



PUTUSAN

Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Bjb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Banjarbaru yang mengadili dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Eva Febriany, bertempat tinggal di Komplek Hasta Karya No.31, RT 031, RW 005, Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Muslim, S.E., S.H. Advokat yang saat ini beralamat kantor di Jalan Trikora Komplek Idaman Estate Ruko No. 5, Kelurahan Guntung Paikat, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Kode Pos 70714, Provinsi Kalimantan Selatan/e-mail: *muhlim1967@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Juli 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru di bawah register Nomor 220/PEN.SK/PDT/2023/PN BJB pada tanggal 27 Juli 2023, sebagai

Penggugat;

Lawan:

1. **Budiman**, alamat terakhir Komplek Perum Bhayangkara 8, No. 295, RT 051, RW 005, Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, dan sekarang sudah tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya baik di dalam maupun diluar Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI), sebagai **Tergugat I;**

2. **PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk**, tempat berkedudukan di Jakarta dan berkantor Pusat di Jalan Gajah Mada No.1, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Juneidi, S.H.,M.E., dan kawan-kawan beralamat di Kantor di BTN Cabang Banjarmasin Jalan RE Martadinata No.4 Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan/email: *Fajarecha.fe@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 144/KUASA/LGD/2023, tanggal 2 Agustus 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru di bawah Register Nomor 240/PEN.SK/PDT/2023/PN BJB tanggal 31 Agustus 2023 sebagai **Tergugat II;**

Halaman 1 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Bjb



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 17 Juli 2023 dalam Register Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Bjb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Tergugat I sebelumnya telah membeli sebidang Tanah yang di atasnya berdiri sebuah Bangunan Rumah, dengan luas Tanah 210 M² (duaratus sepuluh meter persegi), berdasarkan **Sertipikat Hak Milik Nomor : 3831 dari Bapak POSTER SIMORANGKIR**;
2. Bahwa, untuk membayar harga Pembelian sebidang Tanah sebagaimana dimaksud pada angka 1 (satu) diatas, oleh Tergugat I diajukan Permohonan Kredit kepada Tergugat II, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 3831, yang terletak dan dikenal di Jalan Pelita V / Jalan Proyek Irigasi Komplek Citra Mitra City (CMC) Blok F10, Kelurahan Landasan, Ulin Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, Prov. Kalimantan Selatan**;
3. Bahwa, kemudian Permohonan Kredit Tergugat I dikabulkan oleh Tergugat II, sehingga Tergugat I mendapatkan realisasi **Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)** dan telah ditetapkan sebagai Debitur sesuai Perjanjian Kredit yang telah disepakati, di mana Tergugat I berkewajiban untuk membayar uang angsuran sebesar **Rp. 1.050.000,- (satu juta limapuluh ribu rupiah)**, setiap bulannya sampai harga kredit keseluruhan terpenuhi (lunas) dan atas realisasi Permohonan Kredit tersebut oleh Tergugat II terhadap **Sertifikat Hak Milik Nomor : 3831** atas nama Tergugat I telah diletakkan sebagai Jaminan;
4. Bahwa, Tergugat I setelah itu mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran angsuran atas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) tersebut sampai berjalan kurang lebih 2 (dua) tahun lamanya, kemudian terjadi masalah dalam kehidupan Rumah Tangga Tergugat I, sehingga harus meninggalkan kota Banjarbaru, maka seluruh harta yang dimiliki mulai dari Perabotan hingga alat rumah tangga pun telah dijual semua kepada orang lain oleh Tergugat I;

Halaman 2 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Bjb



5. Bahwa, untuk rumah yang dijadikan tempat tinggal oleh Tergugat I dan masih menjadi jaminan pada Tergugat II ditawarkan untuk Over Kredit kepada Penggugat dengan harga Rp.30.000.000,- (tigapuluh juta rupiah) pada waktu itu, tetapi karena Penggugat mengetahui kalau sebelum 5 (lima) tahun terhadap Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) tidak bisa di over kreditkan kepada siapapun termasuk kepada Penggugat dan hal ini kemudian oleh Penggugat jelaskan kepada Tergugat I, namun Isteri Tergugat I yang bernama **Khoila Masdianah** menjamin dan berjanji akan membantu dalam mengurus Akta Jual Beli ke Notaris setelah diatas 5 (lima) Tahun angsuran berjalan;

6. Bahwa, karena Tergugat I mendesak dan sangat memerlukan dana dan ingin buru-buru meninggalkan Kota Banjarbaru, akhirnya Penggugat mengadakan Rapat dengan Pengelola Inti PKBM (Pusat Kegiatan Belajar Masyarakat) Kuranji untuk meminjam dana agar dapat membantu Tergugat I yang lagi kesulitan keuangan, hingga terjadi transaksi Over Kredit tersebut dengan harga yang disepakati sebesar Rp.27.000.000,- (duapuluh tujuh juta rupiah), sebagaimana Kuitansi yang ditandatangani oleh Tergugat I pada tanggal 22-02-2016, kemudian oleh Tergugat I semua kelengkapan administrasi yang berhubungan dengan over kredit tersebut seperti Buku Tabungan, ATM, Kartu Keluarga, KTP Isterinya Tergugat I, Copy Sertipikat Hak Milik (SHM), Copy Ijin Mendirikan Bangunan, dan lain-lainya diserahkan kepada Penggugat;

7. Bahwa, untuk menjamin akan pemenuhan janjinya tersebut, akhirnya Penggugat selalu menghubungi Tergugat I **melalui Nomor Telp Selular pada Nomor Kontak : 0813 4803 5678** dalam rangka menanyakan dan meminta kepastian kapan datang dan bersama-sama ke kantor Tergugat II untuk melakukan Over Kredit secara Resmi serta untuk pembuat Akta Kuasa Menjual dan Pembuatan Akta Jual beli, tetapi hal tersebut tidak pernah terlaksana karena tidak pernah dihiraukan oleh Tergugat I, hingga pada akhirnya Tergugat I tidak bisa dihubungi sama sekali (Putus Kontak) dan Penggugat selaku orang yang bertanggungjawab karena telah menerima Over Kredit dari Tergugat I maka Penggugat melakukan pembayaran angsuran dari bulan Februari tahun 2016 sampai dengan awal tahun 2022;

8. Bahwa, kemudian dipertengahan tahun 2022, Penggugat menghubungi Tergugat II kemudian diterima oleh salah seorang Staff Bagian Kredit yang bernama Chris dan kemudian Penggugat jelaskan



permasalahan yang sedang dihadapi dengan jawaban yang menyakinkan serta memberikan menjamin kepastian kepada Penggugat kalau diakhir masa Kredit nanti yang akan menerima Sertipikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor : 3831 adalah Penggugat tetapi ada biaya tambahan Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk administrasi balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) tersebut jika Tergugat I tidak ada menghubungi sama sekali (Putus Kontak);

9. Bahwa, secara tiba-tiba pada tanggal 25 Juni 2023 Tergugat I menghubungi Penggugat **melalui Nomor Telp Selular dengan Nomor Kontak : 0856 6812 1287**, kemudian mengirimkan pesan singkat melalui Whats App (WA) hanya sekedar memberitahukan identitas lalu oleh Penggugat pesan singkat tersebut dibuka dan dibaca ternyata Tergugat I yang menghubungi, kemudian pada awal bulan Juli 2023, Tergugat I menghubungi Penggugat kembali dan menanyakan mengenai kondisi rumahnya sekarang dan kemudian mengirimkan foto-foto dokumentasi di lokasi rumah yang sudah di over kredit kepada Penggugat melalui pesan Whats App (WA) dan lantas Tergugat I secara tiba-tiba juga menanyakan sisa angsuran dan jumlah untuk pelunasan atas angsuran dari rumah tersebut;

10. Bahwa, untuk menghindari hal-hal yang tidak di-inginkan dibelakang hari, kemudian Penggugat mengirimkan Surat Pemberitahuan atas Tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor : 3831, dengan Surat Ukur Nomor : 321/LUU/2011, Tanggal 22 Juli 2011, atas nama Tergugat I (BUDIMAN) yang telah di Over Kredit kan dibawah Tangan Kepada Penggugat dan Sekarang dalam Proses akan diajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Banjarbaru dan disampaikan kepada Tergugat II sebagaimana Surat Tanggal 04 Juli 2023;

11. Bahwa, kemudian secara tiba-tiba pada tanggal 7 Juli 2023 Tergugat I melakukan Pelunasan atas sisa angsuran rumah tersebut melalui **PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSEROAN) Tbk Kantor Cabang Medan** dan kemudian menghubungi Tergugat II untuk minta dikirimkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3831 sebagaimana pada angka 2 (dua) diatas ke kantor **PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSEROAN) Tbk Kantor Cabang Medan** dan hal ini diberitahukan oleh Tergugat II kepada Penggugat;

12. Bahwa, lantas Penggugat menghubungi Tergugat II untuk meminta penyelesaian atas persoalan ini termasuk untuk menahan atau



memblokir Sertipikat Hak Milik Nomor : 3831 atas nama Tergugat I (BUDIMAN), sebagaimana pada angka 10 (sepuluh) diatas tetapi justru sebaliknya Tergugat II tidak bisa berbuat apa-apa dengan alasan prosedural dan tidak ada kebijaksanaan sama sekali sebagaimana dalam jawaban dan Penjelasan Tergugat II sebagaimana pada angka 8 (delapan) diatas justru sebaliknya Tergugat II menjelaskan jika Sertipikat Hak Milik Nomor : 3831 atas nama Tergugat I harus diserahkan kepada Tergugat I bukan kepada Penggugat, pada hal Tergugat II mengetahui kalau selama ini yang melakukan pembayaran angsuran adalah Penggugat bukan Tergugat I, sesuai bukti setoran Bank tersebut;

13. Bahwa, sebidang Tanah yang diatasnya berdiri sebuah Bangunan Rumah sampai dengan sekarang fisiknya telah Penggugat kuasai dan begitu juga terhadap Pajak Bumi Bangunan (PBB) telah dibayar oleh Penggugat sampai dengan sekarang;

14. Bahwa, Tergugat II terkait dengan kepentingan usahanya, selalu mencantumkan Pasal-pasal sebagaimana tertulis dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang sering digunakan antara lain sebagai berikut :

14.1. jika Debitur baru beberapa kali melakukan pembayaran angsuran atas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), selanjutnya sudah tidak bisa lagi melakukan pembayaran angsuran (macet), oleh Tergugat II langsung dimasukkan dan atau dikatagorikan dalam daftar Debitur yang bermasalah (Debitur Wanprestasi);

14.2. Tergugat II, berhak melakukan tindakan penagihan seketika atas seluruh hutang dan melakukan Pengosongan rumah atas perbuatan Debitur yang bermasalah (Debitur Wanprestasi);

14.3. Bahkan jika Debitur yang bermasalah (Debitur Wanprestasi) mengalami keterlambatann dan atau tidak pernah bayar sama sekali maka Tergugat II berdasarkan Pasal-pasal sebagaimana tertulis dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) tersebut berhak pula melakukan tindakan Penguasaan dan Penjualan (eksekusi) Barang Agunan dan Penyerahan Piutang Kepada Pihak Lain atas perbuatan Debitur yang bermasalah (Debitur Wanprestasi) tersebut;

15. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian seperti tersebut diatas, baik Tergugat I dan Tergugat II setidak-tidaknya telah mengetahui jika tindakan melakukan Pembayaran Pelunasan angsuran tanpa



pemberitahuan kepada Penggugat dan hal ini dilakukan secara diam-diam adalah suatu Perbuatan Melawan Hak, yang sangat merugikan moral maupun materiil di pihak Penggugat, sehingga perbuatan tersebut adalah bertentangan dengan hukum dan keadilan dan dapat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);

16. Bahwa, Perbuatan Melawan Hukum (PMH), yang diatur dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang berbunyi: ***“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”*** Dari bunyi pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)**, sebagai berikut :

- a. Ada perbuatan melawan hukum;
- b. Ada kesalahan;
- c. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
- d. Ada kerugian;

17. Bahwa, disamping kerugian materiil seperti tersebut pada angka 7 (tujuh) dan angka 8 (delapan) diatas Penggugat juga mengalami kerugian immaterial dimana Penggugat sampai sekarang belum bisa memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) tersebut dari Tergugat II;

18. Bahwa, kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, tersebut adalah sebagai berikut :

18.1. Kerugian Materiil : Biaya kerugian atas uang angsuran sebesar Rp. 1.050.000,- (satu juta lima puluh ribu rupiah), yang telah dibayarkan oleh Penggugat terhitung sejak Bulan Maret tahun 2016 sampai dengan Bulan Juni 2023, dengan estimasi kerugian lebih kurang sebesar Rp.88.200.000,- (delapan puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah) ditambah dengan perbaikan selama menempati rumah tersebut yang sudah dipugar selama ini dengan estimasi kerugian lebih kurang sebesar Rp. 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah), sehingga total estimasi kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 253.200.000,- (Duaratus limapuluhtiga juta dua ratus Rupiah);

18.2. Kerugian Immateriil : Penggugat, selama kurun waktu lebih kurang 7 (tujuh) tahun, terganggu pikiran, waktu dan tenaga menjadi terkuras



karena hal ini berupa ketakutan atas ketidak jelasan dari Over Kredit tersebut, yang mana apabila dinilai dalam bentuk uang, adalah sebesar : Rp. 500.000.000,- (limaratus juta rupiah);

Total Nilai Kerugian Materiil + Kerugian Imateriil : Rp. 753.200.000,- (tujuh ratus limapuluhtiga juta dua ratus ribu rupiah);

19. Bahwa, agar gugatan ini tidak sia-sia (Illusoir), maka Penggugat mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim yang menangani perkara ini, dapat meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas :

19.1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 3831 atas nama Tergugat I (BUDIMAN), dengan luas Tanah 210 M2 (duaratus sepuluh meter persegi), sesuai Surat Ukur Nomor : 321/LUU/2011, Tanggal 22 Juli 2011, yang terletak dan dikenal di Jalan Pelita V / Jalan Proyek Irigasi Komplek Citra Mitra City (CMC) Blok F10, Kelurahan Landasan, Ulin Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, Prov. Kalimantan Selatan;

20. Bahwa, untuk menjamin ketepatan dan kejelasan tanah terperkara yang menjadi objek dalam perkara a quo, mohon kiranya dapat dilakukan Pemeriksaan Setempat (descente) atas benda tidak bergerak dalam perkara ini;

21. Bahwa, Penggugat memohon agar Tergugat I dan Tergugat II diminta untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (limajuta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atas kelalaiannya menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3831 atas nama Tergugat I (BUDIMAN), tersebut setelah Putusan berkekuatan Hukum tetap;

22. Bahwa, Gugatan ini diajukan berdasarkan pada "Adanya surat yang sah" dan "Suatu tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti" sebagaimana dimaksud Pasal 180 HIR, oleh karena itu telah sah secara hukum untuk dikabulkannya gugatan ini dengan pelaksanaan putusan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada Bantahan, Banding, Kasasi ataupun upaya-upaya hukum lainnya;

23. Bahwa, mengacu pada ketentuan Pasal 181 HIR, Penggugat memohon agar Tergugat I, dan Tergugat II, dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

24. Bahwa, Penggugat mohon agar Tergugat I dan Ahli Warisnya serta Tergugat II, dihukum untuk tunduk pada putusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas bersama ini disampaikan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru c.q.Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara ini berkenan untuk menerima dan memeriksa Gugatan Penggugat dan selanjutnya memberikan Amar Putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah transaksi Over Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, atas obyek tanah dengan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 3831**, sebagaimana di uraikan dalam surat ukur tanggal 09-Mei-2011, Nomor : 321/LUU/2011, seluas 210 M² (duaratus sepuluh meter persegi), terletak di Provinsi Kalimantan Selatan, Kabupaten/Kota Banjarbaru, Kecamatan Liang Anggang, Desa/Kelurahan Landasan Ulin Utara, di Jalan Pelita V / Jalan Proyek Irigasi Komplek Citra Mitra City (CMC) Blok F10, nama Tergugat I (BUDIMAN);
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas obyek tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 3831, sebagaimana di uraikan dalam surat ukur tanggal 09-Mei-2011, Nomor : 321/LUU/2011, seluas 210 M² (duaratus sepuluh meter persegi), terletak di Provinsi Kalimantan Selatan, Kabupaten/Kota Banjarbaru, Kecamatan Liang Anggang, Desa/Kelurahan Landasan Ulin Utara, di Jalan Pelita V / Jalan Proyek Irigasi Komplek Citra Mitra City (CMC) Blok F10, nama Tergugat I (BUDIMAN);
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslag) tersebut di atas;
5. Menyatakan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, di atas merupakan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian kepada Penggugat;
6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Perlawanan, Banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, untuk membayar secara tunai dan seketika ganti kerugian kepada Penggugat, baik materiil maupun imateriil, total sebesar Rp. 753.200.000,- (tujuh ratus lima puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah);
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)

Halaman 8 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk setiap hari keterlambatan atas kelalaian menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3831 atas nama Tergugat I (BUDIMAN), tersebut setelah Putusan berkekuatan Hukum tetap;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, untuk membayar biaya Perkara ini;

10. Memberi ijin kepada **Penggugat** untuk mengurus balik nama Sertifikat dari atas nama **Tergugat I (BUDIMAN)** menjadi atas nama **Penggugat (EVA FEBRIANY)** pada **KANTOR KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL R.I KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARBARU**;

11. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II, untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;

ATAU

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat II hadir Kuasanya, sedangkan Tergugat I tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun menurut Relas Panggilan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Bjb, tanggal 18 Juli 2023 dan Relas Panggilan Umum melalui melalui Media cetak dan Pengumuman pada Pemrintaha Kota Banjarbaru tanggal 28 Juli 2023 yang telah dibacakan di sidang, telah dipanggil dengan patut sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah ;

Menimbang, selanjutnya kepada Tergugat II diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik, terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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 Herliany, S.H.,M.Kn., Hakim pada Pengadilan Negeri Banjarbaru, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tetap pada surat gugatan Penggugat yang telah dikirim dalam Sistem Informasi Pengadilan dan tidak ada perubahan;

Halaman 9 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Bjb

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 di dalam jawabannya, Tergugat II memberikan jawaban pada tanggal 12 Oktober 2023 sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA

Majelis Hakim Yang Mulia, dengan ini **TERGUGAT II** dalam hal ini menyampaikan Jawaban gugatan Dalam Pokok Perkara atas Gugatan **PENGGUGAT** sebagai berikut:

1. Bahwa **TERGUGAT I** telah diberikan fasilitas Kredit KPR (kredit kepemilikan rumah) Sejahtera Tapak dari **TERGUGAT II** dengan jumlah pokok kredit Rp.85.000.000,-(delapan puluh lima juta rupiah) untuk pembelian rumah pada perumahan Citra Mutiara City Blok F No.10 Landasan Ulin Utara Liang Anggang Banjarbaru, dengan angsuran perbulan sebesar Rp.1.020.200,- (satu juta dua puluh ribu dua ratus rupiah) sebagaimana perjanjian kredit No.0001020130613000019 tanggal 18 juli 2013 yang dibuat ataupun dilegalisasi oleh Notaris Ranti Sylvia.SH.
2. Bahwa jaminan atas kredit KPR tersebut adalah objek yang dibeli oleh **TERGUGAT I** dari Poster Simorangkir dengan bukti kepemilikan berupa SHM 3831 seluas 210 M² yang mana sekarang sudah atas nama Budiman yaitu **TERGUGAT I**.
3. Bahwa jaminan kredit berupa SHM 3831 seluas 210 M² telah dilakukan pengikatan Hak tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.78 tanggal 18 juli 2013 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris Ranti Sylvia.SH.
4. Bahwa sebagaimana catatan **TERGUGAT II** berdasarkan rekening koran kredit **TERGUGAT I** kredit tersebut sudah lunas.
5. Bahwa hubungan hukum antara **TERGUGAT II** dengan **TERGUGAT I** adalah sebagaimana kesepakatan dalam Perjanjian Kredit No.0001020130613000019 tanggal 18 juli 2013 yang dibuat ataupun dilegalisasi oleh Notaris Ranti Sylvia.SH. Sebagaimana **Pasal 1233 KUHPerdata** menyatakan "*Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang*" dan sebagaimana **Pasal 1338 KUHPerdata** menyatakan "*Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan*



kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

6. Bahwa sebagaimana poin nomor 5 diatas jelas hubungan hukum **TERGUGAT II** dengan **TERGUGAT I** berdasarkan Perjanjian Kredit No.0001020130613000019 tanggal 18 juli 2013, sedangkan **TERGUGAT II** dengan **PENGGUGAT** tidak memiliki hubungan hukum.

7. Bahwa sebagaimana kesepakatan Perjanjian Kredit No.0001020130613000019 Pasal 14 poin 5 huruf C menyatakan bawah "debitur tanpa persetujuan Bank dilarang untuk menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai harta tersebut kepada pihak lain"

8. Bahwa karena tidak adanya hubungan hukum sama sekali antara **TERGUGAT II** dengan **PENGGUGAT**, sehingga posita poin 18 gugatan **PENGGUGAT** dan petitum poin 5 & 7 gugatan **PENGGUGAT** menyatakan **TERGUGAT II** telah melakukan Perbuatan melawan hukum sehingga merugikan **PENGGUGAT** sangatlah tidak tepat serta keliru tidak beralasan secara hukum.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini sudi kiranya memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMER :

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan jawaban gugatan **TERGUGAT II** untuk seluruhnya;
2. Menolak Petitum Gugatan Penggugat poin nomor 5 yang menyatakan **TERGUGAT II** telah melakukan Perbuatan Melawan
3. Menolak Petitum Gugatan **PENGGUGAT** poin nomor 7 dan 8 perihal ganti kerugian baik itu kerugian materil maupun immateril ;
4. Menyatakan **TERGUGAT II** sebagai kreditur yang beritikad baik yang berhak memperoleh perlindungan hukum
5. Menolak segala bentuk ganti kerugian dan tuntutan yang dimohonkan oleh **PENGGUGAT** seluruhnya;

SUBSIDAIR :

Halaman 11 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik dan Tergugat II telah pula mengajukan Duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Eva Febriany NIK 6372024902700001, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat dari Kantor Advokat & Kolega Muhammad Muslim, S.E., S.H. tertanggal 4 Juli 2023, perihal pemberitahuan atas tanah dengan sertifikat hak milik (SHM) dengan nomor: 3831, dengan surat ukur nomor: 321/ LUU/ 2011, tanggal 22 Juli 2011, atas nama Budiman telah di over kreditkan di bawah tangan dan sekarang dalam proses gugatan di Pengadilan Negeri Banjarbaru, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Notulen hasil rapat tanggal 26 Februari 2016, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kuitansi untuk pembayaran over kredit rumah di Jalan Pelita V, L. Ulin tanggal 22 Februari 2016, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan Eva Febriany, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi kuitansi untuk pembayaran pinjaman dana operasional PAUD tanggal 20 Februari 2016, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotokopi kuitansi untuk pembayaran pinjaman dana operasional PKBM tanggal 20 Februari 2016, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Buku tabungan BTN BATARA Cabang Banjarbaru No. Rekening 0010801500200245 atas nama Budiman, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Kartu debit & ATM 4215 7088 1532 9892 4215, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Kartu Keluarga No. 6372022609140006 atas nama kepala keluarga Budiman, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;

Halaman 12 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Bjb



11. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Khoila Masdianah NIK 6372046704820002, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.3831 atas nama pemegang hak: Budiman, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Ijin Mendirikan Bangunan Nomor: 503-134/ BP2T/ 2011 tanggal 18 April 2011, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13;
14. Fotokopi hasil cetak *screenshot* percakapan dari aplikasi whatsapp, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-14;
15. Fotokopi setoran tunai ke tabungan nomor rekening 00108-01-50-020024-5 atas nama Budiman tanggal 03/01/2017, 14/03/2017, 09/06/2017, 11/07/2017, 09/08/2017, 05/10/2017, 30/10/2017, 06/11/2017, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15.1;
16. Fotokopi bukti transfer nomor rekening penerima 1001020634935 nama penerima Budiman tanggal 05 Januari 2018, 08 Februari 2018, 08 Maret 2018, 08 April 2018, 11 Mei 2018, 14 Juni 2018, 09 Juli 2018, 08 Agustus 2018, 08 September 2018, 08 Oktober 2018, 07 November 2018, 10 Desember 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15.2;
17. Fotokopi setoran tunai ke tabungan nomor rekening 00108-01-50-020024-5 atas nama Budiman tanggal 11/03/2019, 09/04/2019, 18/04/2019, 08/05/2019, 10/06/2019, 10/07/2019, 13/09/2019, 15/10/2019, 06/11/2019, 09/12/2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15.3;
18. Fotokopi setoran tunai ke tabungan nomor rekening 00108-01-50-020024-5 atas nama Budiman tanggal 09/01/2020, 15/01/2020, 11/02/2020, 27/04/2020, 11/05/2020, 12/06/2020, 15/07/2020, 10/08/2020, 12/10/2020, 03/11/2020, 11/12/2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15.4;
19. Fotokopi setoran tunai ke tabungan nomor rekening 00108-01-50-020024-5 atas nama Budiman tanggal 11/01/2021, 09/02/2021, 27/04/2021, 07/05/2021, 18/08/2021, 15/11/2021, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15.5;



20. Fotokopi bukti transfer nomor rekening penerima 1001020634935 nama penerima Budiman tanggal 20 April 2022, 06 Juli 2022, 11 Agustus 2022, 02 September 2022, 04 Oktober 2022, 02 November 2022, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15.6;
21. Fotokopi bukti transfer nomor rekening penerima 1001020634935 nama penerima Budiman tanggal 08 Februari 2023, 09/05/23, 07 Juni 2023, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15.7;
22. Fotokopi hasil cetak *screenshot* percakapan dari aplikasi whatsapp, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-16;
23. Fotokopi surat setoran pajak daerah (SSPD) PBB tahun 2019 sampai dengan tahun 2023, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-17;
24. Fotokopi hasil cetak *screenshot* percakapan dari aplikasi whatsapp, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-18;
25. Fotokopi hasil cetak *screenshot* percakapan dari aplikasi whatsapp, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-19;
26. Fotokopi salinan rekening koran KPR Nomor Rekening 00010-01-02-063493-5 Budiman, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-20;
27. Fotokopi surat dari Bank BTN Cabang Banjarmasin Nomor: 5241/ NJM/ CCU/ SW/ X/ 2020, tanggal 20 Oktober 2023 perihal surat konfirmasi pembayaran KPR, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-21;
28. Fotokopi hasil cetak *screenshot* percakapan dari aplikasi whatsapp, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-22;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-22 semuanya telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda P-2, P-5, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15.2, P-15.6, P-15.7, P-16, P-18, P-19 dan P-22 berupa fotokopi tanpa asli, bukti surat tersebut seluruhnya telah dibubuhi meterai yang cukup sehingga dapat dijadikan bukti dalam persidangan;



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Galih Sepdhani;

- Bahwa Saksi mengetahui ada take over kredit rumah Tergugat I kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya take over kredit rumah Tergugat I kepada Penggugat karena Saksi sebagai Pengelola Inti PKBM (Pusat Kegiatan Belajar Masyarakat) Kuranji pernah menggunakan uang operasional untuk memberikan pinjaman sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat pada tanggal 20 Februari 2016;
- Bahwa Penggugat ada menjelaskan peminjaman dana sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tersebut untuk keperluan tambahan dana take over kredit rumah Tergugat I kepada Penggugat;
- Bahwa Peminjaman dana sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tersebut sekarang sudah dikembalikan Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat rumah Tergugat I yang ditake over kredit kepada Penggugat;
- Bahwa setelah ditake over kredit rumah itu didiami oleh Penggugat namun sekarang yang mendiami rumah itu adalah anak Penggugat;
- Bahwa setelah Tergugat dan keluarganya pindah dari rumah itu, Saksi tidak mengetahui lagi di mana keberadaan Tergugat sekarang;
- Bahwa setelah Tergugat dan keluarganya pindah tidak pernah kembali lagi ke rumah itu;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat bertanda P-7 yaitu bukti Penggugat meminjam dana operasional PKBM sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) pada tanggal 20 Februari 2016;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau rumah Tergugat I yang ditake over kredit kepada Penggugat itu masih dalam agunan bank BTN;
- Bahwa rumah Tergugat I yang ditake over kredit kepada Penggugat alamatnya di Jalan Pelita V / Jalan Proyek Irigasi Komplek Citra Mitra City (CMC) Blok F10, Kelurahan Landasan, Ulin Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru;

Halaman 15 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Bjb



- Bahwa Saksi tidak melihat transaksi over kredit rumah tersebut hanya diceritakan oleh Penggugat bahwa telah membeli rumah Tergugat I dengan cara take over kredit;
- Bahwa tidak ada orang lain yang keberatan kalau rumah itu sekarang di tempati oleh anak Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada pembayaran angsuran setiap bulan atas kredit rumah itu ke Bank BTN;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah kredit rumah itu sudah lunas atau belum;

2. Saksi Sulastri:

- Bahwa Saksi mengetahui ada take over kredit rumah Tergugat I kepada Penggugat;
- Bahwa Awalnya istri Tergugat I yang bernama Khoila Masdianah ada datang ke tempat Saksi bekerja di TK Handayani dan istri Tergugat I menyampaikan kalau mau pindah rumah ke luar kota dan bermaksud ingin menjual rumahnya karena rumah Penggugat berdekatan dengan TK Handayani Saksi menyampaikan kepada Penggugat bahwa istri Tergugat I mau menjual rumah selanjutnya Penggugat dan istri Tergugat I ada bertemu di TK Handayani kemudian Penggugat bermaksud meminjam dana kepada Saksi sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Penggugat pada tanggal 20 Februari 2016;
- Bahwa Penggugat ada menjelaskan peminjaman dana sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tersebut untuk keperluan tambahan dana take over kredit rumah Tergugat I kepada Penggugat;
- Bahwa Peminjaman dana sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tersebut sekarang sudah dikembalikan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat rumah Tergugat I yang ditake over kredit kepada Penggugat;
- Bahwa setelah Tergugat dan keluarganya pindah, Saksi tidak mengetahui lagi di mana keberadaan Tergugat sekarang;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat bertanda P-6 yaitu bukti Penggugat meminjam dana operasional PAUD sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) pada tanggal 20 Februari 2016;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau rumah Tergugat I yang ditake over kredit kepada Penggugat itu masih dalam agunan bank BTN;



- Bahwa Saksi tidak pernah melihat rumah Tergugat I yang ditake over kredit kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak melihat transaksi over kredit rumah tersebut hanya diceritakan oleh Penggugat bahwa telah membeli rumah Tergugat I dengan cara take over kredit;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan istri Tergugat I karena anaknya pernah sekolah di TK Handayani tempat Saksi bekerja;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada pembayaran angsuran setiap bulan atas kredit rumah itu ke Bank BTN;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah kredit rumah itu sudah lunas atau belum.

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut di atas, baik Penggugat maupun Tergugat II masing-masing menyatakan akan menanggapi bersama-sama dengan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Kredit antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Dan Budiman No. 0001020130613000019, tanggal 18 Juli 2013, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.3831 atas nama pemegang hak: Budiman, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-2;
3. Fotokopi Akta Jual Beli No: 710/ 2013, yang dibuat dan dihadapan Notaris/ PPAT Ranti Sylvia, S.H. tanggal 18 Juli 2013, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-3;
4. Fotokopi Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan No. 78 tanggal 18 Juli 2013, yang dibuat dan dihadapan Notaris/ PPAT Ranti Sylvia, S.H. tanggal 18 Juli 2013, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-4;
5. Fotokopi Akta Pengakuan Hutang disertai pengosongan rumah No. 77 tanggal 18 Juli 2013, yang dibuat dan dihadapan Notaris/ PPAT Ranti Sylvia, S.H. tanggal 18 Juli 2013, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-5;
6. Fotokopi salinan rekening koran KPR Nomor Rekening 00010-01-02-063493-5 Budiman, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-6;



7. Fotokopi hasil cetak *screenshot* BI Account Reporting Codes, account number 1001020634935 L, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-7;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda TII-1 sampai dengan TII-7 berupa fotokopi setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat TII-7 berupa fotokopi tanpa asli, bukti surat tersebut seluruhnya telah dibubuhi meterai yang cukup sehingga dapat dijadikan bukti dalam persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan saksi di persidangan meskipun telah diberi kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut di atas, baik Penggugat maupun Tergugat II masing-masing menyatakan akan menanggapi bersama-sama dengan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran yang jelas terhadap objek sengketa berupa tanah maka Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa pada hari Selasa, tanggal 21 November 2023 dengan hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Tergugat I, telah dipanggil secara patut berdasarkan relaas panggilan sidang namun tidak pernah hadir di persidangan dan tidak juga mengajukan kuasa atau wakilnya yang sah sedangkan ketidakhadirannya tersebut bukanlah disebabkan adanya sesuatu halangan yang sah, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat I telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya di persidangan terhadap gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang telah melakukan jual beli sebidang tanah dan rumah di atasnya dengan Penggugat sebagai Pembeli tanah yang terletak di Jalan Pelita V / Jalan Proyek Irigasi Komplek Citra Mitra City (CMC) Blok F10, Kelurahan Landasan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ulin, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan; yang mana Sertifikat hak milik atas tanah dan rumah di atasnya tersebut masih dalam agunan kredit di PT. Bank Tabungan Negara Persero Cabang Banjarmasin cq. Kepala PT. Bank Tabungan Negara Persero Cabang Banjarbaru atau Tergugat II namun Penggugat tidak dapat mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor : 3831 atas nama Budiman (Tergugat I) tersebut padahal Penggugat telah melakukan pelunasan terhadap angsuran kredit rumah pada Tergugat II sehingga Penggugat juga tidak dapat melakukan proses balik nama Sertifikat tersebut sementara keberadaan Tergugat I sudah tidak diketahui;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatan Penggugat telah mengajukan bukti berupa bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-22 dan 2 (dua) orang Saksi yang telah memberikan keterangan di persidangan di bawah sumpah;

Menimbang, Tergugat II untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat dalam jawabannya pada pokoknya menerangkan bahwa tidak terdapat hubungan hukum antara Tergugat II dengan Penggugat I berdasarkan Perjanjian Kredit No.0001020130613000019 tanggal 18 juli 2013 atas tanah dalam perkara a quo, dimana terdapat larangan mengalihkan tanah tanpa seizin Tergugat II di dalam kesepakatan Perjanjian Kredit No.0001020130613000019, sehingga Tergugat II tidaklah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan bukti berupa bukti surat yang diberi tanda TII-1 sampai dengan TII-7 di persidangan;

Menimbang, bahwa telah pula diajukan replik, duplik serta kesimpulan dari Penggugat maupun Tergugat II di dalam persidangan;

menimbang, setelah mempelajari jawab-jinawab dan pembuktian yang dilakukan oleh kedua belah pihak, Majelis Hakim mengerucutkan permasalahan perkara ini menjadi dua bagian, yaitu:

1. Apakah benar telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I selaku pemilik tanah yang terletak di Jalan Pelita V/Jalan Proyek Irigasi Komplek Citra Mitra City (CMC) Blok F10, Kelurahan Landasan, Ulin Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, Prov. Kalimantan Selatan dengan SHM 3831?
2. Apakah telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan II kepada Penggugat atas tidak dapat dilakukannya proses balik nama Sertifikat tersebut?

Halaman 19 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Bjb



Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan pertama Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berkaitan dengan jual beli telah diatur sebagaimana ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan dan dalam ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara menyebutkan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan telah terjadi kesepakatan jual beli yang dilakukan dengan over Kredit dibawah tangan atas rumah di Jalan Pelita V, L. Ulin yang dilakukan dari Penggugat kepada Tergugat I secara tunai, sejumlah Rp.27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta) (Vide Bukti P-4), kesepakatan tersebut kemudian diketahui oleh PKMB Kuranji yang mana keterlibatannya dikarenakan Penggugat mengajukan pinjaman kepada PKMB Kuranji untuk melunasi pembayaran rumah tersebut sebagaimana bukti P-1 berupa Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Eva Febriany NIK 6372024902700001, dalil tersebut bersesuaian dengan keterangan Saksi Galih Sepdhani serta Saksi Sulastri yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli atas sebidang rumah Sertipikat Hak Milik No.3831 atas nama pemegang hak Budiman (Tergugat I) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk tetap melanjutkan kredit rumah itu dan untuk proses kelengkapan administrasi rumah dalam perkara a quo tersebut Tergugat I, kemudian menyerahkan asli buku tabungan, asli ATM, fotokopi Kartu Keluarga, KTP istri Tergugat I, fotokopi SHM No.3831, Fotokopi Ijin Mendirikan Bangunan (Vide Bukti :P-8, P-9,P-10, P-11,P-12, P-13)

Menimbang, bahwa Penggugat juga selalu melakukan pelunasan kredit rumah dengan membayar secara rutin setiap bulannya sejumlah Rp. 1.020.000 (satu juta dua puluh ribu rupiah) yang merupakan angsuran kredit tiap bulan rumah dalam perkara a quo (Vide bukti: P-15.1, P-15.2, P-15.3, P-15.4, P-15.5), serta pembayaran terkait pajak atas rumah itu sebagaimana bukti P-17 berupa surat setoran pajak daerah (SSPD) PBB tahun 2019 sampai dengan tahun 2023;

Menimbang, bahwa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat yang bersesuaian dengan keterangan dari Para Saksi yaitu Saksi Galih Sepdhani



serta Saksi Sulastri bahwa Penggugatlah satu-satunya orang yang menguasai dan tinggal menetap di dalam objek perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut ditas Majelis Hakim berpendapat telah terjadi kesepakatan jual beli yang dilakukan dengan over credit dibawah tangan atas rumah yang terletak di Jalan Pelita V, L. Ulin atas, dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.3831 atas nama pemegang hak Budiman antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa karena telah dikabulkannya pokok permasalahan pertama dengan terbuktinya Penggugat sebagai pemilik atas objek perkara sehingga terhadap petitum kedua, ketiga, gugatan tersebut haruslah dinyatakan terbukti dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat atas objek sengketa ;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyebutkan “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” namun setelah adanya Putusan Hogeraad tanggal 31 Januari 1919 maka bukan hanya perbuatan yang bertentangan dengan Undang-Undang atau hukum tertulis yang termasuk perbuatan melawan hukum melainkan juga perbuatan yang ;

- a) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau ;
- b) Melanggar hak subyektif orang lain, atau ;
- c) Bertentangan atau melanggar norma kesusilaan, atau ;
- d) Bertentangan atau melanggar asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan hidup dengan sesama warga masyarakat maupun terhadap harta benda milik orang lain ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 23 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan “Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud Pasal 19” dan ketentuan Pasal 19 UUPA menyebutkan “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”, maka berdasarkan pasal-pasal tersebut pada dasarnya pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap status tanah dan pemegang hak atas tanah yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditegaskan kembali dalam ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mana tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu sebidang tanah agar dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat menyatakan persoalan Penggugat dalam perkara ini yaitu Sertipikat hak milik atas nama Budiman atau Tergugat I masih dalam penguasaan BTN atau Tergugat II dan Penggugat tidak bisa mengambil Sertipikat tersebut di Bank karena Sertipikat masih atas nama Budiman dan Tergugat II tidak mau menyerahkan Sertipikat kepada orang lain selain nama orang yang ada di sertipikat tersebut sedangkan dalam jawaban Tergugat II menyatakan pembayaran terhadap kredit yang menjadi objek perkara telah lunas, yang mana berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim sebelumnya telah terjadi jual beli sebidang tanah beserta rumah di atasnya antara Tergugat I sebagai nama pemegang alas hak yang sah kepada Penggugat yang kemudian berdasarkan fakta dipersidangan telah terbukti Penggugatlah yang melakukan pembayaran secara rutin atas cicilan kredit atas objek perkara, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor No.3831 atas nama Tergugat I, sehingga tidak terdapat alasan Tergugat II tidak menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah atas objek perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Galih Sepdhani dan Saksi Sulastri yang menyatakan bahwa Tergugat I sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, sementara Tergugat I telah menjanjikan untuk membantu proses over kredit serta mengambil Sertipikat Hak Milik Nomor 3831 padahal Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta rumah di atasnya berdasarkan Sertipikat tersebut hingga gugatan ini diajukan di persidangan merupakan tindakan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya dan telah melanggar hak subjektif Penggugat sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat maka Majelis Hakim berpendapat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, oleh karenanya terhadap petitum kelima gugatan Penggugat tersebut beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya

Halaman 22 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Bjb



sebagaimana bukti surat bertanda P-12, sehingga Penggugat berhak untuk mengambil Sertipikat Hak Milik Nomor 3831 atas nama Budiman pada Tergugat II dan mengajukan proses balik nama Sertipikat tersebut secara pribadi oleh karena keberadaan Tergugat I tidak diketahui oleh Penggugat hingga proses persidangan perkara ini berjalan. Oleh karena itu, petitem kesepuluh gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan dengan perbaikan sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam Petitem keempat gugatan Penggugat memohonkan menyatakan sah dan berharga sita jaminan, oleh karena dalam perkara ini selama dalam pemeriksaan perkara ini Pengadilan tidak pernah mengajukan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas obyek sengketa maka Majelis Hakim akan mengesampingkan mengenai sita jaminan tersebut dan menolak petitem keempat tersebut;

Menimbang, bahwa dalam petitem keenam Penggugat memohon Putusan Pengadilan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi, atau upaya hukum lainnya akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1978 tanggal 1 April 1978, secara jelas menginstruksikan kepada Ketua/ Hakim Pengadilan Negeri seluruh Indonesia agar tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBg telah dipenuhi, kecuali dalam hal-hal yang tidak dapat dihindarkan putusan mana sangat eksepsionil sifatnya untuk dapat dijatuhkan sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000, Mahkamah Agung mensyaratkan beberapa unsur untuk dapat dikabulkannya permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Menimbang bahwa Penggugat tidak memiliki alasan yang sifatnya eksepsionil dan memenuhi syarat sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 yang mensyaratkan beberapa unsur untuk dapat dikabulkannya permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 yang menekankan "*adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari*



dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”
maka petitum keenam harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam Petitum ketujuh gugatan Penggugat memohonkan meminta membayar ganti kerugian kepada Penggugat, baik materiil maupun imateriil, total sejumlah Rp. 753.200.000,- (tujuh ratus lima puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah), terhadap permohonan tersebut Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan nominal total kerugian yang di deritanya, sehingga terhadap petitum ketujuh tersebut haruslah di tolak;

Menimbang, terhadap Petitum kedelapan gugatan Penggugat memohonkan meminta menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atas kelalaian menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3831 atas nama Tergugat I (BUDIMAN), tersebut setelah Putusan berkekuatan Hukum, terhadap petitum tersebut Majelis Hakim memandang patut untuk dikabulkan dengan uang paksa yang pantas menurut Majelis Hakim adalah sejumlah Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) per-hari;

Menimbang, terhadap Petitum kesebelas gugatan Penggugat memohonkan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II, untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini, terhadap petitum tersebut karena telah dikabulkannya gugatan Penggugat sebagian, maka terhadap putusan tersebut Tergugat I dan II haruslah tunduk pada putusan, sehingga terhadap putusan tersebut haruslah dianggap terbukti dan dikabulkan;

Menimbang, terhadap Petitum kesembilan gugatan yang memohon Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, untuk membayar biaya Perkara ini oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian, Tergugat I dan II sebagai pihak yang dikalahkan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang telah dikeluarkan dalam perkara ini sebagaimana termuat dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, Pasal 1365 KUH Perdata, Pasal-Pasal dalam RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah transaksi Over Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, atas obyek tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3831, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 09-Mei-2011, Nomor : 321/LUU/2011, seluas 210 M² (dua ratus sepuluh meter persegi), terletak di Provinsi Kalimantan Selatan, Kota Banjarbaru, Kecamatan Liang Anggang,

Halaman 24 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Landasan Ulin Utara, di Jalan Pelita V / Jalan Proyek Irigasi Komplek Citra Mitra City (CMC) Blok F10, atas nama Tergugat I (BUDIMAN);

3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas obyek tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor:3831, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 09-Mei-2011, Nomor:321/LUU/2011, seluas 210 M2 (dua ratus sepuluh meter persegi), terletak di Provinsi Kalimantan Selatan, Kota Banjarbaru, Kecamatan Liang Anggang, Kelurahan Landasan Ulin Utara, di Jalan Pelita V/Jalan Proyek Irigasi Komplek Citra Mitra City (CMC) Blok F10, atas nama Tergugat I (BUDIMAN);

4. Menyatakan Perbuatan Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian kepada Penggugat;

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atas kelalaian menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3831 atas nama Tergugat I (BUDIMAN);

6. Memberikan hak dan wewenang kepada Penggugat untuk mengurus balik nama Sertifikat dari atas nama Tergugat I (Budiman) menjadi atas nama Penggugat (Eva Febriany) pada Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional R.I Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.689.000,00 (satu juta enam ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);

8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari Rabu tanggal 13 Desember 2023, oleh kami, Artika Asmal, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Rieya Aprianti, S.H. dan Sarai Dwi Sartika, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh, Yurda Saputera, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Banjarbaru pada hari Kamis, tanggal 14 Desember 2023.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rieya Aprianti, S.H.

Artika Asmal, S.H., M.H.

Halaman 25 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2023/PN Bjb



Sarai Dwi Sartika, S.H.

Panitera Pengganti,

Yurda Saputera, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara:

1. Biaya Pendaftaran : Rp 30.000,00
2. Biaya Proses : Rp 50.000,00
3. Panggilan Sidang + PNBK : Rp 801.000,00
4. Pemeriksaan Setempat : Rp 788.000,00
5. Meterai : Rp 10.000,00
6. Redaksi : Rp 10.000,00

±

Jumlah : Rp 1.689.000,00

(satu juta enam ratus delapan puluh sembilan
ribu rupiah);