



P U T U S A N

Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

BIDJURI, bertempat tinggal Jalan Paramian RT. 006 Kelurahan Pembataan Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Chandra Saputra Jaya, S.H., M.H., dan Sedam, S.H., M.H. Advokat, berkantor di Kantor Hukum Chandra & Rekan beralamat di Jalan Kupang Nomor 21, RT 03, Kelurahan Pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, beralamat *email* bobychan966@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Januari 2023, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

I a w a n :

PT. GREN RIZKI CITI, berkedudukan di Jalan Sadewa III Nomor 15, RT. 024, RW. 003, Kelurahan Pemurus Dalam, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

HAJJAH RAMLAH, bertempat tinggal di Jalan Sadewa III Nomor 15, RT. 024, RW. 003, Kelurahan Pemurus Dalam, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) BANJARMASIN Cq. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) BANJARBARU Cq BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) CABANG TANJUNG, berkedudukan di Jalan Ir. P.H.M. Noor Nomor 1-2, Kelurahan Mabuun, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, dalam hal ini diwakili oleh Wilson Lie Simatupang, S.H., M.H., Pj. *Legal Division Head* yang memberikan

Halaman 1 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa khusus kepada Juneidi, S.H., M.E, dan kawan-kawan,
Pegawai PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., beralamat *email*
fajarecha.fe@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus nomor
17/KUASA/LGD/2023 tanggal 16 Januari 2023, selanjutnya disebut
sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Para Pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan Para Pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14
September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Tanjung pada tanggal 3 Januari 2023 dalam Register Nomor
19/Pdt.G/2022/PN Tjg , telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM POSITA

1. Bahwa Pada tanggal 19 Maret 2018, Penggugat dan Tergugat 2 telah mengadakan kerjasama dalam bidang "Bisnis Perumahan" dengan Nomor 31 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara keduanya Pada tanggal 19 Maret 2019 (Perjanjian Kerjasama), Perjanjian yang telah menempatkan Penggugat sebagai Pemilik Lahan dan Tergugat 1 atas nama Perseroan Pengembang dan Tergugat 2 sebagai Pengembang Perumahan hal ini berdasarkan Akta perjanjian yang dibuat dengan nomor 13 tanggal 19 maret 2018 oleh Notaris H. Sudarmadi, S.H. M.H., M.Kn;
2. Bahwa Penggugat sebagai pemilik Lahan dengan dasar Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dengan nomor register: B.01/TH/140/11/2013 Tertanggal 9 Nopember 2013 yang kemudian setelah kesepakatan Perjanjian kerjasama maka ditingkatkan oleh Tergugat 2 menjadi sertifikat induk dan menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 01158 dimana tanah tersebut Terletak di kelurahan Tanta Hulu Kecamatan Tanta Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan dengan luas 14.920 M²;
3. Bahwa Hak Guna Bangunan tersebut dalam sertifikat induk dengan nama Tergugat 1 dimana selaku direktornya adalah Tergugat 2 ;

Halaman 2 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Hak Guna Bangunan Tersebut dengan atas nama Tergugat 1 Telah dipecah kembali oleh Tergugat 2 untuk pengkavlingan tanah perumahan sebanyak 89 (Delapan Puluh Sembilan) dengan bagian luas 9.180 M² dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01203 sampai dengan Nomor 01291 M², sehingga Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01158 luas nya menjadi 5.740 M²;
5. Bahwa Sertipikat sebanyak 89 (delapan Puluh Sembilan) buah tersebut semuanya telah diserahkan dan dipegang oleh Turut Tergugat;
6. Bahwa berdasarkan Pasal 6 huruf a Perjanjian, Tergugat 1 dan Tergugat 2 memiliki kewajiban untuk menyerahkan sejumlah uang sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) Kepada Pihak Penggugat, setelah adanya Akad Kredit pada Pihak Bank yang ditunjuk oleh Pihak Bank;
7. Bahwa berdasarkan Pasal 6 huruf a Perjanjian, Pembayaran yang dimaksud Pada isi Pasal tersebut adalah Hak Penggugat dan Kewajiban Tergugat 1 dan Tergugat 2 setelah adanya akad Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat 2.
8. Bahwa berdasarkan Pasal 6 huruf a tersebut Pihak Tergugat 2 hanya melaksanakan Kewajibannya sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) (Bukti P-1)
9. Bahwa berdasarkan Pasal 6 huruf b Perjanjian, Penggugat dan Tergugat 2 telah menerima sistem Kerjasama dengan cara Mencicil/Mengangsur atas Kekurangan Pembayaran harga tanah sebesar Rp. 1.157.500.000 (satu milyar seratus limapuluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dengan ketentuan apabila setiap kali dilaksanakannya Penjualan Rumah baik secara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) melalui bank, maupun penjualan yang dilakukan secara cash/Bertahap maka Tergugat 2 akan mencicil/mengangsur Sebesar Rp. 45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat;
10. Bahwa berdasarkan Pasal 6 huru b Perjanjian, Pihak Penggugat memiliki Hak apabila terjadi Jual beli rumah akan menerima Cicilan/Angsuran yang telah disepakati oleh Tergugat 2 sebesar Rp. 45.000.000 (empatpuluh lima juta rupiah);
11. Bahwa berdasarkan informasi yang Penggugat dapatkan telah terjadi akad sebanyak 4 (empat) Kali oleh Pihak Pembeli kepada Tergugat 2, serta telah dibangun dan berdiri 4 (empat) buah rumah di lokasi tersebut,;

Halaman 3 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa sampai sekarang Penggugat belum ada menerima keuntungan dari apa yang Tergugat 2 janjikan sebagaimana Posita Nomor 8 (Delapan);
13. Bahwa berdasarkan keterangan tersebut Pihak Tergugat 2 belum ada melaksanakan Kewajibannya melakukan Cicilan/Angsuran sebesar Rp. 45.000.000 (empatpuluh lima juta rupiah) setiap kali akad/transaksi Jual beli rumah tersebut kepada Penggugat;
14. Bahwa Pada Pasal 4 Perjanjian, Tergugat 2 memiliki Hak dan Kewajiban untuk mendaftarkan sertifikat, memecah sertifikat, mengurus, merencanakan, membangun, dan melakukan Penjualan terhadap tanah berikut bangunan yang telah dibangun oleh Tergugat 2 dan Tergugat 1 sebagai perseroannya;
15. Bahwa berdasarkan Pasal 4 tersebut dan berdasarkan keterangan oleh Turut Tergugat, Tergugat 2 dalam hal ini menjanjikan kepada Pihak Turut Tergugat akan memberikan Sebidang tanah yang mana hal tersebut bertentangan dengan isi Perjanjian Pada Pasal 4 dan 6 yang mana Penggugat seharusnya juga mengetahui hal tersebut karena menyangkut pada Kesepakatan Pemecahan yang mana disetiap bagian tanah tersebut ada Hak Penggugat.
16. Bahwa Pada Pasal 3 ayat (1) Perjanjian Kerjasama ini dilaksanakan dan disepakati berlaku untuk jangka waktu 18 (delapanbelas) bulan lamanya, terhitung sejak tanggal 19-03-2018 (sembilanbelas Maret tahun duaribu delapanbelas) dan/atau sehingga kerjasama ini akan berakhir pada tanggal 18-09-2019 (delapanbelas September tahun dua ribu Sembilan belas);
17. Bahwa sampai saat ini setelah Perjanjian Kerjasama berakhir pada 18-09-2019 (delapanbelas September tahun duaribu Sembilanbelas) dan berdasarkan ketentuan Pasal 12 yang menyatakan "Selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum masa perjanjian kerjasama ini berakhir, Tergugat 2 diwajibkan untuk memberitahukan kepada Pihak Penggugat Perihal Perpanjangan Kontrak;
18. Bahwa berdasarkan Pasal 6 huruf C Perjanjian, Apabila Pihak Tergugat 2 tidak ada penjualan atas rumah dimaksud dan/atau usahanya terhenti oleh suatu sebab apapun juga yang tidak bisa diteruskan lagi pembangunan rumah dimaksud, maka Penggugat memberikan jangka waktu maksimal 18 (delapanbelas) bulan;

Halaman 4 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa berdasarkan Pasal 6 huruf C Perjanjian, Penggugat telah memenuhi ketentuan tersebut dan Tergugat 1 dan Tergugat 2 justru tetap menahan sertifikat dan malah menuntut ganti rugi kepada Penggugat.
20. Bahwa berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara yang menerangkan "Kondisi dimana debitur dinyatakan lalai dengan surat Perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri yaitu harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;
21. Bahwa Tergugat 2 dalam hal ini tidak melaksanakan Kewajibannya sesuai dengan isi Perjanjian Kerjasama terkait dengan "Bisnis Perumahan";
22. Bahwa atas perbuatan wanprestasi tergugat maka Penggugat mendapat kerugian sebesar:
 - a. Berdasarkan Perjanjian Pasal 6 huruf (a) Tergugat 2 baru menyerahkan uang Rp. 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) kepada Penggugat dan yang belum diserahkan sisanya Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah);
 - b. Perjanjian Pasal 6 huruf (b) Pembayaran Harga Tanah Rp. 1.157.500.000,- (Satu Milyar Seratus Lima Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan dicicil sebesar Rp. 45.000.000,- Setiap Penjual rumah, namun Tergugat 2 lalai akan kewajibannya yang sampai sekarang informasi rumah terjual 4 buah rumah dan itu tidak sesuai dengan kenyataan/kondisi sebenarnya sehingga sampai sekarang belum ada Tergugat 2 untuk mencicil sehingga Rp. 45.000.000 X 4 buah rumah = Rp. 180.000.000 (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah); Sehingga kerugian Penggugat $1.157.000.000 - 180.000.000 = \text{Rp. } 977.000.000$ (Sembilan Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Rupiah);
 - c. Sehingga Total Kerugian Penggugat adalah $\text{Rp. } 300.000.000 + \text{Rp. } 977.000.000 = \text{Rp. } 1.277.000.000,-$ (Satu Miliar Dua Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Rupiah);
 - d. Bahwa dari kerugian Penggugat tersebut, Tergugat 2 dapat memenuhi kewajibannya untuk membayarkan setidaknya 4 buah rumah yang telah terjual ditambah dengan sisa uang yang berdasarkan ketentuan pasal 6 huruf (a) yaitu (Rp. 180.000.000 + Rp. 300.000.000)

Halaman 5 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa selama ini Tidak pernah ada Penggugat untuk menggagalkan Perjanjian yang selama ini berjalan dengan waktu yang sudah ditetapkan di perjanjian tersebut;
24. Bahwa selain kerugian pada point 20 tersebut diatas Penggugat juga mendapat kerugian dimana tanah perumahan milik Penggugat Terbengkalai dan dibawah Perjanjian satu tahun, bahkan sudah ada rumah yang akan disita oleh Turut Tergugat;
25. Bahwa Penggugat membebankan kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 atas balik nama Sertipikat yang di SHM sekarang sudah menjadi nama Perusahaan Tergugat 1 dimana Tergugat 2 sebagai Direktur;
26. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat 2 sebagaimana diuraikan tersebut di atas, melahirkan hak bagi Penggugat untuk menuntut segala ganti rugi, dan denda yang diakibatkan oleh perbuatan wanprestasi tersebut (vide: Pasal 1243 Perdata) sehingga karenanya cukup alasan bagi Penggugat gugatan perkara ini.
27. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat 1 dan Tergugat 2 akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkrach van gewidjse*) dalam perkara ini dan karenanya mohonlah Pengadilan Negeri Tanjung menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000 (Lima Ratus Ribu rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat apabila ternyata Tergugat 1 dan Tergugat 2 lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkrach van gewidjse*) dalam perkara ini.
28. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat 2 akan mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan harta kekayaan guna menghindari diri dari tanggung jawab membayar semua hak-hak Penggugat atau ganti kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan sesuai dengan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan-Penggugat, dengan ini Penggugat memohon kepada Majelis hakim yang terhormat untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Unit yang dipakai Tergugat 1 dan Tergugat 2.
29. Oleh Karena Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah melakukan perbuatan wanprestasi, telah patut dan adil dihukum membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini. Berdasarkan segala uraian yang

Halaman 6 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah Penggugat kemukakan, Penggugat mohon kepada ketua Pengadilan Negeri Tanjung memanggil para pihak yang bersangkutan pada suatu persidangan yang ditentukan untuk itu guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan selanjutnya berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang tidak membayar hak dari hasil akad kredit/penjualan rumah kepada Penggugat merupakan perbuatan wanprestasi.
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam Perkara ini.
4. Menghukumi Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk membayarkan secara lunas kerugian Penggugat yaitu:
 - a. Berdasarkan Perjanjian Pasal 6 huruf (a) Tergugat 2 baru menyerahkan uang Rp. 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) yang belum diserahkan sisanya Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah);
 - b. Perjanjian Pasal 6 huruf (b) Pembayaran Harga Tanah Rp. 1.157.500.000,- (Satu Milyar Seratus Lima Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan dicicil sebesar Rp. 45.000.000,- Setiap Penjual rumah, namun Tergugat lalai akan kewajibannya yang sampai sekarang informasi rumah terjual 4 buah rumah dan itu tidak sesuai dengan kenyataan/kondisi sebenarnya sehingga sampai sekarang belum ada Tergugat 2 untuk mencicil sehingga Rp. 45.000.000 X 4 buah rumah = Rp. 180.000.000 (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah); Sehingga kerugian Penggugat $1.157.000.000 - 180.000.000 = \text{Rp. } 977.000.000$ (Sembilan Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Rupiah);
 - c. Sehingga Total Kerugian Penggugat adalah $\text{Rp. } 300.000.000 + \text{Rp. } 977.000.000 = \text{Rp. } 1.277.000.000,-$ (Satu Miliar Dua Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Rupiah);
 - d. Bahwa dari kerugian Penggugat tersebut, Tergugat 2 dapat memehuni kewajibannya untuk membayarkan setidaknya 4 buah rumah yang telah

Halaman 7 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjual ditambah dengan sisa uang yang berdasarkan ketentuan pasal 6 huruf (a) yaitu (Rp. 180.000.000 + Rp. 300.000.000)

5. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 Jika Tidak dapat membayarkan hak sisa dari hasil akad kredit/penjualan rumah agar Menyerahkan Tanah sesuai dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dengan nomor register : B.01/TH/140/11/2013 Tertanggal 9 Nopember 2013 yang kemudian setelah kesepakatan Perjanjian kerjasama maka ditingkatkan oleh Tergugat 2 menjadi sertifikat induk dan menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 01158 dimana tanah tersebut Terletak di kelurahan Tanta Hulu Kecamatan Tanta Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan dengan luas 14.920 M²; yang telah di pecah menjadi 89 bagian seluas 9.180 M² dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01203 sampai dengan Nomor 01291 M², sehingga Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01158 luas nya menjadi 5.740 M²; atas nama Tergugat 1, kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa beban
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini.
7. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 menurut hukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000 (Lima Ratus Ribu rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat apabila ternyata Tergugat lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkrach van gewidjse*) dalam perkara ini.
8. Membebaskan kepada Tergugat 2 atas Biaya balik nama Sertipikat yang di SHM sekarang sudah menjadi nama Perusahaan Tergugat 1 dimana Tergugat 2 sebagai Direktur;
9. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

SUBSIDEIR

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat, Turut Tergugat masing-masing datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap

Halaman 8 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 5 Januari 2023, 17 Januari 2023 dan 30 Januari 2023 telah dipanggil dengan sah, dan patut, namun demikian Para Tergugat tetap tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan sehingga persidangan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Para Tergugat;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nugroho Ahadi, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Februari 2023 upaya perdamaian tersebut tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak dapat dilaksanakan maka kepada Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Penggugat diskualifikasi *error in persona*: Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Turut Tergugat

1. Bahwa mengingat tidak ada hubungan hukum perikatan yang terjadi antara Penggugat dengan Turut Tergugat melainkan perikatan atau kesepakatan Perjanjian kerja sama No.13 tanggal 19 maret 2019 hanya mengikat dan terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana juga jelas dinyatakan pada gugatan Penggugat, maka dengan itu sudah selayaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima. Hal ini mengingat, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, suatu gugatan yang diajukan oleh pihak yang tidak memiliki

Halaman 9 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hubungan hukum dengan objek perkara atau masalah yang disengketakan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Vide* putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971, Putusan Mahkamah Agung RI No. 1529K/Pdt/2001, tanggal 29 September 2003 dan Putusan Mahkamah Agung RI No.639 K/Sip/1975 tanggal 28 mei 1977)

B. Eksepsi *plurium litis consortium*: pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap atau kurang pihak

1. Bahwa sesuai yurisprudensi sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 bahwa "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima."
2. Penarikan pihak-pihak lain tersebut dalam gugatan merupakan suatu keharusan untuk memberikan fakta-fakta yang lengkap agar Majelis Hakim memeriksa perkara dapat memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan penuh rasa kebenaran dan keadilan.
3. Bahwa adapun terkait pihak lain yang harus ditarik sebagai Tergugat/Turut Tergugat adalah 3 debitur Turut Tergugat atas nama Suparda, Maruf Ridha Yannur I dan Hadianor Gazali yang mana telah melakukan pembelian Tanah dan bangunan rumah dari Tergugat I dengan fasilitas kredit KPR Subsidi dari Turut Tergugat. Adapun 3 debitur tersebut membeli tanah dan rumah pada Perumahan Citra Raya Tanjung pada blok D 38, C 47 dan C 46 yang posisi sertifikat hak atas tanahnya telah atas nama masing-masing debitur.
4. Bahwa sebagaimana alasan tersebut sebagaimana poin 1,2 dan 3 diatas maka beralasan hukum dan jelas para pihak dalam Gugatan Penggugat kurang pihak atau tidak lengkap para pihaknya yang mana 3 debitur Turut Tergugat atas nama Suparda, Maruf Ridha Yannur I dan Hadianor Gazali seharusnya dijadikan pihak dalam perkara ini, sehingga mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Halaman 10 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Berdasarkan hal-hal yang telah Turut Tergugat uraikan di atas, maka kami mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi Turut Tergugat dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima NO (*Niet Ontvenkelijkeverklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

Majelis Hakim Yang Mulia, di samping eksepsi-eksepsi di atas, Turut Tergugat dalam hal ini juga menyampaikan Jawaban Dalam Pokok Perkara atas Gugatan.

1. Bahwa semua yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon dinyatakan dimasukkan menjadi dalil dalam menjawab pokok perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat menyatakan menolak seluruh dalil Penggugat terkecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas dalam Jawaban pada Pokok Perkara ini.
3. Bahwa sebelum Turut Tergugat membantah dalil Penggugat sebagaimana diuraikan dalam gugatannya, maka akan dijelaskan terlebih dahulu mengenai uraian fakta kronologis Pemberian Kredit modal kerja konstruksi.
4. Bahwa awal mulanya Turut Tergugat memberikan fasilitas Kredit modal kerja Konstruksi kepada Tergugat I yang mana sebagai direktur adalah Tergugat II sebagaimana akta pendirian Tergugat I No. 35 tanggal 24 November 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Said Ahmad.SH, M.Kn, yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.AHU-0053115.AH.01.01 tanggal 29 November 2016 yang telah beberapa kali dilakukan perubahan yang mana perubahan terakhir sebagaimana akta perubahan No.119 tanggal 28 desember 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Sudarmadi.SH, MH, M.Kn, yang perubahan tersebut telah mendapatkan persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.AHU-AH.01.03-0273191 tanggal 10 desember 2018 , guna membiayai pembangunan Perumahan Gren Rizki Citi yang terletak di JL. Noor aidi samping Yayasan Annahal Tanjung Selatan desa Tanta Kecamatan Tanta Kabupaten Tabalong Kalimantan Selatan dengan kredit Pembiayaan Rp.3000.000.000,-(tiga
Halaman 11 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg

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)



milyar rupiah) selama jangka waktu 36 bulan (3 tahun) berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 119 tanggal 28 Desember 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Sudarmadi.SH, MH, M.Kn, Notaris Kabupaten Tabalong.

5. Bahwa untuk menjamin pelunasan kredit tersebut di atas PT. Gren Rizki Citi (Tergugat I) menyerahkan jaminan kepada Turut Tergugat berupa induk SHGB 01158/Tanta Hulu seluas 14.920 M² atas nama PT. Gren Rizki Citi (Tergugat I) yang mana merupakan tanah yang dibiayai kredit untuk pembangunan perumahan Gren Rizki Citi terletak di JL. Noor aidi samping Yayasan Annahal Tanjung Selatan desa Tanta Kecamatan Tanta Kabupaten Tabalong Kalimantan Selatan.
6. Bahwa jaminan induk SHGB 01158/Tanta Hulu seluas 14.920 M² atas nama PT. Gren Rizki Citi (Tergugat I) sebagaimana yang dijelaskan poin 5 di atas telah dilakukan pengikatan atau pembebanan Hak Tanggungan yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) peringkat pertama No. 00218/2020.
7. Bahwa jaminan induk SHGB 01158/Tanta Hulu seluas 14.920 M² atas nama PT. Gren Rizki Citi (Tergugat I) sebelum dilakukan pengikatan penanda tangan Perjanjian kredit terlebih dahulu dilakukan clearance ataupun pengecekan kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong sebagai fakta bahwa pada saat dilakukan *clearance* diwaktu pengajuan kredit, hasil clearance dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong menyatakan bahwa tanah clear and clear tidak ada sengketa, tidak ada klaim dari pihak lain, tidak dalam jaminan dipihak lain dan tidak ada pemblokiran dari pihak mana pun.
8. Bahwa jaminan induk SHGB 01158/Tanta Hulu seluas 14.920 M² atas nama PT. Gren Rizki Citi (Tergugat I) telah dilakukan pemecahan/pemisahan yang mana sisa SHGB yang menjadi jaminan kredit yaitu sebanyak 75 persil SHGB. Adapun 75 persil SHGB tersebut adalah sebagai berikut:

NO	SHGB NO.	LUAS	NIB	TGL. SU	ATAS NAMA
----	----------	------	-----	---------	-----------

Halaman 12 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1	1204	120 M2	17.07.04.22.01815	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
2	1205	120 M2	17.07.04.22.01816	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
3	1206	120 M2	17.07.04.22.01817	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
4	1209	120 M2	17.07.04.22.01820	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
5	1210	120 M2	17.07.04.22.01821	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
6	1211	120 M2	17.07.04.22.01822	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
7	1212	120 M2	17.07.04.22.01823	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
8	1214	120 M2	17.07.04.22.01823	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
9	1216	120 M2	17.07.04.22.01827	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
10	1217	120 M2	17.07.04.22.01828	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
11	1219	96 M2	17.07.04.22.01830	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
12	1222	96 M2	17.07.04.22.01833	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
13	1224	96 M2	17.07.04.22.01835	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
14	1225	96 M2	17.07.04.22.01836	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
15	1227	96 M2	17.07.04.22.01838	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
16	1228	96 M2	17.07.04.22.01839	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
17	1229	96 M2	17.07.04.22.01840	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
18	1230	96 M2	17.07.04.22.01841	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
19	1231	96 M2	17.07.04.22.01842	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
20	1232	96 M2	17.07.04.22.01843	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
21	1233	96 M2	17.07.04.22.01844	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
22	1234	96 M2	17.07.04.22.01845	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
23	1235	96 M2	17.07.04.22.01846	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
24	1236	96 M2	17.07.04.22.01847	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
25	1237	96 M2	17.07.04.22.01848	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
26	1238	96 M2	17.07.04.22.01849	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
27	1239	96 M2	17.07.04.22.01850	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
28	1240	96 M2	17.07.04.22.01851	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
29	1241	96 M2	17.07.04.22.01852	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
30	1242	96 M2	17.07.04.22.01853	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
31	1243	96 M2	17.07.04.22.01854	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI

Halaman 13 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32	1244	96 M2	17.07.04.22.01855	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
33	1245	96 M2	17.07.04.22.01856	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
34	1246	96 M2	17.07.04.22.01857	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
35	1247	126 M2	17.07.04.22.01858	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
36	1248	120 M2	17.07.04.22.01859	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
37	1249	120 M2	17.07.04.22.01860	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
38	1250	120 M2	17.07.04.22.01861	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
39	1251	120 M2	17.07.04.22.01862	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
40	1252	96 M2	17.07.04.22.01863	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
41	1253	96 M2	17.07.04.22.01864	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
42	1254	96 M2	17.07.04.22.01865	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
43	1255	96 M2	17.07.04.22.01866	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
44	1256	96 M2	17.07.04.22.01867	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
45	1257	96 M2	17.07.04.22.01868	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
46	1258	96 M2	17.07.04.22.01869	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
47	1259	96 M2	17.07.04.22.01870	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
48	1260	96 M2	17.07.04.22.01871	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
49	1261	96 M2	17.07.04.22.01872	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
50	1262	96 M2	17.07.04.22.01873	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
51	1263	96 M2	17.07.04.22.01874	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
52	1264	96 M2	17.07.04.22.01875	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
53	1265	128 M2	17.07.04.22.01876	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
54	1266	96 M2	17.07.04.22.01877	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
55	1267	96 M2	17.07.04.22.01878	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
56	1268	96 M2	17.07.04.22.01879	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
57	1269	96 M2	17.07.04.22.01880	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
58	1273	96 M2	17.07.04.22.01884	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
59	1274	96 M2	17.07.04.22.01885	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
60	1275	96 M2	17.07.04.22.01886	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
61	1276	96 M2	17.07.04.22.01887	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
62	1277	96 M2	17.07.04.22.01888	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI

Halaman 14 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg



63	1278	96 M2	17.07.04.22.01889	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
64	1280	96 M2	17.07.04.22.01891	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
65	1281	96 M2	17.07.04.22.01892	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
66	1282	135 M2	17.07.04.22.01893	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
67	1283	148 M2	17.07.04.22.01894	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
68	1284	96 M2	17.07.04.22.01895	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
69	1285	96 M2	17.07.04.22.01896	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
70	1286	96 M2	17.07.04.22.01897	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
71	1287	96 M2	17.07.04.22.01898	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
72	1288	96 M2	17.07.04.22.01899	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
73	1289	96 M2	17.07.04.22.01900	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
74	1290	96 M2	17.07.04.22.01901	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
75	1291	96 M2	17.07.04.22.01902	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI

9. Bahwa sebagaimana posita gugatan Penggugat nomor 28 permohonan untuk meletakkan sita sangatlah tidak dibenarkan karena berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 disebutkan bahwa *tidak dibenarkan sita terhadap agunan yang sudah menjadi jaminan utang kepada bank, sehingga terhadap objek perkara yang sebelumnya telah dipasang Hak Tanggungan tidak dibenarkan diletakkan sita.*
10. Bahwa mengutip pertimbangan dalam Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI nomor 419 K/Pdt/2002 disampaikan bahwa dalam Buku Himpunan Tanya Jawab Masalah Teknis Yustisial dalam Rakernas 1989 yang dihimpun oleh Mahkamah Agung RI disebutkan *untuk tanah yang telah dibebani hipotik (sekarang hak tanggungan) tidak dapat diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan, karena menurut undang-undang suatu piutang/kredit/tuntutan uang lainnya yang dijamin dengan hipotik mempunyai hak preferen dan oleh karena itu mempunyai hak prioritas yang tinggi untuk didahulukan dari hutang-hutang lainnya, sehingga meskipun pemilik tanah tetap menguasai tanahnya namun secara yuridis bukan lagi pemilik mutlak atas tanahnya karena adanya hipotik/Hak Tanggungan tersebut.*

Halaman 15 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg



9. Bahwa sebagaimana pertimbangan hukum nomor 9 dan 10 diatas karena Turut Tergugat merupakan kreditur pemegang hak tanggungan atas jaminan pelunasan kredit PT. Gren Rizki Citi (Tergugat I) sebagaimana berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) peringkat pertama No. 00218/2020 dengan objek hak tanggungan 75 persil SHGB sebagaimana yang dilampirkan pada poin 8 jawaban gugatan ini. Hal mana haruslah dilindungi hak prioritasnya guna memperoleh perlindungan hukum serta jaminan hukum atas hak-haknya sebagai kreditur dalam kepastiannya memperoleh pengembalian kredit atas hutang kredit PT. Gren Rizki Citi (Tergugat I).
10. Bahwa PT. Gren Rizki Citi (Tergugat I) merupakan debitur Turut Tergugat Yang sudah menjadi debitur dengan kategori kolektibilitas macet dengan sisa hutang Kredit terdiri dari outstanding pokok sebesar Rp. 499.000.000,- (empat ratus sembilan puluh sembilan juta rupiah) dan outstanding bunga sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah dan terdapat kewajiban denda Rp.30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah), sehingga total hutang kredit PT. Gren Rizki Citi (Tergugat I) sebesar Rp. 639.000.000,- (enam ratus tiga puluh sembilan juta rupiah).
11. Bahwa Turut Tergugat telah beberapa kali melakukan pembinaan serta telah memberikan surat peringatan I, surat peringatan II dan surat peringatan III kepada PT. Gren Rizki Citi (Tergugat I) namun debitur Turut Tergugat tersebut tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan kreditnya serta telah ingkar/wanprestasi atas kewajibannya sebagaimana Akta Perjanjian Kredit.
12. Bahwa oleh karena Pt. Gren Rizki Citi (Tergugat I) telah melakukan cidera janji maka cukup beralasan hukum apabila jaminan atas pelunasan kredit berupa 75 persil SHGB sebagaimana lampiran nomor 8 jawaban gugatan ini yang telah terikat Hak Tanggungan untuk dilakukan tindakan penyelesaian kredit dengan cara pelelangan umum karena berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan:
Pasal 6

Halaman 16 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg



Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pasal 14 ayat 2

Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

Pasal 14 ayat 3

Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah

Pasal 20 ayat 1

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat mohon agar seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo* ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Serta mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini sudi kiranya memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMER:

A. DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

Halaman 17 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg



3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan jawaban gugatan Turut Tergugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Turut Tergugat sebagai kreditur yang beritikad baik yang berhak memperoleh perlindungan hukum
4. Menyatakan sah dan mengikat Akta Perjanjian Kredit No. 119 tanggal 28 Desember 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Sudarmadi.SH, MH, M.Kn, Notaris Kabupaten Tabalong antara Turut Tergugat dengan Pt. Gren Rizki Citi (Tergugat I).
5. Menyatakan sah Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) peringkat pertama No. 00218/2020 sebagai pengikatan jaminan kredit atas 75 persil SHGB sebagai berikut:

NO	SHGB NO.	LUAS	NIB	TGL. SU	ATAS NAMA
1	1204	120 M2	17.07.04.22.01815	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
2	1205	120 M2	17.07.04.22.01816	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
3	1206	120 M2	17.07.04.22.01817	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
4	1209	120 M2	17.07.04.22.01820	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
5	1210	120 M2	17.07.04.22.01821	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
6	1211	120 M2	17.07.04.22.01822	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
7	1212	120 M2	17.07.04.22.01823	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
8	1214	120 M2	17.07.04.22.01823	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
9	1216	120 M2	17.07.04.22.01827	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
10	1217	120 M2	17.07.04.22.01828	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
11	1219	96 M2	17.07.04.22.01830	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
12	1222	96 M2	17.07.04.22.01833	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
13	1224	96 M2	17.07.04.22.01835	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
14	1225	96 M2	17.07.04.22.01836	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
15	1227	96 M2	17.07.04.22.01838	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
16	1228	96 M2	17.07.04.22.01839	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
17	1229	96 M2	17.07.04.22.01840	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI

Halaman 18 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18	1230	96 M2	17.07.04.22.01841	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
19	1231	96 M2	17.07.04.22.01842	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
20	1232	96 M2	17.07.04.22.01843	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
21	1233	96 M2	17.07.04.22.01844	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
22	1234	96 M2	17.07.04.22.01845	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
23	1235	96 M2	17.07.04.22.01846	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
24	1236	96 M2	17.07.04.22.01847	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
25	1237	96 M2	17.07.04.22.01848	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
26	1238	96 M2	17.07.04.22.01849	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
27	1239	96 M2	17.07.04.22.01850	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
28	1240	96 M2	17.07.04.22.01851	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
29	1241	96 M2	17.07.04.22.01852	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
30	1242	96 M2	17.07.04.22.01853	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
31	1243	96 M2	17.07.04.22.01854	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
32	1244	96 M2	17.07.04.22.01855	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
33	1245	96 M2	17.07.04.22.01856	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
34	1246	96 M2	17.07.04.22.01857	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
35	1247	126 M2	17.07.04.22.01858	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
36	1248	120 M2	17.07.04.22.01859	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
37	1249	120 M2	17.07.04.22.01860	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
38	1250	120 M2	17.07.04.22.01861	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
39	1251	120 M2	17.07.04.22.01862	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
40	1252	96 M2	17.07.04.22.01863	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
41	1253	96 M2	17.07.04.22.01864	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
42	1254	96 M2	17.07.04.22.01865	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
43	1255	96 M2	17.07.04.22.01866	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
44	1256	96 M2	17.07.04.22.01867	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
45	1257	96 M2	17.07.04.22.01868	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
46	1258	96 M2	17.07.04.22.01869	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
47	1259	96 M2	17.07.04.22.01870	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
48	1260	96 M2	17.07.04.22.01871	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI

Halaman 19 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg



49	1261	96 M2	17.07.04.22.01872	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
50	1262	96 M2	17.07.04.22.01873	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
51	1263	96 M2	17.07.04.22.01874	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
52	1264	96 M2	17.07.04.22.01875	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
53	1265	128 M2	17.07.04.22.01876	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
54	1266	96 M2	17.07.04.22.01877	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
55	1267	96 M2	17.07.04.22.01878	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
56	1268	96 M2	17.07.04.22.01879	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
57	1269	96 M2	17.07.04.22.01880	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
58	1273	96 M2	17.07.04.22.01884	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
59	1274	96 M2	17.07.04.22.01885	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
60	1275	96 M2	17.07.04.22.01886	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
61	1276	96 M2	17.07.04.22.01887	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
62	1277	96 M2	17.07.04.22.01888	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
63	1278	96 M2	17.07.04.22.01889	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
64	1280	96 M2	17.07.04.22.01891	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
65	1281	96 M2	17.07.04.22.01892	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
66	1282	135 M2	17.07.04.22.01893	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
67	1283	148 M2	17.07.04.22.01894	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
68	1284	96 M2	17.07.04.22.01895	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
69	1285	96 M2	17.07.04.22.01896	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
70	1286	96 M2	17.07.04.22.01897	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
71	1287	96 M2	17.07.04.22.01898	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
72	1288	96 M2	17.07.04.22.01899	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
73	1289	96 M2	17.07.04.22.01900	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
74	1290	96 M2	17.07.04.22.01901	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI
75	1291	96 M2	17.07.04.22.01902	27 Desember 2018	PT GREN RIZKY CITI

6. Menyatakan hak Turut Tergugat sebagai pemegang agunan dan pemegang Hak Tanggungan atas objek sengketa yang dikuasai oleh Turut Tergugat sebagai agunan kredit tetap melekat dan mengikat berdasarkan hukum

Halaman 20 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menolak permohonan Penggugat terkait dengan Peletakan Sita Jaminan karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
8. Menolak segala bentuk ganti kerugian dan tuntutan yang dimohonkan oleh Penggugat seluruhnya;

SUBSIDAIR

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

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama Bidjuri, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 31 tanggal 19 Maret 2028, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Bidjuri, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01158, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01208, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01221, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01215, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01279, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 21 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi Saksi Bastian dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengerti diperiksa dalam persidangan ini sehubungan dengan pemasalahan tanah milik Penggugat yang bernama Bidjuri;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, karena merupakan teman Penggugat yang telah saling mengenal sejak kecil dan pernah tinggal bertetangga di Desa Tanta Hulu, Kabupaten Tabalong;
 - Bahwa Saksi pernah menjabat sebagai Kepala Desa Tanta sejak bulan Oktober 2013 hingga bulan Oktober 2019;
 - Bahwa tanah milik Penggugat tersebut diperoleh Penggugat dari warisan orang tua Penggugat, dan telah dibuatkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT) pada bulan November 2013 dengan luas tanah sekitar 1,5 (satu koma lima) hektar yang berlokasi di sebelah Sekolah Dasar An Nahl, RT 10, Desa Tanta, Kabupaten Tabalong yang juga ditanda tangani oleh Saksi sebagai Kepala Desa;
 - Bahwa Tanah yang dibuatkan SPPFBT oleh Penggugat tersebut merupakan lahan yang dipelihara dengan baik dan dahulu merupakan kebun karet, tetapi saat ini telah dibersihkan untuk dijadikan lokasi perumahan;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada peralihan hak atas tanah tersebut dari Penggugat kepada pihak lain;
 - Bahwa pada tahun 2023 Saksi pernah mendatangi tanah milik Penggugat tersebut, tetapi telah menjadi lokasi perumahan dan di atasnya terdapat beberapa unit rumah namun Saksi tidak mengetahui dengan pasti pemilik rumah tersebut;
 - Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Tergugat II ketika Tergugat II mendatangi kantor Desa Tanta, namun Saksi tidak ingat dengan pasti waktu dan keperluannya mendatangi kantor Desa Tanta;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui perjanjian pemasaran perumahan antara Penggugat dan Para Tergugat karena tidak pernah melibatkan pemerintah Desa Tanta;
2. Saksi Muhammad Salim dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 22 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengerti diperiksa dalam persidangan ini sehubungan dengan pemmasalahan tanah milik Penggugat yang bernama Bidjuri seluas 1,5 (satu koma lima) hektar berlokasi di Jalan Noor Aidi yang letaknya berseberang dengan tanah milik Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai dokumen yang menjadi alas hak kepemilikan tanah Penggugat tersebut, tetapi Saksi pernah melihat perangkat Desa Tanta melakukan pengukuran pada tanah milik Penggugat tersebut;
- Bahwa saat ini di atas tanah milik Penggugat tersebut telah berdiri sebanyak 7 (tujuh) atau 8 (delapan) rumah yang dibangun oleh Tergugat I yang sebagian ada penghuninya;
- Bahwa Saksi pernah melihat Tergugat II beberapa kali datang ke lokasi tanah milik Penggugat untuk mengurus perumahan tersebut namun Saksi tidak pernah berbicara dengan Tergugat II;
- Bahwa Saksi terakhir kali melihat Tergugat II mendatangi lokasi perumahan pada tahun 2022;
- Bahwa saat ini pembangunan di atas tanah milik Penggugat tersebut sudah berhenti;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai kerja sama antara Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya perjanjian Kredit Nomor 119 tanggal 28 Desember 2018, selanjutnya diberi tanda bukti TT-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00218/2020, selanjutnya diberi tanda bukti TT-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 299 tanggal 5 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda bukti TT-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Pernyataan Nomor 127 tanggal 28 November 2008, selanjutnya diberi tanda bukti TT-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1204, selanjutnya diberi tanda bukti TT-5;

Halaman 23 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1205, selanjutnya diberi tanda bukti TT-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1206, selanjutnya diberi tanda bukti TT-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1209, selanjutnya diberi tanda bukti TT-8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1210, selanjutnya diberi tanda bukti TT-9;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1211, selanjutnya diberi tanda bukti TT-10;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1212, selanjutnya diberi tanda bukti TT-11;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1214, selanjutnya diberi tanda bukti TT-12;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1216, selanjutnya diberi tanda bukti TT-13;
14. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1217, selanjutnya diberi tanda bukti TT-14;
15. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1219, selanjutnya diberi tanda bukti TT-15;
16. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1222, selanjutnya diberi tanda bukti TT-16;
17. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1224, selanjutnya diberi tanda bukti TT-17;
18. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1225, selanjutnya diberi tanda bukti TT-18;
19. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1227, selanjutnya diberi tanda bukti TT-19;
20. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1228, selanjutnya diberi tanda bukti TT-20;
21. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1229, selanjutnya diberi tanda bukti TT-21;

Halaman 24 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1230, selanjutnya diberi tanda bukti TT-22;
23. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1231, selanjutnya diberi tanda bukti TT-23;
24. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1232, selanjutnya diberi tanda bukti TT-24;
25. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1233, selanjutnya diberi tanda bukti TT-25;
26. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1234, selanjutnya diberi tanda bukti TT-26;
27. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1235, selanjutnya diberi tanda bukti TT-27;
28. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1236, selanjutnya diberi tanda bukti TT-28;
29. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1237, selanjutnya diberi tanda bukti TT-29;
30. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1238, selanjutnya diberi tanda bukti TT-30;
31. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1239, selanjutnya diberi tanda bukti TT-31;
32. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1240, selanjutnya diberi tanda bukti TT-32;
33. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1241, selanjutnya diberi tanda bukti TT-33;
34. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1242, selanjutnya diberi tanda bukti TT-34;
35. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1243, selanjutnya diberi tanda bukti TT-35;
36. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1244, selanjutnya diberi tanda bukti TT-36;
37. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1245, selanjutnya diberi tanda bukti TT-37;

Halaman 25 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

38. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1246, selanjutnya diberi tanda bukti TT-38;
39. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1247, selanjutnya diberi tanda bukti TT-39;
40. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1248, selanjutnya diberi tanda bukti TT-40;
41. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1249, selanjutnya diberi tanda bukti TT-41;
42. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1250, selanjutnya diberi tanda bukti TT-42;
43. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1251, selanjutnya diberi tanda bukti TT-43;
44. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1252, selanjutnya diberi tanda bukti TT-44;
45. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1253, selanjutnya diberi tanda bukti TT-45;
46. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1254, selanjutnya diberi tanda bukti TT-46;
47. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1255, selanjutnya diberi tanda bukti TT-47;
48. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1256, selanjutnya diberi tanda bukti TT-48;
49. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1257, selanjutnya diberi tanda bukti TT-49;
50. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1258, selanjutnya diberi tanda bukti TT-50;
51. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1259, selanjutnya diberi tanda bukti TT-51;
52. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1260, selanjutnya diberi tanda bukti TT-52;
53. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1261, selanjutnya diberi tanda bukti TT-53;

Halaman 26 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

54. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1262, selanjutnya diberi tanda bukti TT-54;
55. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1263, selanjutnya diberi tanda bukti TT-55;
56. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1264, selanjutnya diberi tanda bukti TT-56;
57. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1265, selanjutnya diberi tanda bukti TT-57;
58. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1266, selanjutnya diberi tanda bukti TT-58;
59. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1267, selanjutnya diberi tanda bukti TT-59;
60. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1268, selanjutnya diberi tanda bukti TT-60;
61. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1269, selanjutnya diberi tanda bukti TT-61;
62. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1273, selanjutnya diberi tanda bukti TT-62;
63. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1274, selanjutnya diberi tanda bukti TT-63;
64. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1275, selanjutnya diberi tanda bukti TT-64;
65. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1276, selanjutnya diberi tanda bukti TT-65;
66. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1277, selanjutnya diberi tanda bukti TT-66;
67. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1278, selanjutnya diberi tanda bukti TT-67;
68. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1280, selanjutnya diberi tanda bukti TT-68;
69. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1281, selanjutnya diberi tanda bukti TT-69;

Halaman 27 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

70. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1282, selanjutnya diberi tanda bukti TT-70;
71. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1283, selanjutnya diberi tanda bukti TT-71;
72. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1284, selanjutnya diberi tanda bukti TT-72;
73. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1285, selanjutnya diberi tanda bukti TT-73;
74. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1286, selanjutnya diberi tanda bukti TT-74;
75. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1287, selanjutnya diberi tanda bukti TT-75;
76. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1288, selanjutnya diberi tanda bukti TT-76;
77. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1289, selanjutnya diberi tanda bukti TT-77;
78. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1290, selanjutnya diberi tanda bukti TT-78;
79. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1291, selanjutnya diberi tanda bukti TT-79;
80. Asli Rekening Koran Kewajiban Kredit PT Gren Rizky Citi, selanjutnya diberi tanda bukti TT- 80;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Kamis, tanggal 27 April 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat, dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya secara e-litigasi pada tanggal 10 Mei 2023;

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

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

Halaman 28 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg

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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Turut Tergugat juga mengajukan eksepsi, sehingga sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Turut Tergugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam eksepsinya mendalilkan Gugatan Penggugat diskualifikasi *error in persona*: Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Turut Tergugat karena tidak ada hubungan hukum perikatan yang terjadi antara Penggugat dengan Turut Tergugat melainkan perikatan atau kesepakatan Perjanjian kerja sama No.13 tanggal 19 maret 2019 hanya mengikat dan terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, maka dengan itu sudah selayaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, Majelis Hakim menilai adalah merupakan kebebasan bagi Penggugat untuk menarik siapapun sebagai Tergugat, dan/ atau sebagai Turut Tergugat dalam gugatannya, sedangkan mengenai apakah pihak yang ditarik oleh Penggugat sebagai Tergugat, dan/ atau sebagai Turut Tergugat tersebut benar terbukti memiliki hubungan hukum dengan Penggugat atau tidak adalah termasuk dalam materi pemeriksaan pokok perkara sehingga Majelis Hakim menilai dalil eksepsi Turut Tergugat tersebut tidak beralasan menurut hukum sehingga haruslah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat dalam juga eksepsinya mendalilkan jika gugatan Penggugat kurang pihak karena masih ada pihak lain yang harus ditarik sebagai Tergugat/Turut Tergugat, yaitu: 3 (tiga) debitur Turut Tergugat atas nama Suparda, Maruf Ridha Yannur I dan Hadianor Gazali yang mana telah melakukan pembelian Tanah dan bangunan rumah pada Perumahan Citra Raya Tanjung Blok D 38, C 47 dan C 46 yang posisi sertifikat hak atas tanahnya telah atas nama masing-masing debitur dari Tergugat I dengan fasilitas kredit KPR Subsidi dari Turut Tergugat, Majelis Hakim berpandangan bahwa oleh karena gugatan yang diajukan ini adalah gugatan wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 32 tanggal 19 Maret 2028 (*vide* bukti bertanda P-2), ternyata setelah

Halaman 29 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim mencermati bukti bertanda P-2 tersebut, ternyata Suparda, Maruf Ridha Yannur I, dan Hadianor Gazali tidak ada menjadi pihak dalam Akta Perjanjian Kerjasama tersebut, sehingga tidak ditariknya Suparda, Maruf Ridha Yannur I, dan Hadianor Gazali sebagai pihak dalam perkara ini tidaklah mengakibatkan gugatan ini menjadi kurang pihak, sehingga dalil eksepsi Turut Tergugat tersebut haruslah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh dalil eksepsi Turut Tergugat ditolak maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Penggugat memohon agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi karena tidak membayar hak Penggugat atas hasil penjualan 4 (empat) buah rumah sejumlah Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) kepada Penggugat, dan tidak melunasi kekurangan pembayaran harga tanah sejumlah Rp977.000.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah) sehingga meminta agar Para Tergugat dihukum membayar kerugian Penggugat sejumlah Rp1.227.000.000,00 (satu miliar dua ratus dua puluh tujuh juta rupiah), dan apabila tidak dapat membayar agar menyerahkan tanah sesuai dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dengan nomor register: B.01/TH/140/11/2013 yang telah ditingkatkan oleh Tergugat 2 menjadi sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01158 dengan luas 14.920 M²; yang telah di pecah menjadi 89 bagian seluas 9.180 M² dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01203 sampai dengan Nomor 01291 M², sehingga Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01158 luas nya menjadi 5.740 M²; atas nama Tergugat 1, kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa beban;

Menimbang bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai Turut Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat dalam jawabannya yang menjelaskan bahwa Turut Tergugat telah memberikan fasilitas kredit modal kerja konstruksi kepada Tergugat I untuk

Halaman 30 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayai pembangunan Perumahan Gren Rizki Citi dengan nominal kredit Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) dengan jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan dengan jaminan induk SHGB 01158/ Tanta Hulu seluas 14.920 (empat belas ribu Sembilan ratus dua puluh) meter persegi yang juga telah dibebani Hak Tanggungan berdasar SHT peringkat pertama nomor 00218/2020 yang telah dilakukan pemecahan/ pemisahan yang tersisa 75 (tujuh puluh lima) persil HGB yang menjadi jaminan kredit yang mana sebelum dilakukan perjanjian kredit, jaminan induk SHGB 01158/ Tanta Hulu tersebut telah mendapatkan *clearance* dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong yang menyatakan bahwa tanah *clear*, dan tidak ada sengketa, tidak ada klaim dari pihak lain, tidak dalam jaminan, dan tidak ada pemblokiran. Turut Tergugat I juga mendalilkan bahwa Tergugat I juga merupakan debitur dengan kolektibilitas macet dengan total hutang kredit sejumlah Rp639.000.000,00 (enam ratus tiga puluh Sembilan juta rupiah) yang telah 3 (tiga) kali diberikan surat peringatan oleh Turut Tergugat I sehingga Tergugat I telah melakukan cidera janji kepada Turut Tergugat maka Turut Tergugat haruslah dilindungi hak prioritasnya guna memperoleh perlindungan hukum serta jaminan hukum atas hak-haknya sebagai kreditur dalam kepastiannya memperoleh pengembalian kredit atas hutang kredit Tergugat I sehingga memohon Majelis Hakim untuk menolak gugatan penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut adalah pembayaran sejumlah uang, dan tanah yang menjadi objek perjanjian dalam Akta perjanjian nomor 13 tanggal 19 maret 2018 yang dibuat oleh Notaris H. Sudarmadi, S.H. M.H., M.Kn sebagaimana bukti bertanda P-2;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 R.Bg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat diketahui bahwa perjanjian yang menjadi dasar gugatan wanprestasi Penggugat adalah Perjanjian Kerjasama Nomor 31 tanggal 19 Maret 2028 yang dibuat di hadapan notaris Sudarmadi, S.H. (*vide* Bukti P-2) sehingga sebelum

Halaman 31 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan mengenai wanprestasi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai syarat sahnya perjanjian tersebut;

Menimbang bahwa Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*burgerlijk wetboek*) menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, selanjutnya Pasal 1314 menyebutkan salah satu macam perjanjian adalah perjanjian atas beban, yaitu perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*burgerlijk wetboek*) diketahui diperlukan 4 (empat) syarat untuk sahnya perjanjian, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. Suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab yang halal ;

yang mana syarat ke 1 dan ke 2 merupakan syarat subyektif yang apabila tidak terpenuhi menyebabkan perjanjian batal demi hukum, sedangkan syarat ke 3 dan ke 4 merupakan syarat obyektif yang apabila tidak terpenuhi menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Bukti P-2 diketahui jika Pihak Kesatu, dan Pihak Kedua dalam perjanjian tersebut telah sepakat untuk mengadakan kerjasama dalam bidang bisnis perumahan sehingga syarat ke 1 telah terpenuhi, kemudian yang dimaksud cakap bertindak di dalam hukum yaitu orang yang telah mencapai umur 18 (delapan belas) tahun yang mana Penggugat sebagai Pihak Kesatu dalam perjanjian tersebut lahir pada tanggal 4 Februari 1944 sehingga ketika perjanjian dibuat telah berusia 74 (tujuh puluh empat) tahun, Tergugat II lahir pada tanggal 2 September 1964 sehingga ketika perjanjian dibuat telah berusia 55 (lima puluh lima) tahun yang mengaku bertindak sebagai Direktur dari PT Gren Rizki Citi (Tergugat I) sehingga Para Pihak dalam perjanjian tersebut telah cakap menurut hukum sehingga syarat ke 2 telah terpenuhi, selanjutnya karena juga tidak ada fakta yang membuktikan

Halaman 32 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jika sebelumnya perjanjian tersebut telah dibatalkan maka Majelis Hakim menilai jika perjanjian tersebut adalah sah menurut hukum;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasar ketentuan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*burgerlijk wetboek*) diketahui jika semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dan semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang bahwa menurut ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*burgerlijk wetboek*) siberutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa siberutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, selanjutnya Pasal 1243 menyebutkan penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya;

Menimbang bahwa ketentuan dalam Pasal 1243 tersebut kemudian diperkuat yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 186 K/Sip/1959 tanggal 1 Juli 1959 yang menyatakan “apabila perjanjian secara tegas menentukan kapan pemenuhan perjanjian, menurut hukum, debitur belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban sebelum hal itu dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak kreditur”;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan jika Tergugat I, dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi karena tidak membayar hak Penggugat atas hasil penjualan 4 (empat) buah rumah sejumlah Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) kepada Penggugat, dan tidak melunasi kekurangan pembayaran harga tanah sejumlah Rp977.000.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah) yang telah disepakati dalam perjanjian sebagaimana Bukti P-2 pada Pasal 6 huruf a, dan Pasal 6 huruf b;

Halaman 33 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti P-2 diketahui Pasal 6 huruf a tersebut berbunyi “Pihak Kedua berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri untuk menyerahkan sejumlah uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Pihak Pertama, setelah adanya Akad Kredit pada pihak Bank yang ditunjuk oleh Pihak Kedua”, selanjutnya Pasal 6 huruf b berbunyi “Pihak Pertama berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri untuk menerima sistem kerjasama yang ditawarkan Pihak Kedua dengan cara mencicil/ mengangsur atas kekurangan pembayaran harga tanah sebesar Rp1.157.500.000,00 (satu milyar seratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada Pihak Pertama, sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) setiap kali dilaksanakannya penjualan rumah baik secara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) melalui Bank, maupun penjualan yang dilakukan secara cash/ bertahap”;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari keseluruhan alat bukti yang diajukan Penggugat tidak ada satu pun alat bukti yang menentukan kapan waktu Pihak Kedua dalam perjanjian tersebut paling lambat harus menyerahkan uang sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat, dan juga tidak ada satu pun alat bukti yang menentukan kapan waktu Pihak Kedua dalam perjanjian tersebut paling lambat harus menyerahkan uang sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) setelah dilaksanakannya penjualan rumah;

Menimbang bahwa selanjutnya tidak terdapat bukti teguran, dan/ atau pernyataan lalai, dan/ atau permintaan tertulis yang disampaikan oleh Penggugat kepada Tergugat I, dan/ atau Tergugat II, agar Tergugat I, dan/ atau Tergugat II segera memenuhi kewajibannya tersebut kepada Penggugat, yang mana Majelis Hakim menilai karena dalam perjanjian tidak menyebutkan secara jelas kapan sehingga hal tersebut menyebabkan batas tenggang waktu untuk melaksanakan prestasi yang disepakati, maka terlebih dahulu diperlukan suatu teguran, dan/ atau pernyataan lalai, dan/ atau permintaan tertulis dari Penggugat kepada Tergugat I, dan/ atau Tergugat II untuk menimbulkan hak menuntut dari Penggugat;

Halaman 34 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena teguran, dan/ atau pernyataan lalai, dan/ atau permintaan tertulis tersebut belum dilaksanakan oleh Penggugat maka Majelis Hakim menilai hak menuntut dari Penggugat belum timbul sehingga menyebabkan gugatan Penggugat menjadi prematur atau terlampau dini, dan tidak memenuhi syarat formil;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

Menimbang bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak memenuhi syarat formal, dan tidak dapat diterima, maka selanjutnya Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1238, dan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

– Menolak eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp Rp2.636.000,00 (dua juta enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung, pada hari Senin, tanggal 22 Mei 2023 oleh kami, Diaudin, S.H., sebagai Hakim Ketua, Rimang K. Rizal, S.H., dan Agrina Ika Cahyani, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 30 Mei 2023 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dengan

Halaman 35 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadiri Samuel Sirait, S.H. sebagai Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari, dan tanggal itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Rimang K. Rizal, S.H.

Diaudin, S.H.

Ttd.

Agrina Ika Cahyani, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Samuel Sirait, S.H.

Perincian biaya:

1. Biaya pendaftaran/ PNBP.....	Rp	30.000,00
2. Biaya pemberkasan/ ATK.....	Rp	50.000,00
3. Biaya panggilan.....	Rp	1.358.000,00
4. Biaya PNBP panggilan.....	Rp	40.000,00
5. Biaya pemberitahuan pemeriksaan setempat...Rp		120.000,00
6. Biaya pemeriksaan setempat.....	Rp	908.000,00
7. Biaya PNBP pemeriksaan setempat.....	Rp	10.000,00
8. Biaya sumpah.....	Rp	100.000,00
9. Biaya materai.....	Rp	10.000,00
10. Biaya redaksi.....	Rp	10.000,00 +
Jumlah.....	Rp	2.636.000,00

(dua juta enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah)