat I** pada pokoknya menyatakan Gugatan Penggugat kurang pihak dengan alasan bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya semestinya menarik dan mendudukan Pemilik asal Tanah tempat Penggugat membeli tanah dijadikan sebagai Tergugat III, sebab tanpa adanya Proses Penyerahan Tanah kepada Penggugat tidak akan menimbulkan kerugian bagi Penggugat sekiranya dalil-dalil Penggugat benar adanya, selain itu Gugatan Penggugat dikatakan kurang pihak, berdasarkan Riwayat Asal-usul tanah dan rumah yang dikuasai Tergugat I berasal dari Developer PT. Angelina Cahya Cipta Pratama dengan sertifikat atas nama Agusan, sehingga untuk itu beralasan menurut hukum Gugatan Penggugat dinyatakan kurang pihak;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya Penggugat pada pokoknya menyatakan menolak eksepsi tersebut, dengan alasan bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Kasongan Nomor: 13/Pdt.G/2021/PN.Ksn, tanggal 23 Februari 2022 tersebut diatas, pada bagian pertimbangan hukum halaman 50, Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut pada pokoknya berpendapat bahwa pihak Bank Tabungan Negara, Tbk atau Tergugat II sepatutnya ditarik sebagai pihak dalam perkara ini sehingga oleh karena itu, untuk dan demi lengkapnya pihak dalam perkara ini, serta untuk menghormati pertimbangan hukum Yang Mulia Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Kasongan Nomor : 13/Pdt.G/2021/PN.Ksn, tanggal 23 Februari 2022, maka patut dan adil apabila Tergugat II juga ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

*Halaman 48 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn*



Menimbang, bahwa dalam Dupliknya Tergugat I pada pokoknya menyatakan membantah tanggapan Penggugat dan pada pokoknya alasan yang diuraikan adalah sama sebagaimana tertuang dalam jawaban/eksepsi Tergugat I maupun duplik Tergugat I;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap kurang lengkapnya pihak yang ditarik sebagai pihak dalam perkara gugatan *a quo*, maka patutlah terlebih dahulu dijelaskan bahwa konsep *Exceptio Plurium Litis Consortium*, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap, sehingga masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai penggugat atau tergugat dan barulah sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

Menimbang, bahwa yang harus bertindak menjadi Penggugat atau Tergugat adalah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, atau setidak-tidaknya Penggugat harus mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan dan mempunyai kecakapan untuk melakukan tindakan hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat Penggugat dalam perkara *a quo* memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat untuk menggugat, berdasarkan sejumlah dalil dan bukti yang dimilikinya, sebagaimana yang telah diajukan di persidangan dan secara nyata Penggugat memiliki hubungan hukum secara langsung dengan Tergugat I berkaitan dengan penguasaan dan kepemilikan serta biaya renovasi/pembangunan yang timbul dari objek sengketa berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tenggarang nomor rumah G 11 RT.17/RW.3 Kelurahan Kasongan Lama, Kecamatan Katingan Hilir, Kabupaten Katingan, Provinsi Kalimantan Tengah, dimana Tergugat I adalah yang kini menguasai tanah dan bangunan tersebut, sedangkan Penggugat sebagai pihak yang merasa haknya telah diambil atau yang dirugikan akibat penguasaan objek sengketa serta berkaitan dengan biaya renovasi/pembangunan objek sengketa tersebut yang dinilai oleh Penggugat merugikan kepentingan hak Penggugat;

Menimbang, bahwa tidak diikutsertakannya pihak lain yaitu Pemilik asal Tanah tempat Penggugat membeli tanah dan Developer PT. Angelina Cahya

Halaman 49 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn



Cipta Pratama, tidaklah mengakibatkan gugatan menjadi kurang pihak, karena cukuplah yang memiliki hubungan hukum langsung dan kepentingan hukum dengan Penggugat, atau dengan kata lain yang relevan untuk didudukkan dalam perkara ini adalah pihak mana yang memiliki hubungan hukum dan masih menggantung kepentingan hukumnya dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap Eksepsi ketiga Tergugat I tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa **eksepsi keempat Tergugat I** pada pokoknya menyatakan Gugatan Penggugat *Gemis Aanhoedanigheid atau Error in Persona* dengan alasan bahwa Gugatan Penggugat tersebut salah sasaran pihak yang digugat atau *Gemis Aanhoedanigheid atau Error in Persona* dikarenakan di dalam gugatan Penggugat menjadikan Tergugat II menjadi pihak dalam perkara *a quo* karena Tergugat II sama sekali tidak merugikan hak-hak Penggugat atas tanah dan bangunan rumah objek sengketa tersebut, tidak ikut mengklaim atau menduduki dan seharusnya posisi Tergugat II cukup ditempatkan sebagai Turut Tergugat saja, karena permasalahan tanah dan rumah yang dijadikan Obyek Sengketa oleh Penggugat yakni antara Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya Penggugat pada pokoknya menyatakan menolak eksepsi tersebut, dengan alasan bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, Penggugat berpendapat bahwa *Eksepsi* yang diajukan oleh Tergugat I adalah mengenai Obyek Sengketa dalam gugatan *a quo* yang membutuhkan pembuktian lebih lanjut karena isinya telah menyangkut/masuk ke dalam pembuktian pokok perkara yang pemeriksaan dan pertimbangan hukumnya dilakukan bersamaan dengan memeriksa pokok perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 162 *Rbg Jo.* Pasal 114 *Reglement op de Rechtevordering (Rv)*;

Menimbang, bahwa dalam Dupliknya Tergugat I pada pokoknya menyatakan membantah tanggapan Penggugat dan pada pokoknya alasan yang diuraikan adalah sama sebagaimana tertuang dalam jawaban/eksepsi Tergugat I maupun duplik Tergugat I;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari alasan dalam eksepsi keempat, Majelis Hakim menilai, mendudukan Tergugat II sebagai Pihak Tergugat dalam perkara *a quo* telah benar dan sesuai karena memiliki hubungan hukum dalam perkara *a quo* berkaitan dengan penguasaan dan kepemilikan tanah dan bangunan atau objek sengketa oleh Tergugat I dalam hal ini Tergugat II adalah sebagai pihak Bank yang memberikan pinjaman atau setidak-tidaknya berkaitan dengan proses akad perjanjian kredit antara Tergugat I dan Tergugat II yang oleh Penggugat dinilai telah merugikan kepentingan haknya;

Menimbang, bahwa oleh karena PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., adalah pihak yang memberikan pinjaman atau setidak-tidaknya berkaitan dengan proses akad perjanjian kredit rumah objek sengketa, maka dengan demikian tentulah terhadap sertifikat hak milik obyek sengketa tersebut masih dalam penguasaan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., maka sudah sepatutnya pihak Bank dalam perkara *a quo* adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., ditarik sebagai pihak oleh Penggugat dalam gugatannya karena berkaitan dengan kepentingan hak Tergugat II sebagai pemberi pinjaman;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap Eksepsi keempat Tergugat I tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap eksepsi kesatu, eksepsi kedua, eksepsi ketiga dan eksepsi keempat Tergugat I tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh Eksepsi yang diajukan di persidangan, ternyata tidaklah beralasan hukum yang kuat, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap seluruh Eksepsi Tergugat I tersebut di atas dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh Eksepsi Tergugat I dinyatakan ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum berkaitan



dengan penguasaan atau kepemilikan Objek Sengketa dan kerugian atas biaya untuk pembelian tanah serta melakukan pembangunan termasuk ganti kerugian atas pembayaran angsuran dan/atau tunggakan angsuran kredit Obyek Sengketa yang sebelumnya telah diduduki dan dikuasai oleh Penggugat, yang terletak di Jalan Tenggarang nomor rumah G 11 RT.17/RW.3 Kelurahan Kasongan Lama, Kecamatan Katingan Hilir, Kabupaten Katingan, Provinsi Kalimantan Tengah, yang sekarang dikuasai oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-25 (sejumlah 25 bukti Surat) dan 6 (enam) orang Saksi yaitu: 1) Saksi Guruh; 2) Saksi Haridah; 3) Saksi Fatmawati; 4) Saksi Rizky Alif Riza Utama; 5) Saksi Nur Ifansyah; 6) Saksi Pikal Usman;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-25, masing-masing telah bermeterai cukup dan telah di-*nazegelen*, sehingga bukti-bukti tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti di persidangan sebagaimana ketentuan Pasal 3 jis Pasal 4 dan Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-25 adalah berupa fotokopi, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara yang pada pokoknya menyatakan kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya, sehingga berdasarkan ketentuan tersebut alat bukti berupa fotokopi dapat dipertimbangkan sepanjang dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa setelah dicocokkan dengan aslinya, telah ternyata cocok, kecuali bukti P-15 adalah dicocokkan *print out*-nya, sehingga kekuatan pembuktian terhadap bukti yang dapat ditunjukkan aslinya adalah sesuai dengan akta aslinya sedangkan terhadap bukti yang tidak dapat ditunjukkan aslinya hanya sebagai tambahan atau pendukung alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-11, P-13, dan P-14, adalah terdiri dari print foto dan *Print Out Screenshot Handphone*, dalam hal ini tidak termasuk dalam alat bukti surat atau akta dengan demikian maka kekuatan pembuktiannya sebagai bukti permulaan yang mendukung alat bukti lainnya;

Halaman 52 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn



Menimbang, bahwa adapun 5 (lima) orang Saksi yaitu: 1) Saksi Guruh;

Saksi Haridah; 3) Saksi Fatmawati; 4) Saksi Nur Ifansyah; 5) Saksi Pikal Usman, yang dihadirkan Penggugat di muka sidang telah diperiksa secara bergantian (vide: Pasal 171 ayat (1) R.Bg), bukanlah termasuk orang yang dilarang menjadi saksi (vide: Pasal 172 ayat (1) R.Bg), memberi kesaksian di bawah sumpah (vide: Pasal 175 R.Bg), mengenai hal-hal yang dilihat, didengar dan dialami sendiri (vide: Pasal 308 ayat (1) R.Bg), keterangan saksi satu dengan yang lainnya saling bersesuaian (vide: Pasal 309 R.Bg) dan materi kesaksiannya relevan dengan pokok masalah dalam perkara ini. Dengan begitu, Saksi-saksi yang diajukan Penggugat dipandang telah memenuhi syarat formil dan meteriil Saksi sehingga kesaksiannya dapat dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan Saksi Rizky Alif Riza Utama yang diajukan Penggugat di persidangan telah ternyata ada keberatan dari kuasa Tergugat I berkaitan kehadirannya sebagai Saksi di persidangan, keberatan tersebut dengan alasan bahwa Saksi Rizky Alif Riza Utama adalah anak kandung Penggugat, terhadap keberatan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa meskipun anak kandung termasuk kelompok yang tidak cakap menjadi Saksi secara absolut, namun demikian dalam perkara tertentu mereka cakap menjadi Saksi meskipun pihak-pihak yang berperkara terdiri dari keluarga sedarah atau semenda maupun suami atau istri. Hal ini diatur dalam Pasal 1910 ayat (2) KUHPerdata, yaitu dalam hal:

Perkara-perkara mengenai kedudukan keperdataan salah satu pihak;

Dalam perkara-perkara mengenai nafkah yang harus dibayar, meliputi pembiayaan, pemeliharaan, dan pendidikan yang digariskan Pasal 141 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo Pasal 24 PP Nomor 9 Tahun 1975;

Dalam perkara-perkara mengenai alasan yang dapat menyebabkan pembebasan atau pemecatan dari kekuasaan orang tua (*ouderlijke macht*) berdasar Pasal 214 KUHPerdata atau Pasal 49 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan;

Dalam perkara mengenai suatu persetujuan perburuhan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut maka Majelis Hakim menilai Saksi Rizky Alif Riza Utama yang diajukan Penggugat dipandang telah memenuhi syarat formil dan meteriil Saksi, hal mana relevansi kehadiran Saksi Rizky Alif Riza Utama untuk memperjelas dukunya perkara khususnya



berkaitan status kedudukan keperdataan Penggugat maupun Tergugat I dalam kehidupan rumah tangga perkara a quo sebagaimana poin 1 Pasal 1910 ayat (2) KUHPerdara tersebut di atas;

Menimbang, bahwa rasio legis hal tersebut adalah karena secara nalar dan logika yang dapat menjelaskan dan membuat terang kedudukan keperdataan tentulah orang-orang yang secara kesehariannya memiliki kedekatan baik secara fisik maupun emosional, sehingga dengan demikian maka kesaksian Saksi Rizky Alif Riza Utama dapat dipertimbangkan lebih lanjut sepanjang berkaitan dengan kedudukan keperdataan;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti T.I-1 sampai dengan T.I-35 (sejumlah 35 bukti Surat) dan 2 (dua) orang Saksi yaitu: 1) Saksi Kundi Aswanto; 2) Saksi Benayanus;

Menimbang, bahwa bukti T.I-1 sampai dengan T.I-35, masing-masing telah bermeterai cukup dan telah di-nazegelen, sehingga bukti-bukti tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti di persidangan sebagaimana ketentuan Pasal 3 jis Pasal 4 dan Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai;

Menimbang, bahwa bukti T.I-1 sampai dengan T.I-35 adalah berupa fotokopi, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara yang pada pokoknya menyatakan kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya, sehingga berdasarkan ketentuan tersebut alat bukti berupa fotokopi dapat dipertimbangkan sepanjang dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti Surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan ternyata cocok, kecuali bukti surat T.I-1, T.I-2 dan T.I-3 tidak dapat diperlihatkan aslinya dan dicocokkan dengan fotokopi, bukti surat T.I-26 Fotokopi dari Print sistem dan bukti surat T.I-27 dicocokkan dengan salinannya, bukti surat T.I-33 dicocokkan dengan cetakan Foto dan T.I-34 tidak ada aslinya dan dicocokkan dengan fotokopi, sehingga kekuatan pembuktian terhadap bukti yang dapat ditunjukkan aslinya adalah sesuai dengan akta aslinya sedangkan terhadap bukti yang tidak dapat ditunjukkan aslinya hanya sebagai tambahan atau pendukung alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.I-33 adalah terdiri dari print foto dan *Print Out Screenshot Handphone*, dalam hal ini tidak termasuk dalam alat

Halaman 54 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn



bukti surat atau akta dengan demikian maka kekuatan pembuktiannya sebagai bukti permulaan yang mendukung alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa adapun 2 (dua) orang Saksi yaitu: 1) Saksi Kundi Aswanto; 2) Saksi Benyanus, yang dihadirkan Tergugat I di muka sidang telah diperiksa secara bergantian (vide: Pasal 171 ayat (1) R.Bg), bukanlah termasuk orang yang dilarang menjadi saksi (vide: Pasal 172 ayat (1) R.Bg), memberi kesaksian di bawah sumpah (vide: Pasal 175 R.Bg), mengenai hal-hal yang dilihat, didengar dan dialami sendiri (vide: Pasal 308 ayat (1) R.Bg), keterangan saksi satu dengan yang lainnya saling bersesuaian (vide: Pasal 309 R.Bg) dan materi kesaksiannya relevan dengan pokok masalah dalam perkara ini. Dengan begitu, Saksi-saksi yang diajukan Tergugat I dipandang telah memenuhi syarat formil dan meteril Saksi sehingga kesaksiannya dapat dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang berkaitan dan relevan dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan 10 (sepuluh) poin petitum dari gugatan dalam perkara ini sebagaimana pertimbangan berikut ini;

Menimbang, bahwa pada **Petium ke-1 (satu)** gugatan Penggugat adalah mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ini bersifat simpulan dan sangat berkaitan erat apakah petitum lainnya dikabulkan atau tidak, sehingga petitum kesatu ini akan dipertimbangkan kemudian setelah mempertimbangkan petitum selebihnya;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan seluruh petitum yang dimohonkan Penggugat, Majelis Hakim menilai untuk dapat mempertimbangkan petitum-petium selanjutnya, yang harus dipertimbangkan terlebih dahulu adalah mengenai **Petium ke-4 (keempat)** yaitu menyatakan dalam hukum bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum eks. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum ke-4 (keempat) tersebut maka yang pertama dan utama perlu dibuktikan terlebih dahulu adalah:

*Halaman 55 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn*



Apakah ada hubungan diantara Penggugat dan Tergugat I?

Apakah berdasarkan hubungan tersebut ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat?

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan terlebih dahulu apakah ada hubungan diantara Penggugat dan Tergugat I dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam gugatan maupun repliknya Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat adalah mantan kekasih dari Tergugat I, dan hubungan cinta kasih tersebut telah diketahui oleh keluarga dari pihak Penggugat maupun Tergugat I, hubungan cinta kasih tersebut sebelumnya telah berlangsung selama ± 5 tahun, Penggugat dan Tergugat I kemudian berencana untuk segera melakukan pernikahan atau perkawinan dan berencana hidup bersama, sehingga oleh karena itu Penggugat mengeluarkan biaya untuk membeli sebidang tanah dan melakukan pembangunan rumah yang ada di atasnya atas nama Tergugat I dengan cara angsuran kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa dalam jawaban maupun duplik Tergugat I pada pokoknya menyangkal hal tersebut dengan menyatakan Tergugat I tidak pernah merasa memiliki sebuah hubungan cinta kasih dengan Penggugat sebab kalau memang antara Tergugat I dan Penggugat memiliki sebuah hubungan dalam ikatan Perkawinan pada saat akad Kredit dengan Pihak Tergugat II yakni Penandatanganan Surat Perjanjian Kredit tertanggal 15 Juni Tahun 2015 dihadapan Notaris Priagung, S.H., Notaris Kabupaten Katingan tentu Penggugat harus ikut serta menanda tangani Surat Perjanjian Tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Guruh, Saksi Haridah, Saksi Fatmawati, Saksi Rizky Alif Riza Utama, dapat disimpulkan bahwa di antara Penggugat dan Tergugat I pernah menjalin hubungan cinta kasih atau pacaran hal ini berkesesuaian dengan Bukti P-1 yang dibenarkan oleh Saksi Guruh, Saksi Haridah, dan Saksi Fatmawati;

Menimbang, bahwa hubungan cinta kasih atau pacaran tersebut berlangsung beberapa tahun hal ini berkesesuaian dengan kesaksian Saksi Rizky Alif Riza Utama yang menyatakan bahwa Penggugat dengan Tergugat I pacaran sejak tahun 2014 sampai dengan akhir tahun 2018, kemudian sudah tidak ada kontak lagi, pada saat itu status Tergugat I belum menikah,

Halaman 56 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn



sedangkan Penggugat saat itu berstatus janda memiliki anak 2 (dua), anak pertama sudah berkeluarga, anak kedua masih kuliah (vide: Kesaksian Saksi Haridah dan Saksi Rizky Alif Riza Utama);

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat I menyatakan tidak pernah merasa memiliki sebuah hubungan cinta kasih dengan Penggugat namun demikian Tergugat I tidak dapat membuktikan sangkalanya tersebut di persidangan sedangkan Penggugat sebaliknya dapat membuktikan dalilnya bahwa benar diantara Penggugat dan Tergugat I ada hubungan cinta kasih atau pacaran, sehingga dengan demikian maka telah cukup untuk menyatakan diantara Penggugat dan Tergugat I dulu pernah ada hubungan cinta kasih atau pacaran;

Menimbang, bahwa meskipun demikian Tergugat I telah mengajukan bukti Kutipan Akta Nikah, Nomor: 475/02/IX/2019, tentang pernikahan antara Dede Yusuf Kurniawan dengan Maya Pika, tanggal 1 September 2019 (Bukti T.I-25), Kartu Tanda Penduduk, NIK: 6206020107900002, tanggal 3 Juni 2020, atas nama Dede Yusuf Kurniawan (Bukti T.I-35), Kartu Keluarga Noo.620602030620004 tanggal 9 September 2020, atas nama Kepala Keluarga Dede Yusuf Kurniawan, S.Pd. (Bukti T.I-26), berdasarkan bukti tersebut maka status hukum Tergugat I adalah telah menikah namun bukan menikah dengan Penggugat, artinya bahwa hubungan Penggugat dan Tergugat I telah berakhir sebelum akhirnya Tergugat I menikah;

Menimbang, bahwa hal tersebut berkesesuaian dengan keterangan Saksi Rizky Alif Riza Utama dan keterangan Saksi Haridah yang pada pokoknya menyatakan bahwa hubungan yang dimiliki Penggugat dan Tergugat I adalah pacaran dan hubungan tersebut telah berakhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan apakah berdasarkan hubungan cinta kasih tersebut kemudian ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat?

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUHPerdara mengatur "*tiap perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*". Dengan demikian syarat perbuatan melawan hukum yaitu adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum,

Halaman 57 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn



adanya kesalahan dari pelaku, adanya sebab akibat antara kerugian dan perbuatan, dan adanya kerugian bagi korban;

Menimbang, bahwa suatu perbuatan dianggap melawan hukum apabila perbuatan tersebut melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), atau bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijik verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed*);

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan penggugat menyatakan bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I sehingga Penggugat menderita kerugian adalah berkaitan dengan sejak putusannya hubungan cinta kasih antara Penggugat dan Tergugat I maka Tergugat I secara melawan hukum masuk rumah tersebut secara paksa dengan cara membobol/merusak kunci jendela rumah pada saat Penggugat tidak ada di rumah dan mengambil alih penguasaan Obyek Sengketa secara melawan hak/melawan hukum, kemudian Tergugat I mengeluarkan seluruh barang milik Penggugat bahkan ada beberapa barang yang mengalami kerusakan sehingga atas hal tersebut Penggugat telah melaporkan kasus perusakan tersebut kepada pihak Kepolisian Sektor Katingan Hilir dan saat ini masih dalam proses hukum, sehingga dengan demikian menurut Penggugat, Tergugat I telah melakukan suatu *Perbuatan Melawan Hukum (PMH)/Onrechtmatige Daad*;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalilnya tersebut Penggugat telah mengajukan bukti Surat yaitu:

Foto barang-barang milik Penggugat (Bukti P-3);

Surat Laporan Pengaduan Nomor Lap Dumas/13/VII/2020/KA SPKT tanggal 13 Juli 2020, Pelapor atas nama RITA PERMATASARI, S.Tr.Keb (Bukti P-4);

Surat perihal Konfirmasi Tindakanlanj Penanganan Laporan/Permintaan SP2HP, tanggal 27 Juli 2020, kepada Bapak Kepala Kepolisian Sektor Katingan Hilir, Pelapor RITA PERMATASARI, S.Tr.Keb (Bukti P-5);

Surat perihal Konfirmasi Tindakanlanj Penanganan Laporan/Permintaan SP2HP, tanggal 25 September 2020, kepada Bapak Kepala Kepolisian Sektor Katingan Hilir, Pelapor RITA PERMATASARI, S.Tr.Keb (Bukti P-6);



Mahkamah Agung Republik Indonesia



5. Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan, No.Pol:SP2HP/01/II/2021/Reskrim, tanggal 2 Januari 2021, dari Kepolisian Sektor Katingan Hilir, Kepada Sdri. RITA PERMATA SARI (Bukti P-7);
6. Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan, No.Pol:SP2HP/1/II/2021/Reskrim, tanggal 5 Februari 2021, dari Kepolisian Sektor Katingan Hilir, Kepada Sdri. RITA PERMATA SARI (Bukti P-8);
7. Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan, No.Pol:SP2HP/3/III/2021/Reskrim, tanggal 15 Maret 2021, dari Kepolisian Sektor Katingan Hilir, Kepada Sdri. RITA PERMATA SARI (Bukti P-9);
8. Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan, No.Pol:SP2HP/4/IV/2021/Reskrim, tanggal 29 April 2021, dari Kepolisian Sektor Katingan Hilir, Kepada Sdri. RITA PERMATA SARI (Bukti P-10);

Menimbang, bahwa bukti-bukti Surat tersebut pada pokoknya dihadirkan oleh Penggugat untuk menunjukkan bahwa telah terjadi dugaan tindak pidana pengerusakan barang yang dilakukan Tergugat I terhadap barang-barang milik Penggugat;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan hal tersebut Majelis Hakim menilai terhadap bukti tersebut masih dalam proses hukum sehingga oleh karenanya Majelis Hakim tidak terikat pada bukti tersebut karena kebenaran hal tersebut masih dalam proses hukum, hal mana dugaan tindak pidana tersebut adalah pemeriksaan dugaan tindak pidana pengerusakan yang dilakukan oleh Tergugat I sedangkan dalam perkara *a quo* berkaitan dengan hubungan hukum keperdataan, artinya dalam perkara *a quo* semestinya Penggugat membuktikan apakah penempatan barang-barang Penggugat di rumah yang menjadi objek sengketa tersebut sah? Apakah Penggugat memiliki hak atas penguasaan rumah tersebut? sehingga dengan demikian Penggugat memiliki hak untuk mendiami dan meletakkan barang-barangnya, dan oleh karenanya maka perbuatan Tergugat I yang mengeluarkan barang-barang Penggugat bertentangan dengan hukum, namun demikian hal ini tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat sehingga oleh karenanya terhadap bukti-bukti sebagaimana diuraikan di atas haruslah dikesampingkan karena tidak memiliki relevansi dengan arah pembuktian yang seharusnya dibuktikan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa hal tersebut juga tidak dapat kemudian menyatakan bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, sekali lagi bahwa dalam perkara *a quo* pokok permasalahannya Penggugat seharusnya



membuktikan apakah penempatan barang-barang Penggugat di rumah yang menjadi objek sengketa tersebut sah? Apakah Penggugat memiliki hak atas penguasaan rumah tersebut? sehingga dengan demikian Penggugat memiliki hak untuk mendiami dan meletakkan barang-barangnya, dan oleh karenanya maka perbuatan Tergugat I yang mengeluarkan barang-barang Penggugat bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I menyatakan bahwa Tergugat I membantah telah melakukan perbuatan melawan hukum seperti didalilkan Penggugat, Tergugat I menguasai tanah dan rumah yang didalilkan Penggugat sebagai tanah miliknya dan dijadikan objek sengketa adalah tanah yang diperoleh melalui jual beli Akad Kredit dari Depelover GRIYA CAHYA PRATAMA dengan Surat Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Dede Yusuf Kurniawan tertanggal 05 Juni Tahun 2015, Tergugat I menempati dan merawat bangunan yang terletak di Jalan Tanggareng nomor G 11 tersebut adalah sah menurut Hukum dan bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan Tergugat I yaitu:

Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan DEDE YUSUF KURNIAWAN, No. Aplikasi Kredit : 0002620150526000002, sebanyak 3 (tiga) lembar (Bukti T.I-1);

Sertipikat Hak Milik No.02384, atas nama pemegang hak DEDE YUSUF KURNIAWAN, Surat Ukur Nomor:2364/Kasongan Lama/2014 tanggal 26 Mei 2014 (Bukti T.I-2);

Surat Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Katingan, Nomor:05-11-6209-12671-15 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Katingan, tanggal 12 Februari 2015 (Bukti T.I-3);

Fotokopi Kwitansi untuk pembayaran Panjar uang muka rumah type 36 minimalis, tanggal 3 Desember 2014, uang sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), terima dari DEDE YUSUF KURNIAWAN, penerima ANDKEY MAPEKA dari PT. ANGELINA CAHYA CIPTA PRATAMA. Invoice dari PT. ANGELINA CAHYA CIPTA PRATAMA tanggal 30 Desember 2014, terima dari DEDE YUSUF KURNIAWAN sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah). Invoice dari PT. ANGELINA CAHYA CIPTA PRATAMA tanggal 13 Februari 2015, terima dari DEDE YUSUF KURNIAWAN sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah). Invoice dari PT. ANGELINA CAHYA

Halaman 60 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn



CIPTA PRATAMA tanggal 27 Februari 2016, terima dari DEDE YUSUF KURNIAWAN sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah). Invoice dari PT. ANGELINA CAHAYA CIPTA PRATAMA tanggal 6 Maret 2016, terima dari DEDE YUSUF KURNIAWAN sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah), Bukti T.I-4;

terhadap bukti-bukti tersebut Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat I dapat menunjukkan keabsahan penguasaan dan kepemilikan tanah dan bangunan objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan sebaliknya atau setidaknya yang dibuktikan berkaitan dengan proses hukum pada ranah pidana bukan menyangkut hubungan keperdataan berkaitan apakah penempatan barang-barang Penggugat di rumah yang menjadi objek sengketa tersebut sah? Apakah Penggugat memiliki hak atas penguasaan rumah tersebut? sehingga dengan demikian Penggugat memiliki hak untuk mendiami dan meletakkan barang-barangnya, dan oleh karenanya maka perbuatan Tergugat I yang mengeluarkan barang-barang Penggugat bertentangan dengan hukum karena melanggar hak Penggugat, namun demikian apa yang didalilkan Penggugat tersebut tidak dapat dibuktikan;

Menimbang, bahwa dalam gugatan dan repliknya Penggugat menyatakan bahwa antara Penggugat dan Tergugat I kemudian berencana untuk segera melakukan pernikahan atau perkawinan dan berencana hidup bersama, sehingga oleh karena itu Penggugat mengeluarkan biaya untuk membeli sebidang tanah dan melakukan pembangunan rumah yang ada di atasnya atas nama Tergugat I dengan cara angsuran kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 58 [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata](#) (KUHPerdata) merumuskan tiga hal yaitu:x

Pertama, janji menikahi tidak menimbulkan hak untuk menuntut di muka Hakim untuk dilangsungkannya perkawinan. Juga tidak menimbulkan hak untuk menuntut penggantian biaya, kerugian, dan bunga, akibat tidak dipenuhinya janji itu. Semua persetujuan ganti rugi dalam hal ini adalah batal;

Kedua, namun jika pemberitahuan nikah telah diikuti suatu pengumuman, maka hal ini dapat menjadi dasar untuk menuntut kerugian;

Ketiga, masa daluarsa untuk menuntut ganti rugi tersebut adalah 18 bulan terhitung sejak pengumuman rencana perkawinan.

Halaman 61 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut yang perlu dipertimbangkan apakah benar dalam perkara *a quo* terbukti telah nyata adanya terjadi janji menikah diantara Tergugat I dengan Penggugat?

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menaruh perhatian khusus dengan sungguh-sungguh mempertimbangkan bukti Surat keterangan Saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat namun demikian bukti Surat tersebut tidak dapat menunjukkan suatu benang merah yang membuktikan bahwa akibat hubungan cinta kasih/pacaran tersebut Penggugat dan Tergugat I mengadakan rencana untuk melakukan pernikahan atau perkawinan dan berencana hidup bersama, lalu Penggugat mengeluarkan biaya untuk membeli sebidang tanah dan melakukan pembangunan rumah. Hal tersebut dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan foto Penggugat dan Tergugat I sebanyak 3 (tiga) lembar (Bukti P-1) telah berkesesuaian dengan keterangan Saksi Guruh, Saksi Haridah, Saksi Fatmawati, Saksi Rizky Alif Riza Utama, untuk membuktikan bahwa di antara Penggugat dan Tergugat I pernah menjalin hubungan cinta kasih atau pacaran;

Menimbang, bahwa foto bangunan rumah objek sengketa sebanyak 2 (dua) lembar (Bukti P-2) dan Gambar Denah Rumah sebanyak 3 (tiga) lembar (Bukti P-24) pada pokoknya menunjukkan bentuk objek sengketa hal mana untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak dan batas obyek sengketa serta untuk menghindari terjadinya putusan *Non Executable*, maka berdasarkan Pasal 153HIR/180 RBg Jo. SEMA Nomor 7 Tahun 2001, Majelis Hakim telah mengadakan Pemeriksaan Setempat pada hari Kamis tanggal 7 Juli 2022 di lokasi objek sengketa sebagaimana dalam gugatan Penggugat yaitu di Jalan Tenggareng Nomor 11 G RT. 017 / RW.003, Kelurahan Kasongan Lama, Kecamatan Katingan Hilir, Kabupaten Katingan, Provinsi Kalimantan Tengah, dimana hasil pemeriksaan setempat tersebut pada pokoknya objek sengketa dibenarkan oleh para pihak baik itu mengenai ukuran, luas dan lokasinya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti Pemberitahuan dari DEDE YUSUF KURNIAWAN (Bukti P-11), ketika dilakukan pemeriksaan setempat, Majelis Hakim tidak mendapati adanya pemberitahuan tersebut dan terhadap bukti ini walaupun benar dipasang oleh Tergugat I merupakan hak dari pada Tergugat I karena sebagaimana pertimbangan sebelumnya bahwa Tergugat I dapat



membuktikan keabsahan penguasaan dan kepemilikan objek sengketa atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan bukti Surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu kumpulan nota pembelian alat dan bahan bangunan sebanyak 18 (delapan belas) sebagaimana (Bukti P-12) telah diajukan pula Saksi Nur Ifansyah, namun demikian tidak seluruhnya dibenarkan oleh Saksi terhadap bukti tersebut karena hanya 3 (tiga) lembar, hal ini sejalan dengan keterangan Saksi tersebut yang menyatakan bahwa benar merupakan nota pembelian bahan material dari Penggugat kepada Saksi berupa 6 rit pasir uruk tanggal 20 Juli 2016, 4 rit pasir uruk tanggal 25 Juli 2016 dan 2 rit pasir pasang pada tanggal 26 Juli 2016, serta benar pada nota tersebut ditandatangani oleh Saksi atas nama Jabrik yang merupakan nama panggilan Saksi dan barang tersebut dibeli oleh Penggugat dan diantar ke Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa selain itu terhadap bukti P-12 berkesesuaian dengan keterangan Saksi Pikal Usman yang membenarkan kumpulan nota pembelian alat dan bahan bangunan sebanyak 5 (lima) lembar dalam Bukti P-12 (tidak seluruhnya), Saksi Pikal Usman menyatakan adalah benar merupakan 5 (lima) lembar nota pembelian bahan material dari Penggugat kepada Saksi, serta benar pada nota tersebut ditandatangani oleh Saksi. Selain ke rumah tersebut Saksi juga pernah mengantarkan material ke tempat usaha Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap sebagian bukti P-12 dan keterangan Saksi Nur Ifansyah dan keterangan Saksi Pikal Usman tersebut, Majelis Hakim menilai tidak terdapat suatu kausalitas yang menunjukkan terdapat perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I karena pembelian dilakukan menurut kehendak Penggugat dan tidak bertentangan dengan hukum, lagi pula berdasarkan keterangan Saksi tidak jelas juga uang tersebut apakah benar dari Penggugat atau Tergugat I, Majelis Hakim menilai semestinya Penggugat menunjukkan bahwa perbuatan tersebut dilakukan atas dasar apa? Apakah benar uang Penggugat seluruhnya? Apakah hal tersebut dilakukan karena suatu janji pernikahan? Ataukan dengan perintah/paksaan/tekanan Tergugat I? Sehingga diperoleh suatu kausalitas atau korelasi yang memadai untuk menilai terdapat perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I yang bertentangan dengan hak Penggugat, hal mana hubungan cinta kasih/pacaran yang pernah dijalani tidak serta merta kemudian dapat menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan

Halaman 63 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn



melawan hukum terhadap perbuatan hukum yang dilakukan atas keinginan bersama, kecuali secara nyata dapat dibuktikan adanya pengingkaran terhadap janji akan dinikahkan, atau telah bertunangan namun dibatalkan secara sepihak;

Menimbang, bahwa pertimbangan tersebut sejalan pula untuk menilai bukti *Screenshot* handphone berisi slip pengiriman sejumlah uang sebanyak 2 (dua) lembar (Bukti P-13), *Screenshot* handphone berisi percakapan dengan Aslun Bank BTN sebanyak 7 (tujuh) lembar dan percakapan dengan seseorang sebanyak 4 (empat) lembar (Bukti P-14), *Screenshot* handphone berisi transaksi pembelian token listrik (Bukti P-15), Surat Pernyataan, tanggal 28 Desember 2021, atas nama RITA PERMATA SARI (Bukti P-16); Salinan Rekening Koran KPR tanggal 4 Maret 2016, periode 1 Januari 2016 sampai dengan 4 Maret 2016, atas nama pemilik rekening DEDE YUSUF KURNIAWAN (Bukti P-18), Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid, tanggal 26 Maret 2016 (Bukti P-19), Buku Tabungan BRI Simpedes, No. Rekening : 3608-01-017514-53-4 atas nama pemilik rekening DEDE YUSUF KURNIAWAN (Bukti P-20), Tanda Terima BTN Setoran Dengan Butab, tanggal 27 Januari 2016, atas nama nasabah DEDE YUSUF KURNIAWAN dan Slip pengiriman sejumlah uang tanggal 13 Februari 2020, nama Pengirim Ibu RITA PERMATA SARI, nama Penerima DEDE YUSUF KURNIAWAN (Bukti P-21), Buku Tabungan Mandiri, No. Rekening: 159-00-0110969-2 atas nama pemilik rekening DEDE YUSUF KURNIAWAN (Bukti P-22), Formulir Pemasangan TV Kabel dari PALAPA CABLE VISION, atas nama P. YUSUF, Kartu Pelanggan PT. PALAPA TV ENTERTAINMENT atas nama P. YUSUF, Surat Peringatan Pembayaran tanggal 23 Juli 2016 dari PT. PALAPA TV ENTERTAINMENT kepada P. YUSUF, Surat Peringatan Pembayaran tanggal 14 Maret 2016 dari PT. PALAPA TV ENTERTAINMENT kepada P. YUSUF (Bukti P-23);

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti tersebut sejalan dengan pertimbangan sebelumnya bahwa Majelis Hakim menilai tidak terdapat suatu kausalitas yang menunjukkan terdapat perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I, sekali lagi Majelis Hakim perlu memperjelas bahwa semestinya Penggugat menunjukkan bahwa perbuatan tersebut dilakukan atas dasar apa? Apakah hal tersebut dilakukan karena suatu janji pernikahan? Atau dengan perintah/paksaan/tekanan Tergugat I? Sehingga diperoleh suatu kausalitas atau korelasi yang memadai untuk menilai terdapat perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I yang bertentangan dengan hak Penggugat;

Halaman 64 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn



Menimbang, bahwa hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Putusan MA No. 3191 K/Pdt/1984 tanggal 8 Februari 1986. Dalam putusan tersebut, Hakim Agung menyatakan "*perbuatan Tergugat asli yang tidak memenuhi perjanjian untuk melangsungkan perkawinan dikualifikasi sebagai pelanggaran norma kesusilaan dan kepatutan dalam masyarakat, sekaligus merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat asli*". Berdasarkan kaidah hukum tersebut hal yang penting dalam perkara *a quo* adalah bagaimana Penggugat membuktikan "*tidak memenuhi perjanjian untuk melangsungkan perkawinan*" karena dari sinilah kemudian dianggap sebagai pelanggaran norma kesusilaan dan kepatutan dalam masyarakat, sekaligus merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat akibat tidak jadi menikah tersebut;

Menimbang, bahwa selain itu dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3277 K/Pdt/2000, Majelis Hakim menganggap "*tidak dipenuhinya janji menikahi mengandung arti Tergugat telah melanggar norma kesusilaan, kepatutan masyarakat, dan perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum*", sedangkan nilai pembuktian Penggugat dalam perkara *a quo* lebih banyak menaruh perhatian pada terjadinya kerugian Penggugat akibat pembayaran angsuran atau pembangunan rumah, namun tidak dibuktikan rencana pernikahan yang tidak jadi sebagaimana didalilkan Penggugat, kecuali kemudian Penggugat dapat menunjukkan bahwa telah ternyata ada pembatalan secara sepihak rencana pernikahan antara Penggugat dan Tergugat I disepakati bersama tanpa alasan yang sah dan sebelumnya telah dilakukan kesepakatan yang melibatkan kerabat kedua belah pihak, sehingga pembatalan tersebut membawa kerugian moril pada Penggugat dan keluarga;

Menimbang, bahwa hal ini sejalan pula dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Nomor 4/Yur/Pdt/2018 yang pada pokoknya menyatakan "*Pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk dalam perbuatan melawan hukum*". Berkaitan dengan hal tersebut, Mahkamah Agung secara konsisten berpendapat bahwa jika salah satu pihak yang telah mengadakan perjanjian dengan pihak lain, membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak, maka pihak yang telah membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut ternyata dalam proses pembuktian di persidangan Majelis Hakim menilai Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Penggugat dan Tergugat I

Halaman 65 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn



kemudian berencana untuk segera menikah yang oleh karenanya kemudian Penggugat mengeluarkan biaya untuk membeli sebidang tanah dan melakukan pembangunan rumah yang ada di atasnya atas nama Tergugat I dengan cara angsuran kepada Tergugat II sebagaimana dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa semestinya Penggugat membuktikan bahwa ada hubungan kausalitas antara hubungan cinta kasih atau pacaran diantara Penggugat dan Tergugat I dengan rencana pernikahan yang nyata sehingga dengan tidak jadinya pernikahan tersebut Penggugat mengalami kerugian yang nyata, Majelis Hakim mencermati seluruh bukti Surat dan keterangan Saksi, tidak ada benang merah yang dapat ditarik untuk kemudian menyimpulkan terdapat rencana tanggal pernikahan, tunangan, atau setidaknya telah ternyata ada acara keluarga yang mengikatkan hubungan cinta kasih atau pacaran Penggugat dan Tergugat I yang kemudian berkorelasi dengan perbuatan hukum Penggugat dan Tergugat I dalam membeli atau membangun rumah objek sengketa. Nilai pembuktian yang dilakukan Penggugat lebih banyak menaruh perhatian pada Penggugat telah mengalami kerugian atas biaya untuk pembelian tanah serta melakukan pembangunan Obyek Sengketa tersebut termasuk ganti kerugian atas pembayaran angsuran dan/atau tunggakan angsuran kredit Obyek Sengketa yang mana hal itu dilakukan oleh Penggugat sendiri tanpa paksaan dan tidak bertentangan dengan hukum, padahal pokok utama pembuktian yang harus ditunjukkan adalah mengenai dimana letak melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I pada saat menjalin hubungan cinta kasih atau pacaran dengan Penggugat yang kemudian berkorelasi dengan perbuatan hukum Penggugat dan Tergugat I dalam membeli atau membangun rumah objek sengketa, sehingga dengan demikian dalil yang dibangun Penggugat tidak memiliki landasan hukum yang kuat untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum ke-4 (keempat) menyatakan dalam hukum bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap **Petitum ke-2 (kedua)** tentang menyatakan dalam hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas Obyek Sengketa, dengan keterangan sebagai berikut :

Ukuran Tanah :

Panjang : 32 Meter

Halaman 66 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lebar  
:  
11 Meter  
Luas  
:  
352 M<sup>2</sup>  
Letak Tanah :

Jalan  
: Tenggareng Nomor 11 G RT. 017/ RW. 003  
Kelurahan  
:  
Kelurahan Kasongan Lama  
Kecamatan  
:  
Kecamatan Katingan Hilir  
Kabupaten  
:  
Kabupaten Katingan  
Provinsi  
:  
Provinsi Kalimantan Tengah  
Batas-Batas Tanah :

Utara  
:  
Jalan  
Timur  
: Nor Oktavia Sila Sakti  
Selatan  
:  
Marwan Susanto  
Barat  
:  
Tuat  
Bangunan yang ada di atasnya dengan ukuran :  
Panjang  
:  
6 Meter  
Lebar  
:  
6 Meter  
Luas  
:  
36 M<sup>2</sup>

#### 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)



Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke-4 (keempat) gugatan Penggugat telah dinyatakan ditolak, dan untuk mengabdikan petitum ke-2 (kedua) tersebut haruslah dilandasi pada pertimbangan petitum ke-4 (keempat), maka terhadap petitum ke-2 (kedua) memohon agar menyatakan dalam hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas Obyek Sengketa tidak memiliki landasan hukum yang kuat;

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan Surat Edaran (SEMA) Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, menyatakan bahwa *Pemilik sebidang tanah adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat, meskipun tanah tersebut dibeli menggunakan uang/harta/aset milik WNA/pihak lain*. Dalam perkara *a quo* meskipun Penggugat ada menggunakan sebagian uang Penggugat namun demikian yang tercantum dalam sertifikat adalah Tergugat I dan dalam hal ini Tergugat I dapat membuktikan hal tersebut sebagaimana bukti T.I-2 sehingga dengan demikian Pemilik sebidang tanah adalah Tergugat I yang namanya tercantum dalam sertifikat;

Halaman 67 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut mana petitum ke-2 (kedua) menyatakan dalam hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas Obyek Sengketa, haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa **petitum ke-3 (tiga), petitum ke-5 (lima), petitum ke-6 (enam), petitum ke-7 (tujuh), dan petitum ke-8 (delapan)** sangat berkaitan atau berhubungan dengan petitum ke-4 (keempat), maka dikarenakan petitum ke-4 (keempat) telah ditolak, maka petitum-petitum ini tidak beralasan hukum yang kuat dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa **petitum ke-9 (sembilan)** tentang menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan, Banding ataupun Kasasi, terhadap putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu harus memenuhi syarat-syarat yang bersifat eksepsional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 191 RBg, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001. Oleh karena syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi dalam perkara ini dan lagi pula gugatan Penggugat telah dinyatakan ditolak, maka oleh karenanya tidak ada relevansinya untuk dikabulkan, dengan demikian petitum ini tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap **Petitum ke-10 (sepuluh)** tentang menghukum Para Tergugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo* secara tanggung renteng, oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka berdasarkan Pasal 192 ayat (1) RBg Penggugat berada dipihak yang kalah dan harus membayar biaya perkara yang akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka oleh karena seluruh petitum gugatan Penggugat ditolak maka terhadap **Petitum ke-1 (satu)** haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 58 Jo 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, R.Bg, Yurisprudensi serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;



**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI**

Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.446.000,00 (tiga juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kasongan, pada hari **Senin, tanggal 8 Agustus 2022**, oleh kami, Cesar Antonio Munthe, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Afrian Faryandi, S.H., dan Patar Panjaitan, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari **Senin, tanggal 15 Agustus 2022** dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Cesar Antonio Munthe, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Afrian Faryandi, S.H., dan Qurratul Aini Fikasari, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dengan dihadiri oleh Muhamad Fadli, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri Penggugat serta Tergugat I, tanpa dihadiri Tergugat II;

Hakim Anggota, Hakim Ketua,

Afrian Faryandi, S.H.

Cesar Antonio Munthe, S.H., M.H.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Qurratul Aini Fikasari, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Muhamad Fadli, S.H..

Halaman 69 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Ksn



Perincian biaya

:

1.

Materai .....

:

Rp10.000,00;

2.

Redaksi .....

:

Rp0,00;

3.

Proses .....

:

Rp100.000,00;

4.

PNBP .....

:

Rp80.000,00;

5.

Panggilan .....

:

Rp716.000,00;

6.

Pemeriksaan setempat .....

:

Rp2.500.000,00;

7.

Sita .....

:

Rp0,00;

8.

Penyempahan .....

:

40.000,00

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)



Jumlah

:  
Rp3.446.000,00;

(  
tiga juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah )



Mahkamah Agung Republik Indonesia



Mahkamah Agung Republik Indonesia