



**PUTUSAN**  
**Nomor 98/Pdt.G/2018/PN.Sda.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**EKO BAGUS SUPRAPTO**, bertempat tinggal di Perumahan Graha Properindo CD-18, RT/RW 037/013, Kelurahan Kebon Agung, Kecamatan Sukodono, Sidoarjo, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Aristoteles Situmeang, S.H.,M.H.**, Advokat pada LEMBAGA BANTUAN HUKUM BADAN MUSYAWARAH ANTAR GEREJA KABUPATEN SIDOARJO (LBH BAMAG SDA), beralamat di Kantor LKK Lt.2, Jl. Pahlawan VII No.144A, Kwadengan Utara, Kabupaten Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 April 2018, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

L a w a n

1. **EUIS KARWATI**, bertempat tinggal Desa Gampang RT.003 RW.001, Kecamatan Prambon, Kabupaten Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **YUGA HARDIYANSAH**, dahulu bertempat tinggal di Desa Gampang RT.003 RW.001, Kecamatan Prambon, Kabupaten Sidoarjo, saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya atau tempat tinggalnya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **TAKEN SETIO ANGGONO**, bertempat tinggal di Desa Gampang RT.003 RW.001, Kecamatan Prambon, Kabupaten Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 April 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Sidoarjo pada

Halaman 1 dari 27, Putusan No. 98/Pdt.G/2018/PN.Sda.



tanggal 4 Februari 2018 dalam Register Nomor 98/Pdt.G/2018/ PN.Sda., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Almarhum **MARIANA MASSA**, Perempuan lahir di Ujung Pandang pada tanggal 24 Maret 1952 sesuai dengan Surat Keterangan Waris yang diterbitkan Pemerintah Kabupaten Sidoarjo Kecamatan Sukodono Desa Kebonagung tertanggal 31 Juli 2017, selanjutnya Tergugat I (satu) merupakan istri dari almarhum **HARDIONO** lahir di Sidoarjo tanggal 16 oktober 1958 Pensiunan TNI.AD (angkatan Darat) bertempat tinggal di RT.3 RW 01 Desa Gampang Kecamatan Prambon Kabupaten Sidoarjo, Tergugat II (dua) dan Tergugat III (tiga) adalah anak dari **HARDIONO** lahir di Sidoarjo tanggal 16 oktober 1958 Pensiunan TNI.AD (angkatan Darat) bertempat tinggal di RT.3 RW 01 Desa Gampang Kecamatan Prambon Kabupaten Sidoarjo;
2. Bahwa Penggugat pada tahun 2003 telah memesan dan membeli sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Graha Properindo CD-18 Type 36/72 Kelurahan Kebonagung Kecamatan Sukodono Sidoarjo (selanjutnya disebut rumah) kepada PT.Pranata Bumi Permai dengan kesepakatan harga sebesar Rp.33.000.000.(tiga puluh tiga juta Rupiah) dengan ketentuan melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp.6.850.000.(enam juta delapan ratus lima puluh rupiah) tertanggal 01 Desember 2003;
3. Bahwa Penggugat pada saat pemesanan rumah a quo di bulan Desember tahun 2003, Penggugat dalam kondisi belum memiliki pekerjaan yang tetap sehingga tidak memiliki Surat Gaji (Slip Gaji) yang dapat diperuntukkan sebagai persyaratan pengajuan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) kepada Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo;
4. Bahwa oleh karena hal tersebut ibu Penggugat Almarhum Ny.Mariana meminjam nama suami Tergugat I (satu) atau Ayah dari Tergugat II dan III (dua dan tiga) yang bernama **HARDIONO** dengan tujuan proses pengajuan KPR atas rumah dapat disetujui oleh Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo, sesuai dengan Perjanjian Pinjam Nama **Nomor 02** tertanggal Selasa 4 Nopember 2003 di **Notaris HARRY SANYOTO SH.M. Hum**;
5. Bahwa perjanjian peminjaman nama antara almarhum Ny. **Mariana** dengan almarhum Bapak **Hardiono** tersebut dibuat dihadapan **Notaris Harry Sanyoto SH.M.Hum.** yang berkantor di jalan Mayjend Sungkono No.10 Sidoarjo pada tanggal 04 Nopember 2003 nomor 04, dalam perjanjian tersebut almarhum **HARDIONO** selaku pihak Pertama dan Ny. **MARIANA** selaku pihak kedua;



Dalam Pasal 3; ***Segala resiko dan segala hak dan kewajiban yang berkaitan dengan pembelian rumah tersebut menjadi hak dan kewajiban pihak kedua, sedangkan pihak kesatu tidak mempunyai hak apapun terhadap tanah berserta bangunan rumah tersebut.....***

Dalam Pasal 4. ***Bilamana proses pemecahan sertifikat atas nama pihak kesatu telah selesai, maka pihak kesatu wajib menyerahkan kepada pihak kedua, untuk nantinya dibalik nama kepada pihak kedua.....***

6. Bahwa oleh karena Almarhum Hardiono dalam pengambilan rumah a quo sebagai pihak yang dipinjam nama saja, Penggugat saat setelah disetujui Pengajuan KPR atas rumah a quo langsung menjalankan kewajiban hukumnya dengan melakukan pembayaran uang muka kepada PT. Pranata Bumi Permai dan Angsuran atas rumah a quo kepada Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo sejak bulan Desember 2003 sampai pada bulan Juni 2017 dengan nominal sebesar Rp 516.600,00 ( Lima Ratus Enam Belas Ribu Enam Ratus Rupiah ) perbulan sampai dengan tanah dan bangunan lunas;
7. Bahwa selanjutnya faktanya pada saat ini Penggugatlah yang menempati rumah yang terletak di Perumahan Graha Properindo CD-18 . RT/RW;037/013 Kelurahan Kebonagung Kecamatan Sukodono Sidoarjo, Sertifikat rumah a quo telah diambil dan dikuasai oleh Para Tergugat;
8. Bahwa dengan itikad baik Penggugat telah meminta kepada Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat rumah a quo dan meminta Tergugat I untuk membantu proses pembalikan nama Sertifikat a quo dari nama HARDIONO Suami Tergugat I kepada Penggugat bahkan Penggugat sempat menawarkan memberikan uang tambahan kepada Tergugat I sebesar Rp. 10.000.000,00 ( sepuluh juta rupiah ), akan tetapi tidak direspon baik oleh Tergugat I dengan dalih rumah tersebut harus dijual dengan hasil penjualannya dibagi 2(dua)antara Penggugat dengan Para Tergugat;
9. Bahwa oleh karena tanggapan yang mengecewakan dari Tergugat I tersebut maka Penggugat selanjutnya memberkan Surat Teguran ( Somasi) sebanyak dua kali kepada Tergugat I melalui kuasa hukum Penggugat, dengan nomor surat : 020/P-P&P/SOM/VIII/2017 tertanggal 9 Agustus 2017 dan nomor surat 024/P-P/SOM/VIII/2017 tertanggal 24 Agustus 2017 agar Tergugat I dapat menyerahkan sertifikat a quo dan membantu proses balik nama, bahwa terhadap surat somasi yang diberikan, telah ditanggapi oleh Tergugat



- I yang pada prinsipnya tetap menolak menyerahkan sertifikat a quo dan membantu proses pembalikan nama sertifikat kepada Penggugat;
10. Bahwa pada tanggal 14 September 2017, Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Sidoarjo terhadap **EUIS KARWATI**, lahir di Bandung tanggal 18 September 1963 bertempat tinggal di Desa Gampang RT.003 RW.001 Kecamatan Prambon Kabupaten Sidoarjo selaku Tergugat I(satu) dan Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo selaku Tergugat II(dua), akan tetapi pada tanggal 6 Pebruari 2018 telah diputus dengan Gugatan Tidak dapat diterima karena pertimbangan kurang pihak yang mana seharusnya ahli waris dari **HARDIONO** yaitu Tergugat II (dua) dan III (tiga) harus ikut digugat.
  11. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat I yang telah mengambil sertifikat rumah dan tidak menyerahkan kepada Penggugat, sangat jelas dan nyata Para Tergugat telah bersama sama melakukan Ingkar Janji atau Wan Prestasi atas Perjanjian Pinjam Nama **Nomor 02** tertanggal Selasa 4 Nopember 2003 di **Notaris HARRY SANYOTO SH.M. Hum.**
  12. Bahwa untuk selanjutnya, oleh karena perbuatan Para Tergugat yang jelas dan nyata melakukan Ingkar Janji atau Wan Prestasi, jelas Penggugat mengalami kerugian secara materiil maupun immateril yang perhitungan kerugian tersebut adalah :
    - Materiil :

Oleh sebab Penggugat telah mengeluarkan biaya-biaya yang nyata baik uang transport seperti kerumah Para Tergugat, Ke Bank Tabungan Negara, Ke Pengadilan Negeri Sidoarjo, dan biaya-biaya untuk mengajukan Gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri Sidoarjo sebanyak 2(dua) kali, jika dihitung sebesar Rp.100.000.000. (Seratus Juta Rupiah);
    - Immateril:

Penggugat kehilangan keuntungan yang diharapkan jika dihitung sebesar Rp.100.000.000; (Seratus Juta Rupiah);
  13. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*) dikarenakan itikad tidak baik Para Tergugat, serta dikhawatirkan selama proses perkara ini berlangsung Para Tergugat akan memindah-tangankan/mengalihkan harta kekayaan Para Tergugat guna menghindari diri dari kewajiban, maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo agar berkenan terlebih dahulu



meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta milik Para Tergugat berupa sebidang tanah dan berikut bangunan rumah di atas tanah tersebut, terletak di Desa. Gampang RT 003/RW 001, Kec. Prambon, Kab.Sidoarjo, yang diketahui oleh Penggugat, bangunan rumah warisan dari Almarhum **HARDIONO** yang diwariskan kepada dan menjadi milik Para Tergugat rumah Cat Coklat, pagar cat coklat dan putih dengan luas halaman sekitar 10 meter, menghadap Selatan arah jalan Desa Gampang, arah Timur bangunan Rumah tetangga, arah Barat Tanah Kosong yang biasanya dipakai buat jemur padi, arah belakang mengarah Utara tanah pekarangan kosong;

14. Bahwa agar Para Tergugat tidak lalai dalam melaksanakan isi putusan, Penggugat mohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa ( *Dwangsom* ) sebesar Rp. 1.000.000.00 ( Satu Juta Rupiah ) perhari sejak Putusan memiliki kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht van gewijsde*);
15. Bahwa gugatan ini didaftarkan akibat dari Para Tergugat ingkar janji tidak menyerahkan sertifikat atas Tanah dan Bangunan Rumah yang terletak di Perumahan Graha Properindo CD-18 Type 36/72 Kelurahan Kebonagung Kecamatan Sukodono Sidoarjo sebagaimana dalam Perjanjian Pinjam Nama Nomor 02 tertanggal Selasa 4 Nopember 2003 di Notaris HARRY SANYOTO SH.M. Hum. maka selayaknya biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Tergugat.

Berdasarkan hal-hal dan alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan sebagai berikut

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Pinjam Nama **Nomor 02** tertanggal Selasa 4 Nopember 2003 di **Notaris HARRY SANYOTO SH.M. Hum.** Sah dan mengikat sebagai undang-undang terhadap Penggugat dan Para Tergugat;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi (Ingkar Janji) terhadap Penggugat atas Perjanjian Pinjam Nama **Nomor 02** tertanggal Selasa 4 Nopember 2003 di **Notaris HARRY SANYOTO SH.M. Hum.**;
4. Menghukum Para Tergugat secara bersama-sama untuk membayar kerugian Penggugat kepada Penggugat secara tunai sekaligus;
  - Materiil :Oleh sebab Penggugat telah mengeluarkan biaya-biaya yang nyata



baik uang transport seperti kerumah Para Tergugat, Ke Bank Tabungan Negara, Ke Pengadilan Negeri Sidoarjo, dan biaya-biaya untuk mengajukan Gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri Sidoarjo sebanyak 2(dua) kali, jika dihitung sebesar Rp.100.000.000. (Seratus Juta Rupiah);

- Immateril:

Penggugat kehilangan keuntungan yang diharapkan jika dihitung sebesar Rp.100.000.000; (Seratus Juta Rupiah);

5. Menghukum Para Tergugat untuk Menyerahkan Sertifikat Tanah dan Bangunan rumah yang terletak di Perumahan Graha Properindo CD-18 Type 36/72 Kelurahan Kebonagung Kecamatan Sukodono Sidoarjo atas nama HARDIONO kepada Penggugat;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta tanah dan bangunan rumah milik Almarhum **HARDIONO** terletak di Desa. Gampang RT 003/RW 001, Kec. Prambon, Kab.Sidoarjo yang diwariskan kepada dan menjadi milik Para Tergugat tanah dan bangunan rumah yang diketahui Penggugat saat ini bangunan rumah Cat Coklat, pagar cat coklat dan putih dengan panjang halaman sekitar 10 meter, menghadap Selatan arah jalan Desa Gampang, arah Timur bangunan Rumah tetangga, arah Barat Tanah Kosong yang biasanya dipakai buat jemur padi, arah belakang mengarah Utara tanah pekarangan kosong;
7. Menghukum Para Tergugat, untuk membayar uang paksa ( Dwangsom ) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.00 ( Satu Juta Rupiah ) perhari jika lalai melaksanakan putusan sejak Putusan memiliki kekuatan hukum yang tetap (Inkracht van gewijsde);
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang ditentukan untuk itu telah hadir kuasa Penggugat yaitu Aristoteles Situmeang, S.H.,M.H., sedangkan untuk Tergugat hadir kuasanya yaitu Muji Slamet, S.H.,M.H. Advokad & Konsutan Hukum berkedudukan di J.Jatikaang Indah Persada C 18 Krian Sidoarjo, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 April 2018;

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 SUPRIYANTO, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sidoarjo sebagai



Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Mei 2018, 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 atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya, sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Para Tergugat menolak semua dalil Penggugat kecuali ada pengakuan yang jelas tegas.
2. Bahwa sebelumnya perlu Para Tergugat jelaskan terhadap perkara ini Penggugat telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sidoarjo kepada Tergugat I dan kepada Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo selaku Tergugat II dengan tuduhan Tergugat I menerima sertifikat tanah atas nama suami Tergugat I almarhum Hardiono dari Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo selaku Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan gugatan Penggugat tersebut telah mendapatkan putusan dari Pengadilan Negeri Sidoarjo dalam amar putusannya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dan putusan tersebut kini telah mempunyai kekuatan hukum tetap tanggal 14 Pebruari 2018 Nomor : 202/Pdt.G/2017/PN.Sda.
3. Bahwa dalam mengajukan gugatan dipersyaratkan harus jelas dalam menentukan siapa subyek yang digugat meliputi namanya siapa, umurnya berapa, dan alamatnya mana harus jelas dan lengkap apabila hal itu tidak diperhatikan akan berakibat gugatan menjadi tidak jelas.
4. Bahwa Penggugat dengan jelas menerangkan tidak mengetahui alamat Yuga Hardiyansah selaku Tergugat II hanya disebutkan dahulu bertempat tinggal di Desa Gampang RT 003 RW 001 Kecamatan Prambon Kabupaten Sidoarjo saat ini tidak diketahui keberadaanya atau tempat tinggalnya.
5. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengetahui alamat Yuga Hardiyansah selaku Tergugat II maka gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur sudah sepatutnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, Para Tergugat mohon dengan hormat kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo berkenan





memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima Eksepsi Para Tergugat
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo berpendapat lain maka :

**DALAM POKOK PERKARA:**

**DALAM KONVENSI:**

1. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian Eksepsi mohon dipandang, dikemukakan dan termasuk dalam Konvensi.
2. Bahwa dalam posita 1 gugatan Penggugat yang pada prinsipnya menerangkan“.....*Tergugat I merupakan istri dari almarhum Hardiono, Tergugat II dan Tergugat III adalah anak dari Hardiono bertempat tinggal di Desa Gampang RT 3 RW 1 Kecamatan Prambon Kabupaten Sidoarjo* “
3. Bahwa memang benar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III selaku istri dan para anak-anak almarhum Hardiono akan tetapi tidak benar Tergugat II bertempat tinggal di Desa Gampang RT 003 RW 001 Kecamatan Prambon Kabupaten Sidoarjo dan Penggugat saat ini tidak diketahui keberadaanya atau tempat tinggalnya dengan demikian gugatan Penggugat tidak jelas.
4. Bahwa dalam posita2 gugatan Penggugat yang pada prinsipnya menerangkan“ *pada tahun 2003 telah melakukan memesan dan membeli sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Graha Properindo CD type 36/72 Kelurahan Kebonagung Kecamatan Sudodono Sidoarjo dari harga aseluruhnya sebesar Rp. 33.000.000,- (tigapuluh tiga juta rupiah) dengan ketentuan pembayaran uang muka sebesar Rp. 6.850,000,- (enam juta delapan ratus lima puluhribu rupiah) tertanggal 01 Desember 2003* “

Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak benar karena harga rumah sebesar Rp. 47.250.000,- (empat puluh tujuh juta dua ratus lima puluhribu rupiah) dan uang muka / DP sebesar Rp. 14.250.000,- (empat belas juta duaratus lima puluhribu rupiah) dengan mendasarkan pada :

- a. Permohonan kredit yang diajukan oleh suami Tergugat I almarhum Hardiono pada tanggal 10-10-2003 dengan Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo dengan jaminan rumah yang terletak di Graha Properindo CD-18 type 36/72 Desa Kebonagung, Kecamatan Sudodono, Kabupaten Sidoarjo harga rumah sebesar Rp. 47.250.000,- (empat puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).
- b. Hasil Check Lis Wawancara tanggal 10-10-2003 oleh suami Tergugat I almarhum Hardiono dengan Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo





harga rumah sebesar Rp. 47.250.000,- (empat puluh tujuh juta dua ratus lima puluhribu rupiah) dan uang muka / DP sebesarRp. 14.250.000,- (empat belas juta dua ratus lima puluhribu rupiah).

c. Analisa permohonan kredit dan keputusan permohonan tanggal 10-10-2003 oleh Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo harga rumah sebesar Rp. 47.250.000,- (empat puluh tujuh juta dua ratus lima puluhribu rupiah).

5. Bahwa dalam posita 4 gugatan Penggugat yang pada prinsipnya menerangkan “ .... ibu Penggugat almarhum Ny. Mariana meminjam nama suami Tergugat I yang bernama Hardiono dengan tujuan proses pengajuan KPR...”

Bahwa Para Tergugat sama sekali tidak mengenal Penggugat maupun ibu Penggugat almarhum Ny. Mariana dan Para Tergugat baru mengetahui nama Penggugat maupun ibu Penggugat ketika terdapat gugatan perkara di Pengadilan dimana Penggugat telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I dan gugatan Penggugat telah mendapatkan putusan dari Pengadilan Negeri Sidoarjo dalam amar putusannya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dan putusan tersebut kini telah mempunyai kekuatan hukum tetap tanggal 14 Pebruari 2018 Nomor : 202/Pdt.G/2017/PN.Sda selain dari pada itu peminjaman nama suami dari Tergugat I dan orang tua dari Tergugat II dan Tergugat III yakni almarhum Hardiono dilakukan secara sembunyi-sembunyi seharusnya dibicarakan terlebih dahulu secara terbuka serta mendapat ijin dari Para Tergugat atas peminjaman nama almarhum Hardiono oleh karena hal tersebut tidak pernah dilakukan maka Para Tergugat tidak merasa ada hubungan hukum dengan peminjaman nama tersebut.

6. Bahwa dalam posita 5 gugatan Penggugat yang pada prinsipnya menerangkan “.... bahwa perjanjian peminjaman nama antara almarhum Ny. Mariana dengan almarhum bapak Hardiono tersebut dibuat dihadapan Notaris Harry Sanyoto SH. M.Hum pada tanggal 04 Nopember 2003....”

Bahwa perjanjian peminjaman nama antara almarhum Ny. Mariana dengan almarhum Hardiono yang telah dibuat secara notariil dengan tujuan pembelian rumah serta proses pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara CabangSidoarjo yang seharusnya dalam proses pembelian rumah dan proses pengurusan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo dilakukan secara bersama-sama antara almarhum Ny. Mariana dengan almarhum Hardiono



dan Perjanjian peminjaman nama yang telah dibuat secara notariil tersebut dijadikan dasar serta merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam pengajuan kredit pemilikan rumah sehingga duduk permasalahan ini dapat diketahui sejak dari semula akan tetapi hal itu tidak pernah dilakukan oleh karena suami Tergugat I dan orang tua dari Tergugat II dan Tergugat III almarhum Hardiono pada tanggal 10-10-2003 sudah mengajukan kredit pada Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo dan pada tanggal 31-10-2003 sudah mendapat penegasan persetujuan kredit dengan mendasarkan pada

- a. Permohonan kredit yang diajukan oleh suami dan ayah dari Para Tergugat almarhum Hardiono pada tanggal 10-10-2003 pada Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo
- b. Hasil Check Lis Wawancara tanggal 10-10-2003 oleh suami dan ayah dari Para Tergugat almarhum Hardiono pada Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo
- c. Analisa permohonan kredit dan keputusan permohonan tanggal 10-10-2003 pada Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo
- d. Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit dari Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo tanggal 31 Oktober 2003 No. 0159/00062/42/1003.

7. Bahwa dalam posita 6 gugatan Penggugat yang pada prinsipnya menerangkan“.... *bahwa oleh karena almarhum Hardiono dalam pengambilan rumah a quo sebagai pihak yang dipinjam nama saja ....*”

Bahwa dalil Penggugat almarhum Hardiono dalam pengambilan rumah a quo sebagai pihak yang dipinjam nama saja adalah tidak benar karena dalam administrasi pengajuan kredit pemilikan rumah pada Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo tidak menyebutkan almarhum Hardiono hanya dipinjam nama saja berdasarkan :

- a. Permohonan kredit yang diajukan oleh suami dan ayah dari Para Tergugat almarhum Hardiono pada tanggal 10-10-2003 pada Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo
- b. Hasil Check Lis Wawancara tanggal 10-10-2003 oleh suami dan ayah dari Para Tergugat almarhum Hardiono pada Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo
- c. Analisa permohonan kredit dan keputusan permohonan tanggal 10-10-2003 pada Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo
- d. Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit dari Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo tanggal 31 Oktober 2003 No.



0159/00062/42/1003.

- e. Rekening koran pembayaran angsuran atas nama suami dan ayah dari Para Tergugat almarhum Hardiono pada Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo
8. Bahwa dalam posita 7 gugatan Penggugat yang pada prinsipnya menerangkan “.... bahwa selanjutnya faktanya pada saat ini Penggugatlah yang menempati rumah yang terletak di Perum Graha Properindo CD/18 RT/RW:037/013 Kelurahan Kebonagung Kecamatan Sukodono ....”
- Bahwa oleh karena pembelian dan pengajuan kredit pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo dilakukan oleh suami dan ayah dari Para Tergugat almarhum Hardiono dan sertifikat rumah juga atas nama suami dan ayah dari Para Tergugat almarhum Hardiono maka Para Tergugat sebagai ahli waris almarhum Hardiono yang berhak serta berwenang atas pemilikan rumah yang terletak di Perum Graha Properindo CD/18 RT/RW:037/013 Kelurahan Kebonagung Kecamatan Sukodono dan penempatan rumah oleh Penggugat tanpa seijin dari Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum.
9. Bahwa dalam posita 8, posita 9 dan posita 10 gugatan Penggugat tidak perlu Para Tergugatanggapi karena materi gugatan tersebut pernah diajukan oleh Penggugat sebagai dasar gugatan di Pengadilan Negeri Sidoarjo yang kini telah mendapatkan putusan dari Pengadilan Negeri Sidoarjo dalam amar putusannya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dan putusan tersebut kini telah mempunyai kekuatan hukum tetap tanggal 14 Februari 2018 Nomor : 202/Pdt.G/2017/PN.Sda.
10. Bahwa dalam posita 11 gugatan Penggugat yang pada prinsipnya menerangkan “....Bahwa oleh karena tindakan Tergugat I yang telah mengambil sertifikat rumah tidak menyerahkan kepada Penggugat sangat jelas dan nyata Para Tergugat telah bersama-sama melakukann ingkar janji atau Wan Prestasi ....”

Bahwa dengan selesainya atau lunasnya kewajiban pembayaran angsuran pembelian rumah atas nama almarhum Hardiono Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo menyerahkan sertifikat kepada Tergugat I dilakukan sesuai prosedur hukum sebagai pihak yang berwenang menerima yakni sebagai ahli waris almarhum Hardiono yang sah maka perbuatan Tergugat I mengambil dan menerima sertifikat tanah dari Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo adalah sah pula dan tidak mempunyai kewajiban untuk menyerahkan kepada Penggugat karena sertifikat tersebut milik suami



Tergugat I sedangkan kaitannya dengan perjanjian pinjam nama Para Tergugat tidak mengetahuinya dengan demikian Para Tergugat tidak melakukan ingkar janji terhadap Penggugat.

11. Bahwa dalam posita 12 gugatan Penggugat menerangkan telah mengalami kerugian yakni :

a. Kerugian materiil karena Penggugat telah mengeluarkan biaya-biaya yang nyata baik transport ke rumah Para Tergugat, ke Bank Tabungan Negara, biaya mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sidoarjo 2 (dua) kali sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

Bahwa Penggugat telah melakukan upaya penyelesaian dengan mendatangi rumah Para Tergugat, melakukan upaya penyelesaian ke Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo bahkan telah menggugat Tergugat I dan Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo di Pengadilan Negeri Sidoarjo yang dalam putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo gugatan Penggugat tidak dapat diterima menunjukkan sertifikat rumah atas nama almarhum Hardiono tidak ada hubungannya dengan Penggugat.

b. Kerugian immaterial mengenai hilangnya keuntungan yang diharapkan oleh Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

Bahwa apa yang dimaksud dengan hilangnya kerugian keuntungan yang diharapkan juga tidak dijelaskan secara terperinci sehingga tidak menggambarkan keadaan yang jelas dan terang maka gugatan Penggugatan menjadi kabur.

12. Bahwa dalam posita 13 gugatan Penggugat yang pada prinsipnya menerangkan *"....mohon agar diletakkan sita ja minan terhadap tanah dan bangunan milik Para Tergugat warisan dari almarhum Hardiono yang terletak di Desa Gampang RT 003 RW 001, Kecamatan Prambon, Kabupaten Sidoarjo...."*

Bahwa permintaan sita jaminan oleh Penggugat atas tanah dan bangunan milik Para Tergugat warisan lamrahum Hardiono yang terletak di Desa Gampang RT 003/RW 001, Kecamatan Prambon, Kabupaten Sidoarjo tersebut harus lengkap dan jelas mengenai siapa pemiliknya, berapa luas tanahnya, siapa batas-batas tanahnya oleh karena Penggugat tidak menyebutkan secara jelas menjadikan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur.

13. Bahwa dalam posita 14 gugatan Penggugat yang pada prinsipnya menerangkan *"....Penggugat mohon agar Para Tergugat dihukum untuk*



*membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satujuta rupiah) perhari sejak putusan memiliki kekuatan hukum yang tetap....”*

Bahwa apa yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan menerima, menyimpan sertipikat atas nama suami dan orang tuadari Para Tergugat almarhum Hardiono dengan jelas sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yang berarti pula Para Tergugat patuh terhadap hukum dengan demikian permintaan Penggugat mohon agar Para Tergugat membayar uang paksa atas kelalaian melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap sangat berlebihan dan sudah sepatutnya untuk ditolak.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Para Tergugat mohon dengan hormat kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.
2. Menyatakan Perjanjian Pinjam Nama dibuat dihadapan Notaris Harry Sanyoto SH. M.Hum nomor 02 tanggal 04 Nopember 2003 antara almarhumah Ny. Mariana dengan almarhum Hardiono batal demi hukum.
3. Menyatakan Para Tergugat tidak melakukan perbuatan ingkar janji atau Wan Prestasi
4. Menyatakan sah sertipikat rumah atas nama almarhum Hardiono adalah milik almarhum Hardiono.
5. Menyatakan Tergugat I, berwenang mengambil dan menerima sertipikat atas nama almarhum Hardiono dari Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo.
6. Menyatakan menolak permintaan pembayaran kerugian materiil dan immaterial sebesar Rp. 200.000.000,- ( duaratusjuta rupiah) dengan perincian kerugian materii lsebesar Rp. 100.000.000,- (seratusjuta rupiah). Dan kerugian immaterial sebesarRp. 100.000.000,- (seratusjuta rupiah).
7. Menyatakan menolak sita jaminan rumah milik Para Tergugat terletak di Desa Gampang RT 003 RW 001 Kecamatan Prambon Kabupaten Sidoarjo.
8. Menyetakan menolak pembayaran uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satujuta rupiah) setiap hari atas keterlambatan penyerahan sertipikat setelah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap.
9. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

#### **DALAM REKONVENSI:**



1. Bahwa Para Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugatan balas terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukan sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi.
2. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian Eksepsi, bagian Konvensi mohon dipandang, dikemukakan dan termasuk dalam dalil gugatan Rekonvensi ini.
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi sebagai ahli waris almarhum Hardiono berhak atas harta peninggalan almarhum Hardiono berupa rumah tempat tinggal yang terletak di Graha Properindo blok CD – 18 Desa Kebonagung, Kecamatan Sudodono, Kabupaten Sidoarjo.
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi meminta kepada Tergugat Rekonvensi meninggalkan dan menyerahkan rumah yang kini ditempati sebagai rumah tempat tinggal terletak di Graha Properindo blok CD – 18 Desa Kebonagung, Kecamatan Sudodono, Kabupaten Sidoarjo dalam keadaan kosong tanpa ada hak orang lain.
5. Bahwa Tergugat Rekonvensi menempati rumah peninggalan suami Penggugat Rekonvensi yang terletak di Graha Properindo blok CD – 18 Desa Kebonagung, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo tanpa persetujuan Penggugat Rekonvensi merupakan perbuatan melanggar hukum yang didalamnya terdapat unsur pidana yakni penyerobotan tanah yang akan Penggugat Rekonvensi laporkan ke polisi secara tersendiri.
6. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan hukum menjadikan Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian secara materiil sebesar Rp. 1.550.000.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian yakni hilangnya hak atas rumah sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan biaya perkara gugatan di Pengadilan Negeri Sidoarjo sebanyak 2 (dua) kali sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) serta kerugian immateriil dengan hilangnya kepercayaan dimasyarakat setelah diketahuinya oleh masyarakat secara luas bahwa Para Tergugat bermasalah hukum sebanyak 2 (dua) kali di Pengadilan Negeri Sidoarjo dengan kerugian sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar).
7. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi tidak lalai dalam melaksanakan isi putusan, Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari



atas keterlambatannya sejak adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap.

8. Bahwa oleh karena gugatan balas/Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi didasarkan bukti-bukti yang sah, yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat Rekonvensi sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat Rekonvensi.

Maka berdasarkan sanggahan yang dikemukakan diatas, Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi meninggalkan dan menyerahkan rumah yang terletak di Perum Graha Properindo CD-18 Desa Kebonagung Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong tanpa ada hak orang lain.
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum menempati rumah yang terletak di Perum Graha Properindo CD-18 Desa Kebonagung Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo tanpa ijin dari Penggugat Rekonvensi.
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.550.000.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian yakni hilangnya hak atas rumah sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) biaya perkara gugatan di Pengadilan Negeri Sidoarjo sebanyak 2 (dua) kali sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) serta kerugian immateriil dengan hilangnya kepercayaan dimasyarakat setelah diketahuinya oleh masyarakat secara luas bahwa Para Tergugat bermasalah hukum sebanyak 2 (dua) kali di Pengadilan Negeri Sidoarjo dengan kerugian sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar) yang dibayar dengan seketika.
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatannya sejak ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar perkara ini;





7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada banding atau kasasi.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan replik tanggal 30 Mei 2018,

Menimbang, bahwa terhadap replik tersebut, Tergugat telah mengajukan dupliknye tanggal 28 Juni 2018;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi meterai yang cukup, yang diberi tanda bukti P-1 s/d P-13 sebagai berikut :

1. Foto-copy Surat kematian atas nama Mariana Massa No. 475/05/404.5.10.1/2007 tanggal 14-15-2007 , diberi tanda bukti ( P – 1 ) ;
2. Foto-copy surat keterangan waris yang diketahui oleh Kepala Desa Kebonagung dan disahkan oleh Camat Sukodono, tanggal 31 Juli 2017, diberi tanda bukti ( P – 2 ) ;
3. Foto-copy surat pesanan rumah atas nama Eko Bagus Suprpto tanggal 26 Mei 2003, diberi tanda bukti ( P – 3 ) ;
4. Foto-copy Kwitansi pembayaran uang muka,atas nama Eko Bagus Suprpto tanggal 28 Mei 2003, diberi tanda bukti ( P – 4 ) ;
5. Foto-copy Kwitansi pembayaran uang muka,atas nama Bagus S tanggal 3-9-2003, diberi tanda bukti ( P – 5 ) ;
6. Foto-copy Kwitansi pembayaran uang muka,atas nama Eko Bagus Suprpto tanggal 09 Pebruari 2004, diberi tanda bukti ( P – 6 ) ;
7. Foto-copy Kwitansi pembayaran uang muka,atas nama Eko Bagus Suprpto tanggal 03 April 2004, diberi tanda bukti ( P – 7 ) ;
8. Foto-copy Salinan Akta Perjanjian Pinjam nama No. 02 atas nama Tuan Hardiono dengan Mariana tanggal 4 Nopember 2003, diberi tanda bukti ( P – 8 ) ;
9. Foto-copy Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo No. 202/Pdt.G/2017/PN.sda tanggal 14 Pebruari 2018 , diberi tanda bukti ( P – 9 ) ;
10. Foto-copy Buku Tabungan BTN Batara, atas nama Siti Djumryah No Rekening 00593-01-50-000728-0 tanggal 23-07-2014, diberi tanda bukti ( P – 10 ) ;
11. Foto-copy tanda terima BTN pembayaran Angsuran KPR-BTN, tanggal 4 Mei diberi tanda bukti ( P – 11 ) ;
12. Foto-copy tanda terima BTN pembayaran Angsuran KPR-BTN, tanggal 25 Juni diberi tanda bukti ( P – 12 ) ;

Halaman 16 dari 27, Putusan No. 98/Pdt.G/2018/PN.Sda.



13. Foto-copy Formulir Penyetoran tanggal 16 Januari 2009, diberi tanda bukti (P-13);

Menimbang, bahwa bukti P-1 s/d P-13 tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan surat aslinya yang ditunjukkan di depan persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang di bawah sumpah telah didengar keterangannya di persidangan, sebagai berikut:

1. Saksi **AGUS SUBAGIO, BBA**, pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan penggugat sejak tahun 2003 sebagai customer perumahan, sedang dengan para tergugat tidak kenal.
- Bahwa saksi sebagai pemasaran perumahan Graha Properindo di daerah Kebonagung Sukodono dulu pemiliknya Pranoto Kristian sebagai Direktur operasional
- Bahwa saksi bekerja sejak tahun 2003 sampai dengan 2004, meliputi dibagian proses menjual rumah.
- Bahwa saksi diperlihatkan bukti P-1 sampai dengan P-7, dibenarkan saksi pernah melihatnya.
- Bahwa bukti P-3 merupakan pesanan kalau ada yang membeli dan ada tandatangannya P.Eko (penggugat) ada setempel dari keuangan pembelian secara cicilan kredit melalui BTN.
- Bahwa Pada waktu pengajuan kredit Pak Eko tidak bisa menunjukkan slip gaji dari perusahaannya ditolak oleh Bank dan tidak bisa, solusi dari bank ada perjanjian pinjam nama Pak Hardiono dipinjam untuk namanya.
- Bahwa saksi kenal dengan Hardiono karena Hardiono sering main ke Kantor, Pada saat Pak Hardiono masih Dinas, sering ke Kantor dan kenal dengan Pak Hardiono, pada waktu itu rumah sudah dibangun.
- Bahwa pada waktu serah terima saya tidak tahu, kira-kira tahun 2003 dan yang menempati rumah Pak Eko Bagus. Saat itu tidak ada masalah.

2. Saksi **BUDI SUSILO, SE**, pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan penggugat sejak tahun 2003 dan pada tahun 2004 serah terima rumah ke Pak Eko (penggugat), sedang dengan para Tergugat saksi tidak kenal.
- Bahwa saksi dulu kerja di Perumahan Graha Pos Porindo di PT Pranata Bumi Permai bagian keuangan, Saya kenal, Pak Eko ke Kantor kami bayar uang muka.



- Bahwa saksi kenal dengan Pak Kristian sebagai direktur saksi (sekarang sudah meninggal), sedang Pak Agus juga kenal sebagai Marketing.
- Bahwa dengan Pak Hardiono saksi kenal sebagai keamanan atau koordinator PT Pos Porindo.
- Bahwa saksi tahu Bukti P-3 sampai dengan P-8 ada setempel PT.Pranata. dan ada tandatangan saksi.
- Bahwa saksi dan Pak Eko beli rumah dengan cara pinjam nama, sehingga dalam proses terkendala pinjam nama.
- Bahwa bukti P-8 saksi tahu dengan Notaris Hari Sanyoto dipakai perusahaan untuk proses rumah, tetapi isinya saksi tidak tahu.
- Bahwa bukti P-3 merupakan bukti pesanan rumah di Graha Pos Posindo.
- Bahwa saksi menerima pembayaran uang muka pembelian rumah dari Pak Eko, sebanyak 4 (empat) kali angsuran dari Pak Eko.
- Bahwa pada bukti P-6 Ada nama Pak Hardiono, waktu itu Pak Eko tidak bisa rumahnya diproses, saya oleh Pak Kristian disuruh kasih tanda masuk proses pinjam nama.

3. Saksi **MINARKO**, pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi dengan Penggugat kenal sejak tahun 2005, sedang dengan para Tergugat tidak kenal.
- Bahwa saksi kenal sejak tahun 2005 karena diperumahan situ belum banyak orang, saya sebagai RT sejak tahun 2005 sampai tahun 2011, Pak Agus mengurus alamat rumahnya disitu termasuk mengurus KTP dan KK ( blok JJ -15 0 sampai sekarang).
- Bahwa yang menempati rumah tersebut sejak pertama Pak Eko sampai dengan sekarang dan tidak ada masalah.
- Bahwa saksi beli rumah juga Kredit melalui BTN, bayar melalui rekening saksi sendiri, pengajuan atas nama saksi sendiri.
- Bahwa saksi kenal dengan Bu Mariana ibunya Pak Eko (penggugat), pernah tinggal dirumah itu sampai meninggal dunia
- Bahwa waktu saksi mengambil perumahan pakai struk gaji saksi, kredit mulai tahun 2003, menempati pada tahun 2005.

Menimbang, bahwa Tergugat untuk meneguhkan sangkalannya, telah mengajukan bukti surat dipersidangan, sebagai berikut::

1. Foto-copy Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo No. 202/Pdt.G/2017 /PN.sda tanggal 14 Pebruari 2018, diberi tanda bukti ( T-1.2.3 – 1 ) ;



2. Foto-copy permohonan Kredit yang diajukan oleh Hardiono tanggal 10 Oktober 2003, diberi tanda bukti ( T-1.2.3 – 2 ) ;
  3. Foto-copy hasil check lis wawancara tanggal 10-10-2003 oleh alm. Hardiono, diberi tanda bukti ( T-1.2.3 – 3 ) ;
  4. Foto-copy surat penegasan persetujuan penyediaan kredit No. 0159/00062 /42/1003 tanggal 31 Oktober 2003, diberi tanda bukti ( T-1.2.3 – 4 ) ;
  5. Foto-copy salinan rekening Koran KPR, No. Rekening : 00062-01-01-001070-4 atas nama Hardiono , diberi tanda bukti ( T-1.2.3 – 5 ) ;
  6. Foto-copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 896 Desa Kebonagung Kec. Sukodono Kab. Sidoarjo Jawa Timur, atas nama pemegang Hardiono , diberi tanda bukti ( T-1.2.3 – 6 ) ;
  7. Foto-copy surat keterangan ahli waris dari alm. Hardiono tanggal 05 Mei 2017, diberi tanda bukti ( T-1.2.3 – 7 ) ;
  8. Foto-copy Somasi No. 026/SM/VI/2018, tanggal 26 Juni 2018 , diberi tanda bukti ( T-1.2.3 – 8 ) ;
  9. Foto-copy Somasi Ke II No. 06/SM/VII/2018, tanggal 06 Juli i 2018, diberi tanda bukti ( T-1.2.3 – 9 ) ;
  10. Foto-copy Surat tanda bukti lapor atau pengaduan No. STBLP/336/VII/2018/JATIM/RESTA SDA, tanggal 16 Juli 2018, diberi tanda bukti ( T-1.2.3 – 10 ) ;
- bukti T-1.2.3 -- 1 s/d T-1.2.3 – 10, sesuai dengan surat aslinya yang telah diperlihatkan di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa telah dilakukan sidang lapangan (pemeriksaan di tempat), dengan hasil sidang lapangan sebagaimana selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Kuasa Para tergugat telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing pada tanggal 29 Agustus 2018;

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;



## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONPENSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas;

### DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat telah pernah mengajukan gugatan dengan subyek dan obyek yang sama dalam perkara perdata No. 202/Pdt.G/2017/PN.Sda. yang telah diputus pada tanggal 14 Pebruari 2018, dan juga mendalilkan bahwa gugatan Penggugat kabur karena tidak dapat menyebutkan alamat Tergugat II dengan jelas;

Menimbang, bahwa tentang pengajuan gugatan *a quo*, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa amar putusan perkara Nomor 202/Pdt.G/2017/PN.Sda. pada pokoknya adalah “menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, dimana sesuai dengan Hukum Acara Perdata amar sedemikian membuka atau memberi kesempatan kepada pihak Penggugat untuk mengajukan gugatan kembali dengan memperbaiki hal yang belum dilengkapi dalam gugatan sebelumnya;

Menimbang, bahwa tentang penyebutan alamat Tergugat II “saat ini tidak diketahui alamatnya”, Majelis Hakim mempertimbang bahwa penyebutan sedemikian adalah sah secara hukum yang tidak melanggar hukum acara dan tidaklah mengakibatkan gugatan Penggugat, kabur;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

### DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari almarhumah MARIANA MASSA;
2. Bahwa ParaTergugat adalah ahli waris dari almarhum HARDIONO;
3. Bahwa objek sengketa adalah Sertifikat atas Tanah dan Bangunan Rumah yang terletak di Perumahan Graha Properindo CD-18 Type 36/72 Kelurahan Kebonagung, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo;



4. Bahwa tanah dan bangunan rumah tersebut saat ini dikuasai dan ditempati oleh Penggugat;
5. Bahwa Sertifikat tanah dan bangunan rumah tersebut saat ini dikuasai oleh dan berada pada Para Tergugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antar kedua belah pihak adalah tentang penguasaan atas Sertipikat serta hak kepemilikan atas tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Perumahan Graha Properindo CD-18 Type 36/72 Kelurahan Kebonagung, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo tersebut, dimana tentang hal tersebut:

- Penggugat mendalilkan bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah milik dari Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Mariana Massa yang diperoleh dengan cara membeli dari PT.Pranata Bumi Permai dengan mempergunakan fasilitas Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo, dengan pinjam nama HARDIONO yaitu suami dari Tergugat I karena Mariana Massa tidak mempunyai Slip Gaji sebagai salah satu syarat pengajuan KPR BTN dan angsuran pembayaran kredit tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat,
- Sedangkan Para Tergugat mendalilkan bahwa tanah dan bangunan rumah tersebut adalah milik dari Para Tergugat selaku ahli waris HARDIONO karena tanah dan bangunan tersebut dibeli secara kredit melalui KPR BTN oleh Hardiono dan angsurannya telah dibayar lunas oleh Hardiono;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan dalil gugatan Penggugat serta dalil sangkalan Tergugat, maka bertitik tolak pada ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPdata, pembuktian dibebankan kepada kedua belah pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 s/d P-13 dan 3 (tiga) orang saksi, sedangkan untuk mempertahankan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T-1.2.3 - 1 s/d T-1.2.3 - 10;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil para pihak tersebut dengan mempertimbangkan seluruh bukti-bukti yang diajukan para pihak yang relevan untuk itu, sebagaimana selengkapya terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti P-8 yaitu Salinan Akta Perjanjian Pinjam nama No. 02 atas nama Tuan Hardiono dengan Mariana tanggal 4 Nopember 2003, selaku akta



otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa dari bukti P-8 yaitu Akta Perjanjian Pinjam Nama Nomor 02 tanggal 4 Nopember 2003 yang dibuat di hadapan Harry Sanyoto, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Notaris di Sidoarjo, telah terbukti bahwa Tuan Hardiono selaku pihak kesatu dengan Nyonya Mariana selaku pihak kedua, telah mengikat perjanjian, yaitu pihak kedua akan membeli sebuah rumah kepada Perseroan Terbatas, PT. PRANATA BUMI PERMAI sebagai developer perumahan "GRAHA POS PROPERINDO" terletak di Desa Kebonagung, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, melalui fasilitas kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Sidoarjo, yang untuk pembelian rumah tersebut akan dipinjam nama pihak kesatu;

Menimbang, bahwa dalam akta Perjanjian Pinjam Nama tersebut juga ditegaskan bahwa seluruh biaya pembelian rumah tersebut menjadi tanggungan sepenuhnya pihak kedua, dan segala resiko dan segala hak dan kewajiban yang berkaitan dengan pembelian rumah tersebut menjadi hak dan kewajiban pihak kedua sepenuhnya, sedang pihak kesatu tidak mempunyai hak apapun terhadap tanah beserta bangunan rumah tersebut;

Menimbang, bahwa tentang pembelian rumah tersebut juga dikuatkan dengan keterangan saksi Agus Subagio, BBA yang pada tahun 2003 s/d 2004 bekerja sebagai bagian pemasaran perumahan Graha Pos Properindo, saksi Budi Susilo, SE yang pada saat itu bekerja di bagian keuangan Graha Pos Properindo serta saksi Minarko yang telah lama bertempat tinggal di tempat tersebut dan menjadi Ketua RT sejak tahun 2005 s/d 2011 yang pada pokoknya menerangkan mengetahui bahwa rumah tersebut dibeli oleh Penggugat secara kredit dengan pinjam pakai nama Hardiono karena orang tua Penggugat tidak mempunyai slip gaji sebagai salah satu syarat pengajuan permohonan pembelian rumah secara kredit melalui fasilitas KPR BTN;

Menimbang, bahwa dari bukti P-4 s/d P-7 yaitu kuitansi pembayaran uang muka, pembayaran I tanggal 28 Mei 2003, pembayaran II tanggal 3 September 2003, pembayaran III tanggal 9 Pebruari 2004, pembayaran IV tanggal 3 April 2004 dan bukti P-11 s/d P-13 yaitu slip/bukti pembayaran angsuran KPR BTN tanggal 4 Mei 2017, tanggal 25 Juni 2014 dan tanggal 16 Januari 2009, telah terbukti bahwa Penggugat yang melakukan pembayaran uang muka dan angsuran kredit pembelian rumah *in casu*;





Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sangkalan ParaTergugat tentang hal tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti T-2 s/d T-4, telah terbukti bahwa Permohonan Kredit, Cek List Wawancara dan Persetujuan Permohonan Kredit untuk fasilitas kredit pembelian tanah dan bangunan dalam perkara *a quo* adalah atas nama Hardiono;

Menimbang, bahwa tentang hal tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa selaras dengan Akta Perjanjian Pinjam Nama sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas yang dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi, maka permohonan, wawancara dan persetujuan sedemikian tentulah untuk dan atas nama dari subjek hukum yang namanya dipinjam yaitu Hardiono sebagaimana disebut sebagai pihak kesatu dalam Akta tersebut;

Menimbang, bahwa tentang bukti T-5 yaitu Rekening Koran pembayaran angsuran atas nama Hardiono, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dalam perkara ini Para Tergugat tidaklah dapat mengajukan bukti slip pembayaran angsuran yang dilakukan oleh Hardiono, sedangkan Penggugat telah mampu membuktikan bahwa pembayaran angsuran tersebut dilakukan oleh Penggugat, dan oleh karena telah terbukti bahwa fasilitas kredit tersebut diajukan dengan meminjam nama Hardiono maka tentulah rekening koran yang dibuka untuk itu adalah atas nama Hardiono;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, oleh karena telah terbukti bahwa pembelian dan pembayaran angsuran atas tanah dan bangunan dalam perkara *a quo* adalah dilakukan oleh Penggugat dengan pinjam nama Hardiono, serta pula eksistensi dari Akta Perjanjian Pinjam Nama Nomor 02 tanggal 4 Nopember 2003 tidak telah pernah disangkal oleh Para Tergugat, maka tuntutan Penggugat pada angka (2) petitum gugatannya tentang pernyataan sah dan mengikat Akta Perjanjian Pinjam Nama tersebut, dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa pada bagian akhir Akta Perjanjian Pinjam Nama Nomor 02 tanggal 4 Nopember 2003 dengan tegas disebut bahwa "Asli sah akta ini telah ditandatangani dengan sempurna oleh Tuan Hardiono, Nyonya Euis Karwati, Nyonya Mariana, Sulikhah dan Lilik Hikmatun Ni'mah, telah terbukti bahwa Tergugat I Euis Karwati sudah mengetahui dengan sempurna dan pasti



tentang kewajiban Para Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat rumah tersebut kepada Penggugat, sebagaimana termuat pada Pasal 3 dan Pasal 4 Akta Perjanjian Pinjam Nama Nomor 02 tanggal 4 Nopember 2003;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat tidak telah melakukan kewajibannya menyerahkan Sertipikat tersebut kepada Penggugat, telah terbukti bahwa Para Tergugat telah ingkar janji, yang dengan demikian tuntutan Penggugat pada angka (3) dan angka (5) petitum gugatannya tentang pernyataan wanprestasi dan penyerahan Sertipak dimaksud kepada Penggugat, dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan Penggugat adalah tentang penyerahan Sertipikat oleh Para Tergugat kepada Penggugat, maka tuntutan Penggugat pada (7) petitum gugatannya tentang uang paksa (*dwangsoom*) apabila Para Tergugat tidak melaksanakan penyerahan tersebut, dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dalam perkara *a quo* tidak telah mampu membuktikan kerugian yang dialaminya sebagai akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka tuntutan Penggugat pada angka (4) petitum gugatannya, dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini tidak telah diletakkan sita, maka tuntutan Penggugat pada angka (6) petitum gugatannya untuk selanjutnya tidak akan dipertimbangkan dan dinyatakan ditolak;

#### **DALAM REKONPENSİ:**

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam Jawabannya telah mengajukan gugatan rekonsensi;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonsensi / Para Tergugat Konpensasi dalam gugatan rekonsensinya pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat Rekonsensi / Para Tergugat Konpensasi selaku ahli waris dari almarhum Hardiono berhak atas harta peninggalan almarhum Hardiono berupa rumah tempat tinggal yang terletak di Graha Properindo Blok CD-18 Desa Kebonagung, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, dimana pada saat ini rumah tersebut ditempati secara tanpa hak oleh Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi, sehingga Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensasi menuntut agar Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi dinyatakan telah melakukan perbuatan



melawan hukum dan agar menyerahkan bangunan rumah tersebut kepada Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan gugatan rekonpensi tersebut yang mengenai pokok sengketa adalah sama dengan gugatan dalam konpensi, maka seluruh pertimbangan-pertimbangan dalam konpensi diangkat sebagai pertimbangan-pertimbangan dalam gugatan rekonpensi ini dan diangkat telah termuat sebagai pertimbangan dalam rekonpensi ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah di pertimbangkan dalam konpensi, telah terbukti tentang hak kepemilikan Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi atas tanah dan bangunan rumah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini yang diperoleh secara membeli melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara (BTN) pada tahun 2003 dengan pinjam nama Hardiono, serta pula telah dipertimbangkan bahwa Para Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi tidak dapat membuktikan hak kepemilikannya atas tanah dan rumah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi, harus dinyatakan ditolak;

#### **DALAM KONPENSI DAN REKONPESI:**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi dikabulkan, dan Para Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi berada pada pihak yang kalah, maka Para Tergugat Konpensi / Penggugat Konpensi akan dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar sebagaimana yang akan disebutkan dalam amar putusan;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 4 tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 8 tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 serta ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan ;

#### **M E N G A D I L I :**

##### **DALAM KONPENSI:**

##### **• DALAM EKSEPSI:**

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima;



- **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi (cidera janji);
3. Menyatakan Akta Perjanjian Pinjam Nama Nomor 02, tanggal 4 Nopember 2003 yang dibuat di hadapan Notaris HARRY SANYOTO, S.H.,M.Hum., sah dan mengikat terhadap Penggugat dan Para Tergugat;
4. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat Tanah Dan Bangunan Rumah yang terletak di Perumahan Graha Properindo CD-18 Type 36/72, Kelurahan Kebonagung, Kecamatan Sukodono, Sidoarjo atas nama HARDIONO, kepada Penggugat;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta Rupiah) setiap harinya jika lalai melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

**DALAM REKONPENSI:**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi / Para Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:**

- Menghukum Para Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp. 2.136.000 ,- ( dua juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah ) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo, pada hari **Kamis** tanggal **6 September 2018**, oleh kami, Sriwati, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua , Partahi Tulus Hutapea, S.H., M.H. dan I Wayan Sukradana, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 98/Pdt.G/2018/PN SDA tanggal 4 April 2018, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 4 Oktober 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Partahi Tulus Hutapea, .S.H. M.H. sebagai Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Sih Yuliarti, S.H. dan Mulyadi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 98/Pdt.G/2018/PN SDA



tanggal 4 Oktober 2018 ,dibantu Sri Retnowati, S.H., Panitera Pengganti,  
dihadiri kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

SIH YULIARTI, S.H.

PARTAH TULUS HUTAPEA, S.H., M.H.,

MULYADI, S.H,

Panitera Pengganti,

SRI RETNOWATI, S.H.,

**PERINCIAN BIAYA :**

1. Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses /ATK	: Rp.	50.000,-
3. Biaya panggilan	: Rp.	1.130.000,-
4. PNBP	: Rp.	20.000,-
5. Biaya PS	: Rp.	850.000,
6. Biaya Sumpah	: Rp.	45.000,-
7. Materai	: Rp.	6.000,-
8. Redaksi	: <u>Rp.</u>	<u>5.000,- +</u>
Jumlah	: Rp.	2.136.000,-

(dua juta seratus tiga puluh enam  
ribu rupiah )