



**PUTUSAN**  
**Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

1. **EKA DAMAYANTI**, bertempat tinggal di Jl. Rajawali Dalam No. 01 RT. 011, Kelurahan Sunagi Pinang Dalam, Kecamatan Sungai Pinang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur. Dalam hal ini untuk diri sendiri, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I semula Tergugat**;
2. **BANK PEMBANGUNAN DAERAH KALIMANTAN TIMUR**, beralamat di Jl. Jenderal Sudirman No. 33 Kota Samarinda, dalam hal ini diwakili oleh Muhammad Yamin dalam kedudukan selaku Plt. Direktur Utama PT. Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Timur dan Kalimantan Utara, memberi kuasa kepada Rita Kurniasih, S.H., Eka Citra Mei Wahyu, S.H., Aris Dwi Suryadi, S.H., M.H., Evan Elroy Situmorang, S.H., M.H., Muhammad Arif Febriana, S.T., M.M, M. Fitra Wirandi, S.E. dan Charles Sapu', Pemimpin dan para staf PT. Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Timur dan Kalimantan Utara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 April 2020, sebagai **PEMBANDING II semula Turut Tergugat II**;

**Lawan**

1. **CHUSNUL CHOTIMAH**, juga selaku Wali dari **Alya Nabila Fawwas, Dea Nur Shitta Anwar, Irfan Zain Anwar, Faisal Reza dkk.**, bertempat tinggal di Jalan Siraj Salman No. 20, RT. 052, Kelurahan Air Putih, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dafriansyah, S.H., M.M., Suriadi Syam, S.H., Wahyudi, S.H. dan Yohanes Yanuarius Panggo, S.H., Advokat pada kantor hukum "Dafriansyah, S.H., M.M., Advokat/Konsultan Hukum, beralamat di Jl. Sebulussalam No. 40 RT. 34, Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Samarinda Ilir, Kota Samarinda, Kalimantan Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Desember 2020 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nomor

*Halaman 1 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



W18.U1/1357HK.02.1/XII/2020, tanggal 8 Desember 2020. Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING semula Penggugat**;

2. **WAWAN SYAHRANI, S.H., M.Kn.**, Notaris/PPAT beralamat di Jl. H.H. Kadrie Oening No. 41, Kota Samarinda, sebagai **TURUT TERBANDING I semula Turut Tergugat I**;
3. **BADAN PERTANAHAN KOTA SAMARINDA**, beralamat di Jl. H.M. Ardan Ring Road III, Sempaja Utara, Kota Samarinda, sebagai **TURUT TERBANDING II semula Turut Tergugat III**;
4. **H. M. SUTAMISIS, S.H., M.Kn.**, Notaris/PPAT beralamat di Jl. Gator Subroto No. 22 B, Kota Samarinda, sebagai **TURUT TERBANDING III semula Turut Tergugat IV**;

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

**Telah membaca berturut-turut:**

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 8/PDT/2021/PT SMR tanggal 14 Januari 2021, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 8/PDT/2021/PT SMR tanggal 14 Januari 2021, tentang hari dan tanggal sidang;
3. Berkas perkara dan salinan putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 33/Pdt.G/2020/PN Smr. tanggal 19 Oktober 2020 dan surat-surat yang bersangkutan;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 30 Maret 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 31 Maret 2020 dalam Register Nomor 33/Pdt.G/2020/PN Smr, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 24 Maret 2020, dalam hal ini Penerima Kuasa bertindak untuk dan atas nama serta mewakili kepentingan pemberi kuasa, selanjutnya disebut sebagai Penggugat untuk menyelesaikan permasalahan Akte Jual Beli Ruko dengan Sertifikat Hak Milik No. 4567 yang terletak di Jalan K.H. Sirad Salman, Kel. Air Putih, Kec. Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur dengan luas 316 m<sup>2</sup>;
2. Bahwa dua unit ruko yang menjadi objek sengketa awalnya adalah milik Almarhum Ir. Nuril Anwar selaku suami Penggugat Chunul Chotimah dan ayah dari Penggugat Dea Nur Shitta Anwar, Irfan Zain Anwar, Faisal Reza, dan anak

*Halaman 2 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



dibawah perwalian Alya Nabila Fawwas yaitu berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 4567 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda pada tanggal 02 April 2007;

3. Bahwa Penggugat merupakan ahli waris yang sah menurut hukum dari Almarhum Ir. Nuril Anwar dan sertifikat Hak Milik Nomor 4567 telah tercatat atas nama Penggugat Chusnul Chotimah, Dea Nur Shitta Anwar, Irfan Zain Anwar, Faisal Reza, dan anak dibawah perwalian Alya Nabila Fawwas;
4. Bahwa Penggugat masih menguasai dan menempati ruko dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4567 tersebut hingga gugatan ini diajukan;
5. Bahwa Penggugat Chusnul Chotimah memiliki utang kepada pihak lain pada saat itu (sekitar tahun 2014) dengan menjaminkan Sertifikat Hak Milik No. 4567, dimana utang tersebut digunakan untuk menjalankan usahanya. Seiring berjalannya waktu, usaha Penggugat Chusnul Chotimah mengalami kerugian sehingga kesulitan untuk memenuhi tanggung jawabnya membayar utang. Sehingga Penggugat Chusnul Chotimah berusaha mencari pinjaman untuk melunasi pinjamannya tersebut. Bahkan Penggugat Chusnul Chotimah berusaha menjual ruko tersebut untuk melunasi pinjamannya tetapi belum ada pembeli yang sesuai dengan harga jual yang ditawarkan;
6. Bahwa karena Penggugat Chusnul Chotimah masih memiliki pinjaman yang macet di Bank, sehingga Penggugat Chusnul Chotimah tidak bisa mengajukan pinjaman atas nama pribadi sehingga Penggugat Chusnul Chotimah mencari cara untuk mendapatkan pinjaman;
7. Bahwa Penggugat Chusnul Chotimah mendapat informasi dari Sdr. Ridwan (PT. Kaltim Sarana Ventura) ada orang yang bisa membantu terkait permasalahan ini. Dengan alasan bahwa orang yang dimaksud masih memiliki nama baik di Bank sehingga ada peluang untuk membantu mendapatkan pinjaman;
8. Bahwa karena kondisi yang mendesak, akhirnya Penggugat Chusnul Chotimah bersedia berkenalan dengan Tergugat selaku orang yang dimaksud oleh Sdr. Ridwan yang dianggap bisa membantu permasalahan pengugat. Perkenalan ini terjadi sekitar Agustus 2018. Tergugat menjelaskan cara yang akan digunakan, yakni merekayasa jual beli dua unit ruko milik Penggugat Chusnul Chotimah dalam bentuk akta jual beli dan balik nama kepada Tergugat, tentunya tanpa ada transaksi uang. Ketika hal tersebut sudah dilakukan maka Tergugat akan mengajukan pinjaman ke Bank dan hasil pinjaman akan dibagi dua dengan Penggugat Chusnul Chotimah sesuai kesepakatan, secara lisan Tergugat juga menyampaikan bahwa ketika pinjaman sudah selesai maka ruko tersebut akan dikembalikan kepada Penggugat Chusnul Chotimah;

Halaman 3 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.



9. Bahwa awalnya Penggugat Chusnul Chotimah menolak karena terlalu beresiko, Penggugat Chusnul Chotimah selalu menghindari bertemu Tergugat karena Tergugat terus berupaya membujuk Penggugat Chusnul Chotimah untuk mengikuti cara yang telah disampaikan. Karena sulit untuk ditemui, akhirnya Tergugat menyuruh dua orang untuk membujuk pengugat yakni Sdr. Adi dan Sdr. Hakim yang kemudian diketahui bahwa keduanya mantan karyawan Bank dan merupakan orang dekat Tergugat (konsultan);
10. Bahwa Sdr. Hakim terus membujuk Penggugat Chusnul Chotimah untuk menyetujui penawaran Tergugat. Tergugat menjelaskan bahwa Sdr. Adi yang biasa membantu untuk proses mendapatkan pinjaman di Bank dengan cara merekayasa jual beli dan balik nama tersebut;
11. Bahwa disaat yang bersamaan, di ruko tersebut ada rekanan Penggugat Chusnul Chotimah yang bernama Sdr. Soultan dan Sdr. Faturahhman keduanya merupakan Pengusaha yang bergerak dibidang jual beli Udang dan membuka kantor di ruko tersebut. Karena membutuhkan pertimbangan, maka Penggugat Chusnul Chotimah menceritakan permasalahannya tersebut dan meminta solusi. Dalam kondisi mendesak akibat memiliki utang dengan pihak lain dan adanya pertimbangan dari kedua rekannya akhirnya Penggugat Chusnul Chotimah menerima penawaran dari Tergugat;
12. Bahwa karena Penggugat Chusnul Chotimah kurang merasa cocok dengan Tergugat dalam hal komunikasi, maka Penggugat Chusnul Chotimah meminta bantuan Sdr. Faturahhman untuk menemui dan berkomunikasi dengan Tergugat. Sementara Sdr. Soultan diminta berkomunikasi dengan pihak lain (dalam hal ini yang memberikan utang kepada Penggugat Chusnul Chotimah sebelumnya) untuk menerima penawaran dalam hal penyelesaian pinjaman;
13. Bahwa setelah Penggugat Chusnul Chotimah dan Tergugat sepakat maka dimulailah rekayasa jual beli tersebut dengan dibuatnya surat penawaran penjualan Ruko dari Penggugat Chusnul Chotimah kepada Tergugat pada tanggal 02 Agustus 2018. Adapun surat tersebut telah disiapkan sebelumnya oleh Tergugat bersama dengan Sdr. Hakim dan Penggugat Chusnul Chotimah tinggal menandatangani saja. Didalam surat penawaran tersebut disebutkan angka yang disepakati sebesar Rp 6.200.000.000,- (enam milyar dua ratus juta rupiah);
14. Bahwa kemudian pada tanggal 15 September 2018, Penggugat Chusnul Chotimah dan Tergugat membuat Kesepakatan Bersama dihadapan Notaris H. M. Sutamsis, S.H., M.H., M.Kn. (Turut Tergugat IV) yang mana pada intinya Penggugat Chusnul Chotimah dan Tergugat bersepakat untuk menjaminkan Sertifikat Hak Milik Penggugat dengan cara "dijual" terlebih dahulu kepada

*Halaman 4 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



Tergugat dan hasilnya di bagi dengan nilai 2.300.000.000,- untuk Penggugat Chusnul Chotimah dan Rp 1.100.000.000,- untuk Tergugat. Adapun isi dari Kesepakatan Bersama yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Permohonan pengajuan pinjaman/kredit kepada pihak perbankan dilakukan oleh pihak kedua (Tergugat), namun hasil pengajuan pinjaman/kredit bank digunakan bersama-sama oleh pihak pertama (Penggugat Chusnul Chotimah) dan pihak kedua dengan komposisi yaitu pihak pertama sebesar Rp 2.300.000.000,- (dua milyar tigaratus juta rupiah) dan pihak kedua sebesar Rp 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah), oleh karena itu kewajiban pembayaran angsuran kredit menjadi beban dan tanggung jawab bersama pihak pertama dan pihak kedua yaitu pihak pertama sebesar Rp44.382.895,- (empat puluh empat juta tiga ratus delapan puluh dua ribu delapan ratus sembilan puluh lima rupiah) perbulan dan pihak kedua sebesar Rp 21.226.072,- (dua puluh satu juta dua ratus dua puluh enam ribu tujuh puluh dua rupiah) perbulan;
2. Kewajiban membayar angsuran kredit tersebut berlaku sesuai dengan masa berlaku yang diatur dalam perjanjian kredit bank dimana pinjaman/kredit disetujui dan untuk memudahkan cara membayar angsuran kredit setiap bulannya maka pihak pertama akan menyetor kedalam rekening bank yang sudah dibuka oleh pihak kedua yaitu rekening nomor 0018200058 atas nama Eka Damayanti pada Bank Pembangunan Daerah Kaltimara Cabang Samarinda. Penyetoran angsuran dilakukan selambat-lambatnya tanggal 10 (sepuluh) setiap bulannya;
3. Apabila masing-masing pihak terdapat keterlambatan menyetor angsuran kredit kedalam rekening sebagaimana dimaksud pada angka 2 diatas, selama 3 (tiga) bulan berturut-turut, maka salah satu pihak akan menutupi kewajiban setoran angsuran kredit pihak yang lainnya, dengan ketentuan sebagai berikut : - apabila penutupan kewajiban setoran dilakukan oleh pihak pertama (Penggugat Chusnul Chotimah) maka pihak kedua (Tergugat) wajib memberi jaminan kepada pihak pertama berupa sertifikat hak milik pihak kedua yang saat ini sedang dalam proses pengurusan penggantian sertifikat karena hilang. Apabila penutupan kewajiban setoran dilakukan oleh pihak kedua maka jual beli tanah pihak pertama kepada pihak kedua tetap berlaku dan sah, dan nilai tanah yang dijadikan jaminan akan di appraisal ulang oleh appraisal umum yang berwenang;
4. Kesepakatan bersama ini tidak berakhir karena meninggalnya pengampuannya, pailitnya masing-masing pihak, akan tetapi menurun dan

*Halaman 5 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



mengikat kepada ahli waris dan atau segenap pengganti haknya dari masing-masing pihak;

5. Mengenai akta ini dan segala akibatnya para pihak memilih domisili hukum yang tetap dan tidak berubah serta seumumnya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Samarinda;
6. Para pihak menyatakan telah mengerti dan memahami seluruh isi akta ini dan menerangkan bahwa semua keterangan-keterangan dan dokumen-dokumen yang diberikan untuk keperluan pembuatan akta ini adalah benar dan sah secara hukum, karena itu bertanggung jawab sepenuhnya mengenai hal itu;
15. Bahwa setelah adanya Kesepakatan Bersama tersebut Penggugat Chusnul Chotimah dan Tergugat menghadap Notaris/PPAT Wawan Syahrani, S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) untuk membuat Akta Jual Beli (tanggal 17 September 2018) dan didalam akta jual beli tersebut nilai yang disepakati sebesar Rp 1.649.200.000,- (satu milyar enam ratus empat puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah);
16. Bahwa kemudian jual beli tersebut tidak pernah ada realisasi pembayaran karena memang dari awal hanya rekayasa, hal ini bisa ditunjukkan oleh Penggugat Chusnul Chotimah dengan tidak adanya dana yang masuk ke rekening pribadi Penggugat Chusnul Chotimah maupun tanda terima lainnya jika dilakukan pembayaran secara tunai. Setelah perjanjian tersebut ditandatangani oleh Penggugat Chusnul Chotimah dan Tergugat, maka Tergugat mulai melakukan proses untuk mengajukan pinjaman di Bank Pembangunan Daerah Kaltimara. Untuk proses ini, Tergugat dibantu oleh karyawan Bank BPD yang bernama Sdr. Heri untuk mempermudah proses pinjaman di Bank tersebut. Namun dalam prosesnya Sdr. Heri menjelaskan bahwa untuk melanjutkan proses pinjaman tersebut Tergugat harus menunjukkan bukti uang muka jual beli;
17. Bahwa kemudian Tergugat bersama Sdr. Hakim membuat dan menunjukan 1 (satu) lembar slip setoran Bank Mandiri senilai Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) kepada Penggugat Chusnul Chotimah, yang dikirim oleh Tergugat kepada Penggugat Chusnul Chotimah dengan tujuan/keterangan transaksi "dana untuk usaha tambak udang". Adapun tanggal transaksi tersebut dibuat mundur yaitu tanggal 23 April 2018. Dari bukti slip tersebut kemudian ditukar seakan-akan menjadi uang muka jual beli dua unit ruko yang oleh pengakuan Tergugat slip setoran yang direkayasa tersebut diserahkan ke Bank BPD kaltimara melalui Sdr. Heri (karyawan BPD Kaltimara);
18. Bahwa setelah pinjaman disetujui dan pencairan terjadi maka Pihak Bank BPD mentransfer dana pinjaman ke rekening Tergugat, kemudian Tergugat mentransfer ke Penggugat Chusnul Chotimah pada tanggal 17 September 2019 seluruh dana

*Halaman 6 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



pinjaman tersebut sebesar Rp 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah) untuk selanjutnya dibagi sesuai Kesepakatan Bersama yang dibuat di hadapan Notaris H.M Sutamsis (Turut Tergugat IV);

19. Bahwa kemudian Penggugat Chusnul Chotimah mentransfer dana pinjaman yang menjadi hak Tergugat yaitu sebesar Rp1.216.734.790 (satu milyar dua ratus enam belas juta tujuh ratus tiga puluh empat ribu tujuh ratus sembilan puluh rupiah) pada tanggal 18 September 2018;
20. Bahwa dalam proses pembayaran angsuran pinjaman, Penggugat Chusnul Chotimah mengalami kesulitan untuk membayar angsuran tersebut sejak Januari 2019 karena usaha yang dijalankan mengalami permasalahan;
21. Bahwa di dalam Kesepakatan Bersama disebutkan dalam point 3 "apabila masing-masing pihak terdapat keterlambatan menyetor angsuran kredit kedalam rekening sebagaimana dimaksud pada angka 2 diatas, selama 3 (tiga) bulan berturut-turut, maka salah satu pihak akan menutupi kewajiban setoran angsuran kredit pihak yang lainnya, dengan ketentuan sebagai berikut : - apabila penutupan kewajiban setoran dilakukan oleh pihak pertama (Penggugat Chusnul Chotimah) maka pihak kedua (Tergugat) wajib memberi jaminan kepada pihak pertama berupa sertifikat hak milik pihak kedua yang saat ini sedang dalam proses pengurusan penggantian sertifikat karena hilang. Apabila penutupan kewajiban setoran dilakukan oleh pihak kedua maka jual beli tanah pihak pertama kepada pihak kedua tetap berlaku dan sah, dan nilai tanah yang dijadikan jaminan akan di appraisal ulang oleh appraisal umum yang berwenang". Akan tetapi hal tersebut tidak pernah dilaksanakan oleh Tergugat sehingga menyebabkan terjadinya kredit macet di Bank sampai dengan saat ini;
22. Bahwa kemudian untuk mengatasi kredit macet, Penggugat Chusnul Chotimah berinisiatif untuk menjual ruko tersebut. Dengan perhitungan hasil penjualan ruko akan menutup keseluruhan pinjaman di Bank BPD Kaltimara dan Tergugat hanya perlu mengembalikan sisa kewajibannya di Bank kepada Penggugat Chusnul Chotimah. Namun inisiatif ini ditolak oleh Tergugat dengan alasan bahwa akibat kredit macet tersebut nama baik Tergugat di Bank menjadi jelek, dan Tergugat hanya bersedia menerima penawaran Penggugat Chusnul Chotimah tersebut apabila kewajibannya di Bank dianggap lunas tanpa membayar kepada Penggugat Chusnul Chotimah;
23. Bahwa antara Penggugat Chusnul Chotimah dengan Tergugat ternyata tidak menemukan kesepakatan, dan Tergugat cenderung ingin menguasai ruko tersebut dengan dasar kesepakatan bersama point 3, namun hal ini ditolak oleh Penggugat

*Halaman 7 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



Chusnul Chotimah dikarenakan Tergugat juga tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran selama tiga bulan berturut-turut;

24. Bahwa upaya yang dilakukan oleh Tergugat untuk menguasai ruko adalah antara lain dengan mengirimkan surat pemberitahuan kepada Penggugat Chusnul Chotimah tertanggal 26 Mei 2019 yang isinya "memberitahukan kepada Penggugat Chusnul Chotimah untuk menyerahkan kunci ruko Jl. Siradj Salman No.19 Kepada Sdr Herman sehubungan dengan pengambilalihan ruko tersebut berdasarkan perjanjian kesepakatan bersama antara saya (Eka Damayanti) dengan Ibu Chusnul Chotimah." Tetapi hal ini tidak ditanggapi oleh Penggugat Chusnul Chotimah karena Penggugat Chusnul Chotimah masih merupakan Pemilik yang sah atas ruko tersebut (tidak ada jual beli yang sah antara Penggugat Chusnul Chotimah dengan Tergugat);

25. Bahwa kemudian Tergugat melibatkan pihak lain guna melakukan upaya penguasaan ruko tersebut. Hal ini dibuktikan dengan kedatangan Tergugat bersama sejumlah orang ke ruko milik Penggugat pada hari Sabtu tanggal 01 Juni 2019 dan melakukan upaya yang menyebabkan Penggugat Chusnul Chotimah bersedia menandatangani Surat Kesepakatan Bersama. Penggugat Chusnul Chotimah mengalami intimidasi dan tertekan dengan kehadiran pihak lain tersebut karena kehadiran mereka tanpa persetujuan dan Penggugat Chusnul Chotimah tidak didampingi oleh Kuasa Hukum. Sehingga Penggugat Chusnul Chotimah tidak bisa berpikir secara jernih terlebih Penggugat Chusnul Chotimah sering sakit sejak permasalahan ini muncul;

26. Bahwa isi Surat Kesepakatan Bersama yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 01 Juni 2019 tersebut cenderung merugikan Penggugat. Adapun isinya adalah sebagai berikut:

1. Pihak kedua (Penggugat Chusnul Chotimah) akan menyelesaikan seluruh tunggakan kredit di Bank BPD atas nama pihak pertama (Tergugat);
2. Sisa dari penjualan aset oleh pihak pertama akan diserahkan kepada pihak kedua;
3. Apabila kedua belah pihak belum menemukan pembeli atas 2 unit ruko sampai tanggal 01 Juli 2019 maka kedua belah pihak bersedia tidak memanfaatkan dan mengosongkan kedua ruko tersebut, sampai terjual dan kunci ruko diserahkan kepada pihak bapak Yehezkiel selaku pihak penengah;
4. Apabila tanggal 01 Juli 2019 tidak ada pembeli untuk 2 unit ruko tersebut maka pihak pertama (Bu Eka) akan membayar angsuran di Bank dan akan memanfaatkan kedua unit ruko tersebut sampai ada pembeli dan disepakati oleh pihak kedua (Bu Chusnul);

*Halaman 8 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



5. Dana yang sudah pihak pertama bayarkan ke Bank (angsuran) pihak kedua akan dikalkulasikan dan akan dikembalikan kepada pihak pertama;
27. Bahwa kemudian Penggugat Chusnul Chotimah menemukan ada pihak yang berniat membeli ruko tersebut dan sudah sepakat mengenai harga yang ditawarkan. Namun calon pembeli tersebut mengurungkan niatnya karena menurut pengakuan calon pembeli tanpa diketahui oleh Penggugat Chusnul Chotimah ternyata Tergugat mendatangi calon pembeli tersebut bersama sama dengan beberapa orang untuk meminta uang sebesar Rp 300.000.000,- dari nilai penjualan ruko dikurangi pembayaran/pelunasan pinjaman di Bank. Yang mana bahwa hal ini sebenarnya merupakan hak Penggugat Chusnul Chotimah seperti yang sudah dicantumkan dalam Surat Kesepakatan Bersama 01 Juni 2019 point 2 diatas;
28. Bahwa perbuatan Tergugat pada point 8 (delapan) gugatan ini yang mana Tergugat menjelaskan cara yang akan digunakan, yakni merekayasa jual beli dua unit ruko milik Penggugat dalam bentuk akta jual beli dan balik nama kepada Tergugat, tentunya tanpa ada transaksi uang. Merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;
29. Bahwa tindakan Tergugat untuk melakukan rekayasa jual beli jelas terlihat yaitu dengan membuat Akta Kesepakatan Bersama dan Akta Jual Beli dengan menggunakan Notaris yang berbeda, yaitu Akta Kesepakatan Bersama di Notaris H.M. Sutamsis, S.H., M.Kn (Turut Tergugat IV) dan Akta Jual Beli Sertifikat No.4567 di Notaris Wawan Syahrani, S.H., M.Kn (Turut Tergugat I);
30. Bahwa perbuatan Tergugat pada point 17 (tujuh belas) gugatan ini yang mana Tergugat bersama Sdr. Hakim membuat dan menunjukkan 1 lembar slip setoran Bank Mandiri senilai Rp 800.000.000,- kepada Penggugat Chusnul Chotimah, yang dikirim oleh Tergugat kepada Penggugat Chusnul Chotimah dengan tujuan/keterangan transaksi "dana untuk usaha tambak udang". Adapun tanggal transaksi tersebut dibuat mundur yaitu tanggal 23 April 2018. Dari bukti slip tersebut kemudian ditukar seakan-akan menjadi uang muka jual beli dua unit ruko yang oleh pengakuan Tergugat slip setoran yang direkayasa adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
31. Bahwa perbuatan Tergugat pada point 24 (dua puluh empat) yaitu Tergugat berupaya untuk menguasai ruko dengan mengirimkan surat pemberitahuan kepada Penggugat Chusnul Chotimah tertanggal 26 mei 2019 yang isinya "memberitahukan kepada Penggugat Chusnul Chotimah untuk menyerahkan kunci ruko Jl. Siradj Salman No.19 Kepada Sdr. Herman sehubungan dengan pengambilalihan ruko tersebut berdasarkan perjanjian kesepakatan bersama

Halaman 9 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.



antara saya (Eka Damayanti) dengan Ibu Chusnul Chotimah.” adalah perbuatan melawan hukum karena tidak pernah terjadi jual beli yang sah antara Penggugat dengan Tergugat;

32. Bahwa perbuatan Tergugat pada point 25 (dua puluh lima) dalam gugatan ini yaitu Tergugat melibatkan pihak lain guna melakukan upaya penguasaan ruko tersebut. Hal ini dibuktikan dengan kedatangan Tergugat bersama sejumlah orang ke ruko milik Penggugat pada hari Sabtu tanggal 01 Juni 2019 dan melakukan upaya yang menyebabkan Penggugat Chusnul Chotimah bersedia menandatangani Surat Kesepakatan Bersama. Penggugat Chusnul Chotimah mengalami intimidasi dan tertekan dengan kehadiran pihak lain tersebut karena kehadiran mereka tanpa persetujuan dan Penggugat tidak didampingi oleh Kuasa Hukum adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;

33. Bahwa akibat rangkaian perbuatan melawan hukum Tergugat tersebut sangat merugikan Penggugat. Karena Penggugat terancam kehilangan ruko tersebut yang berpotensi dikuasai secara langsung oleh Tergugat maupun disita atau dilelang oleh pihak Bank. Dimana jika hal itu terjadi tentu Tergugat tidak mengalami kerugian apapun karena dalam hal tersebut Tergugat tidak perlu mengeluarkan biaya untuk melunasi pinjaman yang pernah diterima. Sementara Penggugat sangat dirugikan karena harus kehilangan ruko yang nilainya jauh diatas pinjaman yang seharusnya dilunasi;

34. Bahwa oleh karena gugatan ini berpedoman pada Rbg (Rechtsreglement voor de Buitengewesten), maka dimohonkan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan agar putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada bantahan (verset), banding, atau kasasi;

35. Bahwa karena gugatan Penggugat didasarkan dan didukung oleh alasan-alasan dan alat bukti yang benar dan sah, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar semua perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah Penggugat uraikan diatas, maka Penggugat dengan hormat kepada yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Samarinda cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memutuskan, Menyatakan bahwa semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah sah dan berharga;

*Halaman 10 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



3. Memutuskan dan menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat yang telah dengan sengaja merekayasa Jual Beli dengan Penggugat Chusnul Chotimah, yaitu dengan membuat bukti pembayaran palsu adalah merupakan Perbuatan melawan hukum;
  4. Memutuskan, Menyatakan bahwa Akta Jual Beli yang dibuat oleh Penggugat Chusnul Chotimah dan Tergugat pada tanggal 17 September 2018 adalah cacat hukum dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
  5. Memutuskan dan menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang berupaya untuk menguasai ruko dengan mengirimkan surat pemberitahuan kepada Penggugat tertanggal 26 Mei 2019 yang isinya "memberitahukan kepada Ibu Chusnul Chotimah (Penggugat) untuk menyerahkan kunci ruko Jl. Siradj Salman No.19 Kepada Sdr Herman sehubungan dengan pengambilalihan ruko tersebut berdasarkan perjanjian kesepakatan bersama antara saya (Eka Damayanti) dengan Ibu Chusnul Chotimah." Sementara tidak pernah terjadi jual beli yang sah antara Tergugat dengan Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
  6. Memutuskan dan menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang melibatkan pihak lain guna melakukan upaya penguasaan ruko tersebut dengan membuat surat kesepakatan bersama dengan Penggugat Chusnul Chotimah sementara Penggugat Chusnul Chotimah dalam keadaan dibawah tekanan adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;
  7. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda untuk membatalkan Balik Nama Sertifikat Nomor 4567 Atas Nama Eka Damayanti (Tergugat) dan mengembalikannya ke status semula menjadi atas nama Penggugat yaitu Chusnul Chotimah, Dea Nur Shitta Anwar, Irfan Zain Anwar, Faisal Reza, dan anak dibawah perwalian Alya Nabila Fawwas selaku ahli waris dari Almarhum Ir. Nuril Anwar;
  8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voerraad) meskipun ada upaya hukum verzet atau banding;
  9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan dalam perkara ini;
  10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
- Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Samarinda cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang baik dan benar (ex Aquo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban tanggal 16 Juli 2020 sebagai berikut:

*Halaman 11 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



## Dalam Eksepsi

- Gugatan Yang Diajukan Penggugat adalah Gugatan Yang *Ne Bis In Idem* dan karenanya haruslah ditolak;
  1. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan Nomor Gugatan 33/Pdt.G/2020/PN Smr tertanggal 31 Maret 2020 tentang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah Gugatan dengan objek gugatan, pokok perkara dan pihak yang sama dengan gugatan yang pernah diajukan Penggugat sebelumnya dengan nomor perkara 97/Pdt.G/2019/PN Smr yang telah diperiksa dan diputus pada tanggal 27 Februari 2020;
  2. Bahwa berdasarkan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Nomor Perkara 33/Pdt.G/2020/PN Smr adalah Gugatan yang masuk dalam kategori *Ne Bis in Idem* sehingga sudah seharusnya gugatan tersebut di tolak;
- Gugatan yang Diajukan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)
  1. Bahwa Gugatan Penggugat yang pada pokoknya apabila kita cermati dalam Posita Penggugat, dalil-dalil gugatan terdapat adanya Wanprestasi dan Ingkar Janji, yang mana dalil-dalil Gugatan Penggugat yang menggabungkan Perbuatan melawan Hukum dan Tindakan Wanprestasi adalah tidak dibenarkan secara hukum Formil. Kontrukai gugatan semacam ini mengandung kontradiksi dan gugatan dikategorikan Obscuur Libel, hal ini sesuai dengan: Putusan MARI No. 1897 k/ pdt / 1984 tertanggal 24 April 1986, Jo Putusan MARI No. 879 k/ Pdt /1997 tanggal 29 Januari 2001 yakni "Penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi dalam satu gugatan adalah melanggar tata tertib beracaea, karena keduanya harus diselesaikan sendiri-sendiri";
  2. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tersebut diatas maka sangat jelas gugatan yang didalilkan oleh Penggugat mengandung Obscuur Libel, maka sudah sepantasnya Majelis Hakim memeriksa dan memutuskan perkara a quo menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

## Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat mohon agar segala hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas dianggap termuat dan terulang kembali secara keseluruhan dalam pokok perkara sekarang ini;

Halaman 12 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.



2. Bahwa Tergugat sangat keberatan dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali secara tegas dan eksplisit diakui kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa Tergugat tetap pada pendiriannya yaitu gugatan Penggugat dalam perkara a quo sebagaimana yang telah kami jelaskan dalam eksepsi pada angka 1 dan 2 di atas;
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat mulai angka 1 s/d angka 35 halaman 2 s/d 7 pada intinya mendalilkan adanya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat, bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut adalah Tidak Benar karena proses peralihan Sertifikat Hak Milik No. 4567 yang terletak di jalan H.H. Sirad Salman, Kel. Air Putih, Kec. Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur dengan Luas 316 M2, telah sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 72 tanggal 17 September 2018 yang dibuat dihadapan Wawan Syahrani, S.H., M.Kn. Notaris di Samarinda;
5. Bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor 72 tanggal 17 September 2018 tersebut antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat harga peralihan objek sengketa tersebut sebesar Rp 1.649.200.000,- (Satu Miliar Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Ribu Rupiah) sebagaimana yang tertuang di halaman 4 Akta Jual Beli Nomor 72 tanggal 17 September 2018 disebutkan bahwa mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua/Tergugat dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari segala kerugian/ bebas atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua, oleh karenanya tindakan Penggugat yang masih menempati yang dan menguasai obyek sengketa adalah tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Penggugat sendiri;
6. Bahwa kemudian tanah bangunan yang berada pada sertifikat Hak Milik 4567 yang telah dibalik nama atas nama Tergugat, di anggunkan kepada Turut Tergugat II (Bank BPD) sebagai Jaminan Kredit Usaha Tergugat sebesar Rp 3.400.000.000,00 (tiga milyar empat ratus juta rupiah) Sebagaimana sesuai dengan perjanjian kredit Nomor: 6;
7. Bahwa kemudian Penggugat dan Tergugat mau membangun usaha bersama dimana modalnya ditanggung antara Penggugat dan Tergugat, maka berdasarkan hal tersebut Tergugat menggunakan dana Rp 3.400.000.000,00 yang telah dipinjamnya dari Turut Tergugat II (Bank BPD), yang mana nantinya Penggugat juga bersedia akan membantu Tergugat untuk membayarkan angsuran kredit kepada Turut Tergugat II (Bank BPD), akan tetapi dengan berjalannya waktu Penggugat tidak pernah membantu Tergugat II (Bank BPD),

*Halaman 13 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



sebagaimana pengakuan Penggugat didalam gugatannya pada Point 20 halaman 5, sehingga Tergugat lah yang harus menanggung beban semua pembayaran angsuran tersebut;

8. Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat terkait kesepakatan bersama dihadapan Notaris Sutamsis, SH., MH., M.Kn adalah kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat dalam hal untuk pengembangan usaha masing-masing pihak sebagaimana tertuang didalam Akta kesepakatan bersama Nomor 20 tanggal 15 September 2018 halaman 2 point a), b) dan c), yang mana dananya berasal dari Tergugat yang dipinjam oleh Penggugat dan Penggugat di bebaskan untuk mengangsur kepada Tergugat secara berahap. Sehingga jelas bahwa kesepakatan bersama tersebut tidak ada hubungannya dengan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 17 September 2018 dengan Akte Nomor: 72 yang dibuat di Notaris/PPAT Wawan Syahrani, S.H.,Mkn yang dimintakan pembatalannya oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Samarinda atas Akte Nomor 72 tersebut, karena tidak ada satupun isi kesepakatan yang tertuang dalam Akte Nomor : 20 tanggal 15 September 2018 yang apabila dilanggar bisa membatalkan Akte Nomor 72 tanggal 17 September 2018 tersebut;
9. Bahwa Tergugat berulang kali mencoba menghubungi Penggugat agar bertanggung jawab atas angsuran yang menjadi kewajibannya kepada Tergugat, akan tetapi Penggugat selalu menghindari dan sulit untuk ditemui oleh Tergugat, sehingga Tergugat berinisiatif untuk menempati objek perkara tersebut yang mana selama ini Penggugat masih menguasai tempat tersebut, sehingga tidak benar apabila tergugat mengancam dan mengintimidasi Penggugat sedangkan dari pihak Penggugat sulit untuk ditemui;
10. Bahwa dalil-dalil selanjutnya yang diajukan oleh Penggugat sesungguhnya sudah pernah diajukan dalam persidangan di Pengadilan Negeri Samarinda dengan Nomor Perkara 97/Pdt.G/2019/PN Smr yang Sudah Diperiksa dan Diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda sehingga dalil-dalil tersebut haruslah ditolak.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat memohon kepada yang terhormat Majelis Ketua/Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

*Halaman 14 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dalil-dalil yang diajukan Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvenkelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau;

Apabila Pengadilan Negeri Samarinda berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II mengajukan jawaban tanggal 16 Juli 2020 sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi**

- I. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
- II. Surat Kuasa Tidak Sah dan Tidak Memenuhi Syarat Formil Karena Merupakan Kuasa Umum;
  1. Bahwa Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Maret 2020 yang mendasari Kuasa Hukum Penggugat untuk mengajukan gugatan tidak secara khusus memberikan kewenangan untuk mengajukan gugatan di Pengadilan, melainkan memberikan kewenangan secara umum kepada kuasa hukumnya “ untuk menyelesaikan permasalahan Akte Jual Beli Ruko dengan Sertifikat Hak Milik No.4567 yang terletak di Jalan KH. Sirad Salman Kelurahan Air Putih, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur dengan luas 316 m<sup>2</sup>”;
  2. Bahwa pemberian kuasa umum untuk mengajukan gugatan tidak dapat dibenarkan karena tidak sesuai dengan syarat kuasa khusus yang saha sebagaimana dideskripsikan dalam SEMA No. 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994, yaitu:
    - a. Menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa untuk berperan di Pengadilan;
    - b. Menyebut kompetensi relatif;
    - c. Menyebut identitas dan kedudukan para pihak dan
    - d. Menyebut secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan;Persyaratan tersebut bersifat kumulatif yang artinya tidak dipenuhinya salah satu syarat, mengakibatkan surat kuasa menjadi tidak sah;
  3. Bahwa Surat Kuasa Penggugat tersebut tidak secara khusus/tidak spesifik menyebutkan pemberian kewenangan untuk mengajukan gugatan perdata,

*Halaman 15 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



melainkan memberikan kewenangan “untuk menyelesaikan permasalahan Akte Jual Beli Ruko dan seterusnya....” yang dapat diartikan Penerima Kuasa dapat melakukan segala tindakan dan upaya pengurusan secara luas tidak terbatas pada tindakan mengajukan gugatan perdata saja, sehingga berdasarkan surat kuasa tersebut Penerima Kuasa juga dapat mengajukan gugatan melalui PTUN, pelaporan pidana atau upaya hukum non litigasi lainnya. Bahwa telah jelas surat kuasa tersebut memberikan kewenangan secara umum kepada Penerima Kuasa, oleh karena itu Surat Kuasa menjadi tidak sah atau tidak memenuhi syarat formil untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo;

- III. Surat Kuasa Cacat Hukum karena Dibuat Berdasarkan Fakta Hukum Yang Salah;
1. Bahwa Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Maret 2020 cacat hukum karena dibuat atas dasar fakta hukum yang salah, yaitu terkait penyebutan ahli waris atas nama (1) Dea Nur Shitta Anwar dan (2) Irfan Zain Anwar dibawah perwalian Chusnul Chotimah in casu Penggugat. Dalam surat gugatan halaman 1 Penggugat paragraph pertama menyebutkan: “ ..... dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama serta mewakili kepentingan para pemberi kuasa Chusnul Chotimah juga selaku wali dari Alya Nabila Fawwas, Dea Nur Shitta Anwar, Irfan Zain Anwar, Faisal Reza, bertempat tinggal di Jalan Siradj Salman No. 20, RT 052, Kelurahan Air Putih, Kecamatan Samarinda Ulu, Samarinda, Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat”;
  2. Bahwa berdasarkan data yang tercantum dalam Akta Jual Beli No.72/2018 tanggal 17 September 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Wawan Syahrani, SH., M.Kn halaman 2 diketahui bahwa yang ditempatkan dibawah Perwalian Chusnul Chotimah in casu Penggugat berdasarkan Akta Penetapan Pengadilan Negeri Samarinda No. 77/Pdt.P/2009/PN.Smda tanggal 10 Juni 2009 adalah 2 (dua) orang anak dibawah umur yang bernama (1) Faisal Reza dan (2) Alya Nabila Fawwas, sedangkan 2 (dua) anak lainnya telah berusia Dewasa, yaitu (1) Dea Nur Shitta Anwar berusia 30 tahun dan (2) Irfan Zain Anwar berusia 25 tahun, sehingga tidak memungkinkan untuk ditempatkan dibawah perwalian ibunya;
  3. Bahwa telah jelas Surat Kuasa diberikan untuk mewakili kepentingan para Pemberi Kuasa Chusnul Chotimah sekaligus selaku wali dari Faisal Reza, Alya Nabila Fawwas, Dea Nur Shitta Anwar, Irfan Zain Anwar, maka Surat Kuasa menjadi cacat hukum karena (1) Dea Nur Shitta dan (2) Irfan Zain Anwar telah berusia dewasa dan telah berwenang melakukan tindakan hukum

*Halaman 16 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



sendiri tanpa memerlukan perwalian dari ibunya. Bahwa mengingat Surat Kuasa telah didasarkan pada fakta hukum yang salah, maka Surat Kuasa menjadi cacat hukum dan tidak sah atau tidak memiliki kekuatan hukum untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo;

IV. Gugatan Kabur/Obscur Libel karena Penggugat Mendasarkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) pada Kegagalan Pelaksanaan Akta Perjanjian/Kesepakatan Bersama;

1. Bahwa Penggugat dalam butir 14 sampai dengan 21 posita gugatannya menjelaskan pokok perselisihan antara Penggugat dan Tergugat, yaitu terjadinya kegagalan dalam pelaksanaan Kesepakatan Bersama yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris HM. Sutamsis, SH., MH., M.Kn in casu Turut Tergugat IV tanggal 15 September 2018;
2. Bahwa berdasarkan posita butir 20 diketahui penyebab kegagalan pelaksanaan Kesepakatan Bersama antara Penggugat dan Tergugat adalah disebabkan oleh Penggugat kesulitan untuk membayar angsuran yang disepakati sejak Januari 2019 karena usaha yang dijalankannya mengalami permasalahan, namun Tergugat tidak bersedia menalangi angsuran yang tertunggak, sehingga menyebabkan terjadinya kredit macet di PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Timur dan Kalimantan Utara in casu Turut Tergugat II;
3. Bahwa berdasarkan posita butir 21 dan 22 posita gugatan diketahui kegagalan pelaksanaan Kesepakatan Bersama antara Penggugat dan Tergugat semakin berlanjut karena antara Penggugat dan Tergugat tidak menemukan kata sepakat untuk menyelesaikan kredit macet Tergugat di PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Timur dan Kalimantan Utara in casu Turut Tergugat II;
4. Bahwa berdasarkan uraian permasalahan yang disampaikan Penggugat dalam posita gugatannya dapat diketahui bahwa perselisihan antara Penggugat dan Tergugat merupakan sengketa hukum yang timbul akibat kegagalan pelaksanaan Akta Kesepakatan Bersama yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 15 September 2018 dihadapan Turut Tergugat IV;
5. Bahwa tentang argumentasi hukum yang didalilkan Penggugat terkait unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam posita butir 24 dan 25 adalah tidak berdasarkan hukum, sumir dan tidak substansial, karena fakta hukumnya sampai dengan saat ini justru Penggugat lah yang menguasai dan menempati

*Halaman 17 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



- bangunan ruko yang disengketakan sehingga mempersulit proses penanganan dan penyelesaian kredit macet oleh Turut Tergugat II;
6. Bahwa karena gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam perkara a quo adalah mengenai kegagalan pelaksanaan Kesepakatan Bersama, maka gugatan dalam perkara a quo menjadi kabur (obscuur libel) karena lebih merupakan gugatan wanprestasi daripada gugatan perbuatan melawan hukum. Hal tersebut mengingat perselisihan hukum yang terjadi disebabkan oleh pelanggaran isi kesepakatan Bersama yang dilakukan baik oleh Penggugat maupun Tergugat, oleh karena itu Penggugat telah keliru dalam menentukan kualifikasi gugatannya, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklord);
- V. Perjanjian/Kesepakatan Bersama yang menjadi Dasar Gugatan Mengandung Unsur Penipuan (*Exceptio Doli Mali*)
1. **Bahwa eksepsi ini berkaitan dengan ketentuan pasal 1328 KUH Perdata, yang menyatakan :**
    - Penipuan merupakan salah satu alasan untuk membatalkan perjanjian;
    - Akan tetapi agar hal itu dapat dijadikan alasan, tipu muslihat harus dilakukan sedemikian rupa, sehingga terang dan nyata pihak tergugat tidak akan membuat perjanjian itu tanpa dilakukannya tipu muslihat oleh penggugat;
  2. **Bahwa Penggugat dalam butir 6 Posita gugatannya mengaku masih memiliki pinjaman macet di Bank, sehingga tidak bisa mengajukan pinjaman atas nama pribadi dan berupaya mencari cara lain untuk mendapatkan pinjaman, yaitu dengan menjalin kerjasama dengan Tergugat;**
  3. **Bahwa berdasarkan butir 8, 13 dan 14 posita gugatan dalam perkara a quo, Penggugat mendalilkan telah sepakat dengan Tergugat untuk melakukan rekayasa jual beli ruko dan membuat Kesepakatan Bersama 15 September 2018 untuk mengajukan pinjaman di PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Timur dan Kalimantan Utara in casu Turut Tergugat II. Adapun Kesepakatan untuk melakukan rekayasa jual beli tersebut secara terang telah diakui oleh Penggugat dalam butir 13 posita gugatan sebagai berikut :**

Bahwa setelah Penggugat Chusnul Chotimah dan Tergugat sepakat maka dimulailah rekayasa jual beli tersebut dengan dibuatnya surat penawaran penjualan Ruko dari Penggugat Chusnul Chotimah kepada Tergugat pada

*Halaman 18 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



tanggal 02 Agustus 2018. Adapun surat tersebut telah disiapkan sebelumnya oleh Tergugat bersama dengan Sdr. Hakim dan Penggugat Chusnul Chotimah tinggal menandatangani saja. Didalam surat penawaran tersebut disebutkan angka yang disepakati sebesar Rp 6.200.000.000,- (enam milyar dua ratus juta rupiah);

4. **Bahwa pengakuan Penggugat yang secara sadar telah melakukan rekayasa jual beli ruko termasuk membuat Kesepakatan Bersama 15 September 2018 tersebut merupakan bagian dari rangkaian tipu daya untuk mendapatkan pinjaman uang dari Turut Tergugat II;**
  5. Bahwa sejalan dengan pengakuan Penggugat pada posita butir 4, saat ini Penggugat masih menguasai dan menempati bangunan ruko sesuai Sertifikat Hak Millik No. 4567, sehingga Turut Tergugat II sebagai pemegang jaminan hak tanggungan dengan hak preferen kesulitan melaksanakan haknya untuk melakukan eksekusi/penjualan jaminan sebagai akibat kredit macet yang dijamin dengan tanah dan bangunan ruko tersebut;
  6. Bahwa akibat perbuatan Penggugat tersebut berpotensi menyebabkan kredit bermasalah yang merugikan Turut Tergugat II, masyarakat umum selaku nasabah/debitur, dan Pemerintah Daerah selaku pemegang saham serta dapat membawa dampak buruk bagi perekonomian nasional.
  7. Bahwa mengingat kesepakatan bersama yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 15 September 2018 dihadapan Notaris HM. Sutamsis, SH., MH., M.Kn in casu Turut Tergugat IV yang menjadi dasar dari gugatan dalam perkara a quo mengandung unsur tipu daya yang berpotensi merugikan kepentingan Turut Tergugat II, sehingga gugatan Penggugat tidaklah patut untuk dipertimbangkan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verkloard);
- VI. Gugatan Penggugat mengandung Unsur Vexatious Proceeding dan/atau Vexatious Litigation;
1. Bahwa gugatan mengandung unsur Vexatious Proceeding dan/atau Vexatious Litigation karena :
    - a. Gugatan a quo dibuat tanpa dasar hukum yang jelas, mengada-ada, berdasarkan asumsi-asumsi dan mengaburkan fakta yang sesungguhnya;
    - b. Gugatan a quo di buat oleh Penggugat dengan tujuan semata - mata untuk mengganggu Para Tergugat;
    - c. Gugatan a quo di tujukan semata-mata untuk mendapatkan keuntungan finansial;

*Halaman 19 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



2. Bahwa Penggugat dalam posita surat gugatannya mengaku memiliki riwayat kredit macet di Bank sehingga berupaya mendapatkan pinjaman bank dengan menjalin kerjasama dengan pihak lain agar mendapatkan pinjaman, namun setelah mendapatkan pinjaman justru berselisih dengan Tergugat karena kesulitan membayar angsuran dan tetap menguasai bangunan ruko yang menjadi objek jaminan hak tanggungan, sehingga berdampak mempersulit proses penyelesaian kredit bermasalah pada Turut Tergugat II;
3. Bahwa Gugatan a quo merupakan gugatan yang diajukan secara tidak beritikad baik, karena terindikasi dilakukan untuk menghalang-halangi penyelesaian kredit bermasalah yang dialami oleh Tergugat pada PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Timur dan Kalimantan Utara in casu Turut Tergugat II, apalagi yang dipermasalahkan dalam pengajuan gugatan terhadap Para Tergugat adalah semata-mata untuk mendapatkan keuntungan finansial tanpa adanya alas hak, perjanjian atau pelaksanaan kewajiban/prestasi/hasil kerja yang menjadi dasar bagi Penggugat untuk menuntut haknya, terlebih lagi kualitas/kedudukan hukum dari Penggugat juga sangat diragukan dalam mengajukan Gugatan dalam perkara a quo. Maka jelas terlihat bahwa proses persidangan perdata ini ditempuh oleh Penggugat semata-mata untuk mengganggu Para Tergugat dalam upaya mencari keuntungan financial semata dan bukan demi memperoleh keadilan dan kepastian hukum;

Bahwa berdasarkan eksepsi tersebut di atas, telah jelas gugatan Penggugat tersebut cacat secara formal sehingga sudah selayaknya gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verkloard);

#### **Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat II dalam Eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas segala dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang benar-benar diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II;
3. Bahwa Turut Tergugat II telah memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 6 tertanggal 17 September 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Wawan Syahrani, SH., M.Kn untuk keperluan investasi pembelian 1 (satu) unit rumah toko (ruko) 3 (tiga) lantai permanen dengan luas bangunan 510 m2 dan luas tanah 315 m2 yang terletak di Jalan KH. Siradj Salman No.19-20 RT. 52, Kelurahan Air Putih, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No.4567/Kelurahan Air Putih;

*Halaman 20 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



4. Bahwa atas fasilitas kredit yang diberikan Turut Tergugat II kepada Tergugat tersebut dijamin dengan agunan berupa tanah dan bangunan ruko sesuai SHM No.4567/Kelurahan Air Putih yang terletak di Jalan KH. Siradj Salman No. 19-20 RT. 52, Kelurahan Air Putih, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda dan telah dilakukan pembebanan hak tanggungan senilai Rp 4.310.000.000,- (empat milyar tiga ratus sepuluh juta rupiah) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 266/2019 tanggal 12 Februari 2019 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.4/2019 tanggal 15 Januari 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Wawan Syahrani, SH, M.Kn.;
5. Bahwa atas plafond fasilitas kredit yang telah disetujui oleh Turut Tergugat II telah dicairkan ke rekening Nomor 0018200058 atas nama Eka Damayanti dan selanjutnya ditransfer untuk pelunasan sisa harga ruko sebesar Rp 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah) oleh Tergugat kepada Chusnul Chotimah in casu Penggugat melalui transfer ke rekening milik Penggugat yaitu rekening Bank Mandiri KCP Samarinda Irian atas nama Chusnul Chotimah;
6. Bahwa atas SHM No.4567/Kelurahan Air Putih yang dijadikan jaminan kredit oleh Tergugat kepada Turut Tergugat II telah dilakukan peralihan hak dan baliknama dari yang semula atas nama nama (1) Dra. Chusnul Chotimah in casu Penggugat, (2) Dea Nur Shitta Anwar, (3) Irfan Zain Anwar, (4) Faisal Reza, dan (5) Alya Nabila Fawwas menjadi atas nama Eka Damayanti in casu Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No.72/2018 tanggal 17 September 2018 dan telah dilakukan pembayaran uang muka dan pelunasan oleh Tergugat;
7. Bahwa Turut Tergugat II tidak mengetahui dan tidak dapat membenarkan terkait adanya pengakuan Penggugat yang telah melakukan rekayasa jual beli ruko dan pembuatan Kesepakatan Bersama dengan Tergugat, karena dalam proses pemberian kredit telah sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) pemberian kredit yang berlaku, termasuk dengan adanya transfer pelunasan harga pembelian ruko yang ditransfer langsung dari rekening Tergugat ke rekening Penggugat, kewajiban balik nama ruko yang dibeli dan pembebanan hak tanggungan secara sempurna;
8. Bahwa terkait pengakuan Penggugat tentang adanya rekayasa dalam proses jual beli atas tanah dan bangunan ruko sesuai SHM No. 4567/Kelurahan Air Putih, dapat kami tegaskan apabila memang benar telah terjadi rekayasa sebagaimana dimaksud oleh Penggugat, maka hal tersebut tidak dapat ditoleransi oleh Turut Tergugat II karena merupakan bentuk penipuan yang merugikan Turut Tergugat II dan untuk itu Turut Tergugat II tidak akan segan untuk mengambil tindakan hukum

*Halaman 21 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



secara tegas baik secara perdata maupun pidana terhadap pihak-pihak yang terbukti melakukan rekayasa dimaksud;

9. Bahwa terkait terjadi kredit bermasalah akibat perselisihan antara Penggugat dan Tergugat, hal tersebut merupakan tanggungjawab Tergugat sepenuhnya untuk menyelesaikannya karena Tergugat selaku Debitur yang memiliki hubungan hukum secara langsung dengan Turut Tergugat II, menandatangani Perjanjian Kredit, perjanjian jaminan hak tanggungan dan menerima pencairan kredit sehingga bertanggungjawab penuh untuk mengembalikan fasilitas kredit yang telah diterima sesuai ketentuan dan syarat yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Kredit;
10. Bahwa Penggugat merupakan pihak yang tidak beritikad baik yang dibuktikan dengan memiliki riwayat kredit macet pada bank lain sehingga tidak dapat mengajukan pinjaman kepada Bank dengan menggunakan nama pribadi sendiri, selain itu Penggugat juga secara terang mengaku telah melakukan rekayasa untuk mendapatkan pinjaman dari Bank. Bahkan saat fasilitas kredit yang diberikan macet Penggugat tetap menguasai objek jaminan, sehingga tindakan Penggugat tersebut semakin mempersulit penyelesaian kredit bermasalah yang sedangkan dilakukan Turut Tergugat II terhadap Tergugat selaku Debitur yang kualitas kreditnya memburuk karena menunggak pembayaran angsuran;
11. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita butir 16 dan petitum gugatan butir 4 yang meminta pembatalan Akta Jual Beli (AJB), karena AJB No.72/2018 tanggal 17 September 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Wawan Syahrani, SH., M.Kn. telah dibuat dan ditandatangani para pihak dan memenuhi asas "terang" dan "tunai" sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Harga pembelian ruko tersebut telah dilakukan pembayaran oleh Tergugat dan telah diterima sepenuhnya oleh Penggugat sebagaimana ditegaskan dalam Akta Jual Beli dan bukti transfer pembayaran ke rekening Bank Mandiri KCP Samarinda Irian atas nama Chusnul Chotimal in cassu Penggugat;  
Bahwa jual beli tanah menurut Hukum Agraria Nasional Republik Indonesia adalah pemindahan hak atas tanah yang bersifat permanen, sehingga diistilahkan asas "tunai", yaitu setelah terjadi jual-beli dengan dibuktikan adanya akta otentik disertai adanya suatu pembayaran secara lunas, maka seketika itu juga peralihan hak telah terjadi secara sempurna. Hukum acara perdata terkait peralihan hak atas tanah menganut asas "terang" dengan sistem pembuktian formil, dalam arti suatu akta notariil PPAT jual-beli tanah merupakan alat pembuktian yang sempurna di hadapan hakim, atas dasar:

*Halaman 22 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



- a. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata): “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya.”;
  - b. Pasal 1870 KUHPerdata: “Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.”;
12. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam petitum gugatan butir 7 terkait pembatalan balik nama, mengingat fakta hukumnya :
- a. Peralihan hak dan baliknama menjadi atas nama Tergugat berdasarkan telah didasarkan pada akta otentik yaitu Akta Jual Beli (AJB) No.72/2018 tanggal 17 September 2018 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Wawan Syahrani, SH., M.Kn. dan telah dibayar secara lunas harganya oleh penjual in casu Tergugat sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu proses baliknama tersebut telah memenuhi asas publisitas melalui pengumuman resmi oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda in cassu Turut Tergugat III;
  - b. Pengadilan Negeri Samarinda juga tidak memiliki kewenangan untuk memutus pembatalan Sertifikat Tanah sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI :
    - Putusan MA No. 1198 K/Sip/1973 tanggal 6 Januari 1976 yang dalam pertimbangan hukumnya : “Karena pengeluaran sertifikat itu, semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang pengadilan, sehingga pembatalan juga wewenang administrasi, bukan pengadilan”;
    - Putusan MA No.321 K/Sip/1978 menyatakan : “Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain”;
13. Bahwa Turut Tergugat II merupakan kreditur pemegang hak tanggungan peringkat I yang beritikad baik sehingga layak untuk mendapatkan perlindungan hukum. Turut Tergugat II menerima Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4567/Kelurahan Air Putih dari Tergugat sebagai jaminan/agunan fasilitas kredit dan melakukan pengikatan Hak Tanggungan sesuai prosedur/ketentuan yang berlaku, dengan memeriksa keabsahan sertipikat dalam daftar tanah di Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda in casu Turut Tergugat I, menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan mendaftarkan Hak Tanggungan sehingga diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 266/2019 tanggal 12 Februari 2019 oleh Turut Tergugat III;

*Halaman 23 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



a. Bahwa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) melarang untuk menderogasi/ menghapus hak dari kreditor pemegang jaminan kebendaan, sebagaimana diatur dalam:

(1) Penjelasan Pasal 13 Ayat (1) UUHT : “Salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.”;

(2) Penjelasan Pasal 13 Ayat (5) UU HT: “Dengan dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan, asas publisitas terpenuhi dan Hak Tanggungan itu mengikat juga pihak ketiga.”;

(3) Penjelasan Pasal 4 Ayat (1) butir (a) UU HT: “Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 5, dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah: hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferent) yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas).”;

b. Bahwa Turut Tergugat II sebagai kreditor pemegang hak tanggungan peringkat I yang beritikad baik harus dilindungi hak dan kepentingannya secara hukum sebagaimana sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan - Kamar Perdata tanggal 14 sampai dengan 16 Maret 2011 pada angka VIII yang menegaskan: “Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak” (vide Kompilasi Aturan Bidang Teknis Manajemen Perkara Tahun 2014 halaman 112);

14. Bahwa Turut Tergugat II adalah kreditor yang beritikad baik, yang menjalankan kegiatan usahanya dibidang perbankan dengan mengelola dana masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan sesuai prosedur dan proses bisnis yang berpedoman pada prinsip kehati-hatian (prudential banking), kepatuhan (compliance) terhadap regulasi perbankan dan pengelolaan manajemen risiko (risk management) yang baik mengacu pada

*Halaman 24 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sehingga sudah sepatutnya dilindungi kepentingannya oleh hukum;

Bahwa berdasarkan eksepsi dan jawaban tersebut di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkara a quo berkenan memutus :

- a. Dalam Eksepsi
  1. Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
  2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
- b. Dalam Pokok Perkara
  1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
  2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;atau  
Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I, III dan IV tidak hadir dipersidangan dan tidak menunjuk wakilnya untuk mengajukan jawaban, sehingga dinilai tidak menggunakan haknya untuk mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban tersebut, Penggugat telah mengajukan replik tanggal 23 Juli 2020, sedangkan Tergugat mengajukan duplik tanggal 4 Agustus 2020, dan Turut Tergugat II mengajukan duplik tanggal 28 Juli 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan, jawaban, replik, duplik dan pembuktian dari kedua belah pihak dalam persidangan, maka Pengadilan Negeri Samarinda pada hari Kamis tanggal 12 November 2020 telah menjatuhkan putusan terhadap perkara Nomor 33/Pdt.G/2020/PN Smr. ini yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 17 September 2018 adalah tidak sah sehingga batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang berupaya untuk menguasai Ruko dengan mengirimkan surat pemberitahuan kepada Penggugat tanggal 26 Mei 2019 yang isinya memberitahukan kepada Penggugat untuk menyerahkan kunci

*Halaman 25 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



ruko Jl. Siradj Salman No. 19 Kepada Sdr Herman sehubungan dengan pengambil alihan ruko tersebut berdasarkan perjanjian kesepakatan bersama antara Tergugat dan Penggugat sementara tidak pernah terjadi jual beli yang sah antara Tergugat dengan Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang melibatkan pihak lain guna melakukan upaya penguasaan ruko tersebut dengan membuat surat kesepakatan bersama dengan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I, II, III, IV untuk tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan dalam perkara ini;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 2.106.000,00 (dua juta seratus enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas putusan tersebut Tergugat telah mengajukan banding sebagaimana akta pernyataan permohonan banding dari Panitera Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 42/Bdg/2020/Pdt. Smr juncto Nomor 33/Pdt.G/2020/PN Smr tanggal 24 November 2020, selanjutnya disebut sebagai Pembanding I. Permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, masing-masing sebagaimana relaas pemberitahuan dan pernyataan banding dari Jurusita Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 42/Bdg/2020/Pdt. Smr juncto Nomor 33/Pdt.G/2020/PN Smr tanggal 3 Desember 2020;

Menimbang, bahwa selain Tergugat, Turut Tergugat II juga mengajukan banding sebagaimana Akta Pernyataan permohonan banding dari Panitera Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 42/Bdg/2020/Pdt. Smr juncto Nomor 33/Pdt.G/2020/PN Smr tanggal 26 November 2020, selanjutnya disebut Pembanding II. Permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding/Pembanding I semula Tergugat, Terbanding semula Penggugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat IV, masing-masing sebagaimana relaas pemberitahuan dan pernyataan banding dari Jurusita Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 42/Bdg/2020/Pdt. Smr juncto Nomor 33/Pdt.G/2020/PN Smr tanggal 7 Desember 2020;

Menimbang, bahwa para pihak dalam perkara ini telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara (*inzage*) di Pengadilan Negeri Samarinda dalam  
*Halaman 26 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikut dari tanggal relaas pemberitahuan memeriksa berkas dilaksanakan, masing-masing kepada:

1. Pembanding I semula Tergugat, Pembanding II semula Turut Tergugat II, Terbanding semula Penggugat, sebagaimana relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding Nomor 42/Bdg/2020/Pdt Smr juncto Nomor 33/Pdt.G/2020/PN Smr tanggal 30 Desember 2020 dari Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Samarinda;
2. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat IV, sebagaimana relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding Nomor 42/Bdg/2020/Pdt Smr juncto Nomor 33/Pdt.G/2020/PN Smr tanggal 29 Desember 2020 dari Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Samarinda;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Samarinda telah menjatuhkan putusan atas perkara Nomor 33/Pdt.G/2020/PN Smr pada tanggal 12 November 2020. Selanjutnya permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat diajukan pada tanggal 24 November 2020, dan Pembanding II semula Turut Tergugat II diajukan pada tanggal 26 November 2020. Dengan demikian berdasarkan Pasal 199 ayat (1) RBg jo. Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947, permohonan banding tersebut diajukan masih dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, sehingga oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat mengajukan memori banding dengan menyampaikan alasan-alasan diajukannya permohonan banding sebagai berikut:

Bahwa Pembanding/Tergugat tidak sependapat dengan Pertimbangan Hukum (*Ratio Decidendi*) dalam Eksepsi, dan Pokok Perkara, yang tidak dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Samarinda dalam perkara ini;

Bahwa atas keberatan tersebut Pembanding/Tergugat, selain menyerahkan Memori Banding juga bukti surat-surat lain. Bukti surat-surat tersebut sebagai berikut:

1. Akte Jual Beli Nomor 72/2018, antara Pembanding dan Terbanding dibuat di Notaris Wawan Syahrani, SH., M.Kn, diberi tanda P.1;
2. Rekening Koran bankaltimtera atas nama Eka Damayanti/Pembanding, diberi tanda P.2;
3. Sertifikat Hak Milik No.4567 atas nama Eka Damayanti, diberi tanda P.3;

*Halaman 27 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



Berdasarkan hal-hal tersebut, maka adalah layak dan beralasan hukum jika Pengadilan Tinggi Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara ini menerima Permohonan dan Memori Banding ini;

Bahwa segala sesuatu yang diuraikan dalam Memori Banding ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Eksepsi dan Jawaban, Duplik dan Kesimpulan Tergugat/ Pemohon Banding;

Bahwa setelah membaca dan mempelajari segala isi dan pertimbangan dalam Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Smr, tanggal 12 November 2020, Pemohon Banding menyatakan keberatan dan berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan amar Putusan judex factie Tingkat Pertama Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Smr tersebut tidak tepat dan tidak benar. Dengan alasan-alasan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan dalil-dalil eksepsi yang diajukan Pemanding (Tergugat). Dimana Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan setelah mencermati gugatan Penggugat, menyimpulkan bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan perbuatan melawan hukum terkait dengan pembatalan jual beli tanah atas sertifikat Hak Milik No. 4567, maka majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak kabur;

Bahwa terhadap pendapat Majelis Hakim Peradilan Tingkat Pertama tersebut Pemanding keberatan dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada ketentuan yang berbeda. Gugatan wanprestasi didasarkan pada adanya cidera janji dalam perjanjian sehingga salah satu pihak harus bertanggung jawab. Mengenai hal ini dapat dilihat Pasal 1243 [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata](#) (KUHPer). Sedangkan untuk gugatan perbuatan melawan hukum (PMH), biasanya didasarkan pada Pasal 1365 KUHPer: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.";

Bahwa dengan demikian apabila gugatan perdata diajukan dengan dasar wanprestasi dan PMH, akan membingungkan hakim karena didasarkan pada dasar hukum yang berbeda sehingga gugatan menjadi tidak jelas (obscuur libel). Sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri.

*Halaman 28 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas mohon Majelis Hakim di Tingkat Banding untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat (Terbanding) adalah kabur (Obscuur libel), sehingga Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaa1rd),

Dalam Pokok Perkara :

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan dalil-dalil yang diajukan Tergugat (Pemohon Banding). Dimana Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa berdasarkan hal-hal yang telah terbukti di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan yang harus dibuktikan dan dipertimbangkan lebih lanjut adalah apakah Jual Beli SHM No. 4567 tanggal 17 September 2018 No. 72 tidak sah?;

Bahwa menurut Majelis haruslah didasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdata tentang sahnya perjanjian, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

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

Bahwa terhadap pendapat Majelis Hakim Peradilan Tingkat Pertama yang mendasarkan pada teori bahwa tentang sahnya perjanjian adalah Pasal 1320 KUHPerdata adalah sudah tepat, namun demikian Pembanding merasa bahwa dalam memberikan pertimbangan hukumnya Majelis Hakim tidak mempertimbangkan secara keseluruhan terhadap bukti-bukti Turut Tergugat yang berkaitan dengan Jawaban Tergugat;

Bahwa dalam pertimbangan hukumnya Majelis menyatakan berdasarkan bukti T.T.I-11 bahwa objek SHM 4567/Kelurahan Air Putih dibeli Tergugat dengan harga Rp1.649.200.000,00 (satu milyar enam ratus empat puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah) dan di dalam akta tersebut disebutkan Penjual mengaku telah menerima sepenuhnya dan akta ini berlaku sebagai tanda penerimaan, namun terhadap penerimaan uang tersebut oleh Penggugat dibantah telah dibantah, untuk itu Tergugat selaku pembeli dibebani untuk membuktikan adanya penyerahan uang harga tanah tersebut;

Bahwa berdasarkan Bukti Pembanding berupa Fotocopy sesuai dengan asli Akte Jual Beli Nomor 72/2018, antara Pembanding dan Terbanding dibuat di Notaris Wawan Syahrani, SH., M.Kn, sebagaimana Bukti P-1, dan bukti T.T.I-11, bahwa bukti P-1 dan bukti T.T.I-11, membuktikan telah terjadi jual beli yang sah antara Pembanding dengan Terbanding berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 72/2018 tertanggal 17

*Halaman 29 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



September 2018, yang dibuat di Notaris Wawan Syahrani, SH., M.Kn, yang menyatakan Pihak Pertama (Terbanding) dan Pihak Kedua (Pembanding) menerangkan bahwa :

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp.1.649.200.000,- (satu milyar enam ratus empat puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah);
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi);

Bahwa Akte Jual Beli Nomor 72/2018, antara Pembanding dan Terbanding dibuat di Notaris Wawan Syahrani, SH., M.Kn, telah dipenuhi syarat sahnya jual-beli yang harus dilakukan di hadapan Pejabat (unsur terang), lagipula bukti-bukti Pembanding dan Turut Terbanding I (vide T.TI-11) telah menyebutkan Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi);

Bahwa berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) KUHPerdara mengamanatkan bahwa:

Ayat (1), yang menyatakan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Artinya bahwa kedua belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati undang-undang;

Ayat (2), yang menyatakan bahwa: "suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu";

Bahwa berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 72/2018, antara Pembanding dan Terbanding dibuat di Notaris Wawan Syahrani, SH., M.Kn, sebagaimana bukti P-1, dan bukti T.TI-11, dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) KUHPerdara maka Akte Jual Beli Nomor 72/2018 merupakan kewajiban bagi para pihak untuk mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati bagi para pihak (Pembanding dan Terbanding) yang membuatnya, sebagaimana mentaati undang-undang (pacta sun servanda) Pasal 1338 KUHPerdara;

Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan dalil-dalil yang diajukan Tergugat (Pembanding). Dimana Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa di persidangan Tergugat tidak mengajukan bukti apapun, termasuk adanya penyerahan uang harga tanah tersebut sebelum tanggal 17 September 2018 baik dengan kwitansi maupun dengan slip setoran atau tranfer bank, sedangkan uang tersebut jumlahnya cukup besar;

*Halaman 30 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



Bahwa terhadap pendapat Majelis Hakim Peradilan Tingkat Pertama tersebut Pemanding dapat membuktikan adanya bukti transfer bank sebagaimana bukti Pemanding yang diberi tanda P-2 berupa Fotocopy sesuai dengan asli Rekening Koran Bankaltimara atas nama Eka Damayanti/Pemanding, yang mana bukti P-2, ini membuktikan bahwa berdasarkan transaksi Rekening Koran Bankaltimara atas nama Eka Damayanti/Pemanding, pada tanggal 17 September 2018 telah terbukti adanya transfer dari Pihak Pertama (Terbanding) kepada Pihak Kedua (Pemanding) sejumlah Rp 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah) telah terjadi pelunasan/pembayaran terhadap adanya Akte Jual Beli (AJB) tersebut;

Bahwa berdasarkan bukti tersebut diatas, maka menjadi fakta bahwa Penggugat telah menerima transferan dana dari Tergugat pada tanggal 17 September 2018 sebesar Rp 3.200.000.000,00 (tiga milyar dua ratus juta rupiah) yang merupakan dana pinjaman Tergugat dari Turut Tergugat II kemudian dibagi/diberikan kepada Tergugat sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) sesuai kesepakatan tertanggal 15 September 2018, akan tetapi status hukum uang tersebut adalah pinjaman Tergugat dari Turut Tergugat II yang harus dikembalikan oleh Penggugat dan Tergugat secara mengangsur selama 84 bulan, dengan perincian angsuran Penggugat sebesar Rp 44.382.895,00/bulan dan angsuran Tergugat sebesar Rp 21.226.072,00/per bulan atau total Rp 65.608.966,10 dan dalam kenyataannya Penggugat telah melakukan pembayaran angsuran melalui rekening milik Tergugat pada Bank Turut Tergugat II meskipun akhirnya kredit tersebut menjadi macet;

Bahwa selain itu Pemanding juga mengajukan bukti P-3 berupa Fotocopy sesuai dengan asli Sertifikat Hak Milik No.4567 atasnama Eka Damayanti, diberi tanda P.3, dan T.T.II12, membuktikan bahwa terjadi Peralihan hak keseluruhan, berdasarkan Akta Jual beli (AJB) No. 72/2018, tanggal 17 September 2018;

Bahwa berdasarkan uraian di atas maka terhadap keberatan Terbanding yang menyatakan belum menerima pembayaran atas jual beli adalah tidak masuk akal dan tidak berdasarkan hukum oleh karena jual beli antara Pemanding dan Terbanding sudah dituangkan dalam Akte Jual Beli, sebagaimana telah dibuktikan Pemanding berdasarkan bukti P-1, dan bukti T.T.I-11, maka jual beli antara Pemanding dan Terbanding adalah sah dan berdasarkan hukum;

Berdasarkan pertimbangan dan alasan serta fakta-fakta yang telah diuraikan di atas, kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Mengadili Sendiri

Dalam Eksepsi :

*Halaman 31 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



1. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Tergugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Smr, tanggal 12 November 2020;
3. Menyatakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Terbanding semula Penggugat dan Pembanding semula Tergugat pada tanggal 17 September 2018 adalah sah dan berdasarkan hukum dengan segala akibat hukumnya;
4. Memerintahkan kepada turut Terbanding I, II, III, IV untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
5. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Terbanding;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, ex aequo ex bono, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Turut Tergugat II mengajukan Memori Banding dengan menyampaikan alasan-alasan diajukannya permohonan banding sebagai berikut:

Bahwa dengan tidak mengurangi rasa hormat Pembanding II pada putus Judex Factie (Pengadilan Negeri Samarinda) sebagaimana Pembanding II telah uraikan diatas, Pembanding II sangat keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Judex Factie tingkat pertama dalam Putusannya. Pembanding II berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan amar Putusan judex factie Tingkat Pertama Nomor : Nomor 33/Pdt.G/2020/PN.Smr tanggal 12 November 2020 tersebut adalah tidak tepat dan tidak benar. Dalam pertimbangan hukumnya Judex Factie hanya mempertimbangkan dalil hukum dari pihak Terbanding tanpa melihat bantahan dan pembuktian yang diajukan Pembanding II dan tanpa mempertimbangkan secara cermat fakta-fakta persidangan dan bukti-bukti yuridis yang disampaikan dalam persidangan, sehingga Putusan yang diberikan tidak mencerminkan azas keadilan dalam irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA";

Bahwa atas keberatan tersebut Pembanding II (dahulu Turut Tergugat II) selain menyerahkan memori banding, mengingat dalam pertimbangannya Judex Factie telah keliru menyatakan bukti Surat TT II-9 dan TT II-10 merupakan fotocopy tanpa memperhatikan aslinya sedangkan Pembanding II telah menunjukkan dokumen aslinya dimuka persidangan, oleh karena itu Pembanding II mengajukan kembali bukti surat tersebut berupa :

1. TT II-9: Fotocopy sesuai asli slip transfer pengiriman uang Bankaltim tertanggal 17 September 2018 dari Eka Damayanti/Pembanding (dahulu Halaman 32 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.



Tergugat) Nomor rekening 0018200058 kepada Chusnul Chotimah/ Terbanding (dahulu Penggugat) Nomor rekening 1480010033846 di Bank Mandiri sebesar Rp. 3.200.000.000,00 (tiga milyar dua ratus juta rupiah) dengan berita : Pembayaran 1 Unit Ruko;

2. TT II-10: Fotocopy sesuai asli *Print out* record transaksi transfer dana melalui *Bank Indonesia Real Time Gross Settlement (RTGS)* sebesar Rp. 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah) tanggal 17 September 2018 dari Eka Damayanti/Pembanding (dahulu Tergugat) kepada Chusnul Chotimah/Terbanding (dahulu Penggugat) dengan keterangan : Pembayaran 1 Unit Ruko;

Adapun yang menjadi dasar keberatan Pembanding II atas putusan tersebut adalah sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. *Judex Factie* Tingkat Pertama Telah Keliru Dalam Mempertimbangkan Dan Menolak Eksepsi Poin 4 Pembanding II (dahulu Turut Tergugat II) Terkait Gugatan Terbanding (dahulu Penggugat) Kabur/*Obscuur Libel* Karena Mendasarkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) pada Kegagalan Pelaksanaan Akta Perjanjian/Kesepakatan Bersama
  1. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 32 Putusan, *Judex Factie* menimbang : “Menimbang bahwa terhadap eksepsi poin 3, poin 4 dan poin 5 setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi-eksepsi tersebut dihubungkan dengan pokok perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut sudah menyangkut pokok perkara sehingga lebih tepat apabila dipertimbangkan dalam pokok perkara”;
  2. Bahwa pertimbangan *Judex Factie* tersebut adalah tidak tepat dan dalam pertimbangan pokok perkara *Judex Factie* juga tidak memberikan pertimbangan hukum atas eksepsi yang diajukan oleh Pembanding II tersebut. Bahwa fakta hukumnya dalam butir 14 sampai dengan butir 23 posita gugatan yang disusun oleh Terbanding (dahulu Penggugat) justru menegaskan timbulnya perselisihan yang menjadi dasar gugatan merupakan akibat wanprestasi dari kegagalan pelaksanaan Kesepakatan Bersama yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris HM. Sutamsis, SH., MH., M.Kn. *in casu* Turut Terbanding III (dahulu Turut Tergugat IV) tanggal 15 September 2018;
  3. Bahwa terjadinya kegagalan pelaksanaan kesepakatan bersama antara Terbanding (dahulu Penggugat) dan Terbanding (dahulu Halaman 33 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.



Tergugat) tersebut ditegaskan sendiri oleh Terbanding (dahulu Penggugat) dalam butir 23 Posita Gugatan sebagai berikut : “Bahwa antara Penggugat Chusnul Chotimah dengan Tergugat ternyata tidak menemukan kesepakatan, dan Tergugat cenderung ingin menguasai ruko tersebut dengan dasar kesepakatan bersama point 3, namun hal ini ditolak oleh Penggugat Chusnul Chotimah dikarenakan Tergugat juga tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran selama tiga bulan berturut-turut.”;

4. Bahwa selain itu Terbanding (dahulu Penggugat) dalam butir 16 posita gugatan mendalilkan tidak pernah menerima pembayaran dari harga ruko yang dijualnya kepada Pembanding (dahulu Tergugat), padahal dalam butir 15 posita gugatannya Terbanding dahulu Penggugat menyatakan telah menandatangani akta jual beli dihadapan Notaris/PPAT Wawan Syahrani, SH., Mkn./Turut Terbanding I (dahulu Turut Tergugat I) dengan nilai yang disepakati sebesar Rp. 1.649.200.000,- (satu milyar enam ratus empat puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah). Bahwa apabila Terbanding dahulu Penggugat belum menerima pembayaran sesuai nilai yang disepakati dalam Akta Jual Beli maka seharusnya Terbanding (dahulu Penggugat) mengajukan gugatan wanprestasi, bukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Bahwa berdasarkan posita gugatan Terbanding tersebut, telah jelas Terbanding telah mencampuradukkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum dalam satu surat gugatan sehingga mengakibatkan gugatan menjadi kabur, karena pada prinsipnya antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum berbeda karakteristik atau kualifikasinya. Hal Ini sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap, SH. (Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, PT. Sinar Grafika, Cetakan Kelima, Halaman 455-456), yakni :
  - Tidak dibenarkan mencampur adukkan Wanprestasi dengan PMH dalam gugatan;
  - Dianggap keliru merumuskan dalil PMH dalam gugatan jika yang terjadi In konkreto secara realistis adalah wanprestasi;
  - Atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanprestasi, sedang peristiwa hukum yang terjadi secara obyektif ialah PMH;

*Halaman 34 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



- Akan tetapi, dimungkinkan menggabungkan atau mengakumulasikan keduanya dalam satu gugatan, dengan syarat harus tegas pemisahannya;
- 6. Bahwa tentang kaburnya gugatan Terbanding dahulu Penggugat juga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 879 K/Pdt/1997, dimana ditegaskan penggabungan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri;
- 7. Bahwa berdasarkan posita gugatan Terbanding (dahulu Penggugat), telah jelas Terbanding (dahulu Penggugat) telah mencampuradukkan antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu surat gugatan sehingga mengakibatkan gugatan menjadi kabur, karena pada prinsipnya antara wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum berbeda dari karakteristik atau kualifikasinya, sehingga sudah sepatutnya gugatan Terbanding dahulu Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verkloard*);
- 8. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka jelas *Judex Factie* Tingkat Pertama telah keliru dan tidak cukup pertimbangan dalam menjatuhkan putusan menolak eksepsi dari Pembanding II;

Dalam Pokok Perkara

- I. *Judex Factie* Tingkat Pertama Telah Keliru Dan Tidak Cukup Pertimbangan Hukum Karena Mengabulkan Petitum Yang Tidak Rinci Dan Tidak Jelas;
  - 1. Bahwa dalam butir ke-2 amar putusan dalam pokok perkara *Judex Factie* memutuskan bahwa: Menyatakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 17 September 2018 adalah tidak sah sehingga batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya”;
  - 2. Bahwa *Judex Factie* telah keliru karena mengabulkan Petitum yang bersifat umum, tidak rinci dan tidak jelas. Petitum ke-4 dalam gugatan perkara *a quo* dianggap tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), karena prinsipnya petitum harus bersifat tegas dan spesifik menyebutkan apa yang diminta penggugat. Petitum ke-4 gugatan dalam perkara *a quo* yang meminta pembatalan Akta Jual Beli tidak jelas menyebutkan identitas akta jual beli yang dimintakan pembatalan, melainkan hanya menyebutkan tanggal penandatanganan Akta Jual Beli, tanpa menyebutkan secara rinci dan jelas perihal Nomor Akta Jual Beli dan nama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat Akta Jual Beli

Halaman 35 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.



dan menyaksikan penandatanganan Akta Jual Beli tersebut sebagaimana lazimnya Akta Otentik dibuat untuk peralihan hak atas tanah;

3. Bahwa selain itu Terbanding (dahulu Penggugat) selama persidangan juga tidak pernah menunjukkan bukti surat akta jual beli yang dimaksud dalam Petitem Gugatan dimuka persidangan. Hal demikian menyebabkan ketidakjelasan perihal Akta Jual beli yang mana yang dinyatakan tidak sah/ batal demi hukum;
4. Bahwa persyaratan Petitem gugatan harus jelas, tegas dan terperinci ditegaskan oleh Prof. Sudikno Mertokusumo, SH dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Indonesia" Edisi kelima, Penerbit Liberty Yogyakarta, tahun 1998 halaman 42 sebagai berikut:

"Maka oleh karena Penggugat harus merumuskan petitem yang jelas dan tegas ('*een duidelijke en bepaalde conclusie*', pasal 8 Rv). Tuntutan yang tidak jelas dan tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut";

Demikian pula Retnowulan Sutanti, SH dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, Penerbit CV. Mandar Maju Tahun 2005 halaman 17 menjelaskan :

"Dalam surat gugatan harus pula dilengkapi dengan Petitem, yaitu hal-hal apa yang diinginkan atau diminta oleh Penggugat untuk diputuskan, ditetapkan dan diperintahkan Hakim. Petitem ini harus lengkap dan jelas, karena bagian dari surat gugatan ini yang terpenting. Apabila petitem tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya Petitem tersebut.";

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, *Judex Factie* Tingkat Pertama telah keliru dan tidak cermat dalam mengabulkan Petitem gugatan Terbanding (dahulu Penggugat) terkait pembatalan Akta Jual Beli karena yang bersifat umum, tidak terperinci, tidak jelas dan kabur (*obsuur libel*), sehingga sudah selayaknya gugatan Terbanding (dahulu Penggugat) tersebut ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

**II. Judex Factie Tingkat Pertama Telah Keliru Menyatakan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Penggugat Dan Tergugat Pada Tanggal 17 September 2018 Adalah Tidak Sah Sehingga Batal Demi Hukum Dengan Alasan Tidak Adanya Pembayaran Harga Tanah;**

1. Bahwa dalam butir ke-2 amar putusan dalam pokok perkara *Judex Factie* memutuskan bahwa : "Menyatakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Halaman 36 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.



Penggugat dan Tergugat pada tanggal 17 September 2018 adalah tidak sah sehingga batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya”;

2. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya halaman 36 Putusan, *Judex Factie* memberikan pertimbangan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut di atas, maka Tergugat maupun Turut Tergugat II tidak dapat menunjukkan adanya bukti bayaran harga SHM No. 4567 sebesar Rp. 1.649.200.000,- (satu milyar enam ratus empat puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah) termasuk uang muka sebesar Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);”

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tersebut diatas, maka menjadi fakta bahwa Penggugat telah menerima transferan dana dari Tergugat pada tanggal 17 September 2018 sebesar Rp 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah).....”;

“Menimbang, bahwa dengan tidak adanya pembayaran harga tanah dalam jual beli objek sengketa maka sesuai unsur tunai dalam jual beli tanah menurut Hukum Adat jual beli tersebut harus dinyatakan batal demi hukum.....”;

3. Bahwa *Judex Factie* telah keliru dan tidak cermat dalam pertimbangan hukumnya yang menyatakan tidak adanya unsur pembayaran harga tanah dalam jual beli obyek sengketa dalam perkara a quo yang kemudian dijadikan dasar hukum bagi pembatalan akta jual beli;

Bahwa berdasarkan bukti surat yang telah diajukan oleh *Pembanding II* (dahulu Turut Tergugat II) dan bukti surat yang diajukan oleh *Pembanding* (dahulu Tergugat) dapat dibuktikan secara nyata telah terdapat pembayaran harga jual beli ruko sebesar Rp 3.200.000.000,00 (tiga milyar dua ratus juta rupiah) sebagai berikut :

- a. Bukti TT II-9 berupa fotocopy sesuai asli slip transfer pengiriman uang Bankaltim tertanggal 17 September 2018 dari Eka Damayanti/*Pembanding* (dahulu Tergugat) Nomor rekening 0018200058 kepada Chusnul Chotimah/*Terbanding* (dahulu Penggugat) Nomor rekening 1480010033846 di Bank Mandiri sebesar Rp. 3.200.000.000,00 (tiga milyar dua ratus juta rupiah) dengan berita : Pembayaran 1 Unit Ruko dan tujuan penggunaan dana : Pembelian Ruko;
- b. Bukti TT II-10 berupa fotocopy sesuai asli print out record transaksi transfer dana melalui Bank Indonesia Real Time Gross Settlement (RTGS) sebesar Rp. 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta

*Halaman 37 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



rupiah) tanggal 17 September 2018 dari Eka Damayanti/ Pembanding dahulu Tergugat kepada Chusnul Chotimah/ Terbanding dahulu Penggugat di Bank Mandiri dengan keterangan : Pembayaran 1 Unit Ruko;

c. Bukti Pembanding P-2 berupa fotocopy sesuai asli Rekening Koran rekening Nomor: 0018200058 atas nama Eka Damayanti/ Pembanding dahulu Tergugat, pada tanggal 17 September 2018 terdapat transaksi transfer dana sebesar Rp. 3.200.000.000,00 (tiga milyar dua ratus juta rupiah) ke rekening Chusnul Chotimah/ Terbanding Dahulu Penggugat di Bank Mandiri dengan keterangan mutasi : RTGS/Mandiri/Eka-Chusnul.

4. Bahwa pada tanggal 17 September 2018, Eka Damayanti/ Pembanding (dahulu Tergugat) dan Chusnul Chotimah/ Terbanding (dahulu Penggugat) telah menghadap Notaris/PPAT Wawan Syahrani, SH, M.Kn./Turut Terbanding I (dahulu Turut Tergugat I) untuk menandatangani Akta Jual Beli diberi Nomor 72/2018 (Bukti TT II- 11) halaman 3-4 yang diantaranya menerangkan :

4.1. Bahwa Pihak Pertama/Chusnul Chotimah selaku Penjual menjual kepada Eka Damayanti/Pihak Kedua selaku Pembeli berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 4567/Kelurahan Air Putih;

4.2. Pihak Pertama dan Pihak menerangkan :

a. Jual Beli ini dilakukan dengan harga Rp. 1.649.200.000,00 (satu milyar enam ratus empat puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah);

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaannya uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi);

5. Bahwa kehadiran Terbanding (dahulu Penggugat) dan Pembanding (dahulu Tergugat) untuk menghadap serta menandatangani Akta Jual Beli No.72/2018 tanggal 17 September 2018 dihadapan Notaris/PPAT Wawan Syahrani, SH, M.Kn./Turut Terbanding I (dahulu Turut Tergugat I) telah diakui oleh Terbanding (dahulu Penggugat) dan berkesesuaian dengan butir 15 Posita Gugatan dalam perkara a quo yang menyatakan:

“Bahwa setelah adanya Kesepakatan Bersama tersebut Penggugat Chusnul Chotimah dan Tergugat menghadap Notaris/PPAT Wawan Syahrani,SH., M.Kn. (Turut Tergugat I) untuk membuat Akta Jual Beli

*Halaman 38 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



(tanggal 17 September 2018) dan didalam akta jual beli tersebut nilai yang disepakati sebesar Rp. 1.649.200.000," (satu milyar enam ratus empat puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah)";

Bahwa konsekuensi hukum dari Akta Jual Beli yang ditandatangani oleh Penjual dan Pembeli yang didasarkan pada kesepakatan secara sadar didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah hak milik atas tanah yang dijualnya tersebut menjadi beralih kepada Pembeli, hal demikian telah ditegaskan sebagai Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung No.992 K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980;

6. Bahwa fakta hukumnya pada tanggal 17 September 2018 telah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli No.72/2018 oleh Terbanding (dahulu Penggugat) dan Pembanding (dahulu Tergugat) dihadapan Notaris/PPAT Wawan Syahrani, SH., M.Kn./Turut Terbanding I (dahulu Turut Tergugat I) untuk jual beli ruko sesuai SHM No. 4567/ Kelurahan Air Putih dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 1.649.200.000,-(satu milyar enam ratus empat puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah) dan pada hari yang sama telah dilakukan pembayaran melalui transfer dana dari rekening Pembanding dahulu Tergugat kepada Terbanding dahulu Penggugat sebesar Rp. 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah) dengan keterangan pada slip transfer (Bukti TT II-9), Print out record transaksi transfer dana (Bukti TT II-10) yang berkesesuaian dengan catatan transaksi rekening koran Bukti surat Pembanding P-2 pada tanggal 17 September 2018;

7. Bahwa Terbanding (dahulu Penggugat) mengakui telah menerima transfer dana dari Pembanding (dahulu Tergugat) sebesar Rp. 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah) sebagaimana dinyatakan dalam butir 18 posita gugatan :

"Bahwa setelah pinjaman disetujui dan pencairan terjadi maka Pihak Bank BPD mentransfer dana pinjaman ke rekening Tergugat, kemudian Tergugat mentransfer ke Penggugat Chusnul Chotimah pada tanggal 17 September 2019 seluruh dana pinjaman tersebut sebesar Rp. 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah).....";

8. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, maka harga jual beli ruko yang ditetapkan dalam Akta Jual Beli No. 72/2018 tanggal 17 September 2018 yang sepakati dengan harga sebesar Rp. 1.649.200.000,- (satu milyar enam ratus empat puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah) telah dilakukan pembayaran oleh Pembanding

*Halaman 39 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



(dahulu Tergugat) sesuai bukti surat copy sesuai asli slip transfer (Bukti TT II-9), Fotocopy sesuai asli Print out record transaksi transfer dana melalui BI RTGS (Bukti TT II-10) dan rekening koran Bukti Pembanding P-2. Oleh karena itu, maka Akta Jual Beli No.72/2018 tanggal 17 September 2018 yang dibuat dan tandatangani oleh Pembanding selaku pembeli dan Terbanding selaku penjual dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sah dan berkekuatan hukum karena telah dilakukan pembayaran pada hari dan tanggal yang sama dengan penandatanganan akta jual beli, yaitu Hari Senin, tanggal 17 September 2018;

9. Bahwa berdasar bukti-bukti dan fakta hukum tersebut diatas, maka atas transaksi jual beli ruko berdasarkan akta jual beli No.72/2018 tanggal 17 September sesuai SHM No. 4567/ Kelurahan Air Putih antara Terbanding (dahulu Penggugat) selaku penjual dengan Pembanding (dahulu Tergugat) adalah sah dan berkekuatan hukum dengan alasan sebagai berikut :

a. Terbanding (dahulu Penggugat) selaku penjual dan Pembanding (dahulu Tergugat) secara bersama-sama telah menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli No. 72/2018 dihadapan Notaris/PPAT Wawan Syahrani, SH., M.Kn. pada tanggal 17 September 2018 dengan harga jual ruko yang disepakati sebesar Rp. 1.649.200.000,- (satu milyar enam ratus empat puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah);

b. Pembanding (dahulu Tergugat) pada tanggal 17 September 2018 telah melakukan pembayaran atas harga jual ruko dengan cara mentransfer uang sebesar Rp. 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah) dari rekening Pembanding di Bankaltimtera Nomor 0018200058 ke rekening Terbanding (dahulu Penggugat) di Bank Mandiri Nomor 1480010033846 dengan keterangan transaksi: Pembayaran 1 Unit Ruko;

c. Terbanding (dahulu Penggugat) mengakui telah menerima transfer dana dari Pembanding (dahulu Tergugat) sebesar Rp. 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah) pada tanggal 17 September 2018;

Bahwa Akta Jual Beli No.72/2018 tanggal 17 September 2018 yang ditandatangani oleh Terbanding dan Pembanding telah saling berkesesuaian dan sejalan dengan transaksi pembayaran melalui transfer dana sebesar Rp. 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta

*Halaman 40 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



rupiah) dari Pembanding kepada Terbanding, yaitu ditransfer pada hari dan tanggal yang sama dengan tanggal penandatanganan Akta Jual Beli (Hari Senin, tanggal 17 September 2018) dengan keterangan transaksi : Pembayaran 1 Unit Ruko, sehingga dapat disimpulkan peruntukan/ tujuan dari transfer dana tersebut adalah untuk membayar harga 1 unit ruko sesuai obyek transaksi jual beli yang disepakati dalam akta jual beli;

10. Bahwa berdasarkan adanya bukti-bukti transfer pembayaran harga ruko sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka telah jelas Judex Factie Tingkat Pertama telah memberikan pertimbangan hukum yang keliru dan tidak berdasar sehingga sudah sewajarnya pertimbangan tersebut dikesampingkan dan sudah selayaknya gugatan Terbanding (dahulu Penggugat) tersebut ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, maka kami mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Samarinda dan/atau Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari Pembanding II (dahulu Turut Tergugat II) untuk seluruhnya;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda No.33/Pdt.G/2020/PN.Smr tanggal 12 Nopember 2020;

MENGADILI SENDIRI:

I. Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Pembanding II (dahulu Turut Tergugat II) untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Terbanding (dahulu Penggugat) untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Terbanding (dahulu Penggugat) tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

II. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Terbanding (dahulu Penggugat) untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Terbanding (dahulu Penggugat) tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Terbanding (dahulu Penggugat) untuk membayar biaya perkara;

Atau

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

*Halaman 41 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



Menimbang, bahwa atas memori banding yang disampaikan oleh Pembanding I dan Pembanding II, Terbanding melalui Kuasanya telah menyampaikan Kontra Memori Banding dalam Perkara Perdata Nomor 42/Bdg/2020/Pdt Smr. juncto Nomor 33/Pdt.G/2020/PN Smr. tanggal 18 Desember 2020 sebagai berikut:

adapun isi dari kontra memori banding ini adalah :

1. Tentang tanggapan atas isi Memori Banding

- a). Terbanding (semula Penggugat) dengan menanggapi memori banding yang dilakukan oleh Pembanding (semula Tergugat) dan Pembanding II (semula Turut tergugat II) dengan diterimanya "Relas" surat pemberitahuan banding yang di terima oleh pembanding (semula Pengugat);
- b). Terbanding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang dimana putusan yang di buat Majelis Hakim Berdasarkan Pertimbangan Hukum;
- c). Terbanding sependapat dengan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang menangani perkara ini, dimana Majelis Hakim Mempertimbangkannya dengan bukti- bukti dan saksi saksi dari penggugat (Terbanding);
- d). Maka berdasarkan uraian di atas kiranya Majelis hakim di Pengadilan Tinggi dapat menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda dan menolak Banding dari Pembanding(semula Tergugat) dan Pembanding II (semula Turut Tergugat);

2. Tentang tidak terbuktinya dalil-dalil Pembanding

- a). Bahwa semua dalil-dalil yang di kemukan oleh Pembanding (Tergugat) telah di bantah dan di tolak oleh Terbanding (semula Penggugat);
- b). Bahwa semua dalam membuktikan dalil gugatannya Penggugat (Terbanding) dipersidangan tingkat pertama di pengadilan negeri samarinda Penggugat (Terbanding) telah mengajukan bukti bukti surat sebagai berikut :
  - Akta Perjanjian Kerjasama antara Terbanding dan Pembanding yang di buat di Notaris Sutamsis dengan diberi tanda P1;
  - Rekening Koran di beri tanda P2;
  - Slip Transfer dari penggugat kepada tergugat di beritanda P3;
  - Slip Transfer Bank Mandiri dari Penggugat kepada Penggugat di beri tanda P4;
  - Surat pemberitahuan dari Tergugat kepada Penggugat untuk menyerahkan ruko di beri tanda P6;

*Halaman 42 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



- c). Bahwa bukti bukti surat tersebut seluruhnya telah diberi materai cukup serta di stempel pos dan setelah di periksa dengan seksama adalah foto copi bukti surat tersebut sesuai dengan aslinya. Kecuali bukti P2., P5. dan P6. yang berupa foto kopi tanpa di perlihatkan aslinya, bukti-bukti surat tersebut di lampirkan dalam berkas perkara;
- d). Penggugat (Terbanding) juga mengajukan saksi yang bernama Sultan yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat (Terbanding) dan Tergugat (Pembanding) sedangkan pihak-pihak lainnya dalam perkara ini saksi tidak tahu;
  - Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah masalah pinjam meminjam uang antara Penggugat (Terbanding) dengan Tergugat (Pembanding);
  - Bahwa Awalnya Penggugat (Terbanding) minta di carikan orang yang bisa meminjamkan uangnya,yang kemudian orang yang dimaksud adalah Tergugat (Pembanding);
  - Bahwa saksi tahu Penggugat(terbanding) pada waktu itu masih berutang kepada orang lain dengan jaminan sertifikat;
  - Bahwa kemudian Penggugat (Terbanding) menjaminkan kepada Tergugat (Pembanding) sertifikat 2 ruko, yang pada waktu itu dikuasai orang lain, kemudian Tergugat (Pembanding) menutupi utang Penggugat (Terbanding) kepada orang lain tersebut untuk mengambil sertifikat 2 ruko tersebut;
  - Bahwa yang mengantar Tergugat (Pembanding) ke orang yang berpiutang/memegang sertifikat Penggugat (Terbanding) adalah saksi sendiri;
  - Bahwa antara Pengugat (Terbanding) dan Tergugat (Pembanding) tidak ada jual beli;
  - Bahwa jaminan Tergugat (Pembanding) kepada BPD Samarinda adalah sertifikat 2 ruko milik Penggugat;
  - Bahwa bentuk perjanjian Penggugat (Terbanding) dengan Tergugat (Pembanding) adalah perjanjian pinjam meminjam, dimana Tergugat (Pembanding) bekerjasama untuk meminjam uang dengan jaminan 2 sertifikat ruko milik Penggugat (Terbanding);
  - Bahwa transaksi tersebut terjadi pada tahun 2016;

*Halaman 43 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



- Bahwa terhadap bukti Turut Tergugat (Turut Terbanding 2) T.T.6 dan T.T.7 saksi tidak tahu, sedangkan bukti T.T.8 saksi tau tidak ada uangnya;
- Uangnya ada pada tahun 2018

e). Bahwa selanjutnya

### 3. Tentang tepatnya pertimbangan hukum Majelis Hakim

Dalam eksepsi

- Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah tepat pertimbangan hukum pada eksepsi poin 1 tentang gugatan Nebis in Idem, yang dimana Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap perkara Nomor 97/Pdt.G/2019/PN Smr yang di putus tanggal 27 pebruari 2020 meskipun memiliki subyek dan materi yang sama dengan perkara lain yang sudah pernah di putus, namun apabila putusan perkara sebelumnya bersifat negatif karena dinyatakan tidak dapat di terima sehingga pokok perkara belum di periksa, maka terhadap putusan tersebut masih dapat di ajukan gugatan lagi sehingga tidak melekat nebis in idem;
- Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah tepat mengkualifikasikan fakta hukum tersebut terhadap eksepsi poin 2 bahwa gugatan tidak jelas/obscuur libel, majelis hakim setelah mencermati gugatan penggugat (terbanding) menyimpulkan bahwa gugatan penggugat (terbanding) merupakan gugatan perbuatan melawan hukum terkait dengan pembatalan jual beli tanah atas sertifikat hak milik no,4567, maka menurut Majelis Hakim gugatan penggugat (terbanding) adalah gugatan yang jelas atau tidak kabur;
- Bahwa majelis hakim telah tepat dalam pertimbangan hukum tersebut eksepsi yang diajukan Tergugat (Pembanding) tidak beralasan menurut hukum sehingga harus di tolak seluruhnya;

Dalam Eksepsi Turut Tergugat II (Pembanding 2)

- Bahwa pertimbangan hakim telah tepat terhadap eksepsi poin 1 perihal surat kuasa Penggugat (Terbanding) tidak memenuhi syarat formal karena merupakan surat kuasa umum dan bukan surat kuasa khusus, Majelis hakim telah tepat dalam pertimbangannya setelah meneliti Surat Kuasa Penggugat (Pembanding) kepada kuasanya tertanggal 24 maret 2020 yang pada intinya adalah surat kuasa untuk mengajukan gugatan pembatalan jual beli dan kepemilikan sertifikat Hak Milik No. 4567 yang terletak di Jl. KH. Sirad Salman, Kelurahan Air Putih, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, terhadap Eka Damayanti sebagai Tergugat 1 (Pembanding), di mana surat kuasa tersebut memuat tanggal pembuatan dan di tandatangani oleh Pemberi dan

*Halaman 44 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



Penerima Kuasa, maka menurut Majelis Hakim surat kuasa tersebut telah memenuhi syarat Formal sebagai surat kuasa khusus;

- Bahwa pertimbangan hakim telah tepat dan jelas dalam Eksepsi Poin 2 perihal Surat Kuasa cacat hukum karena di buat diatas fakta yang salah, dengan alasan didalam surat gugatan Penggugat (Terbanding) Chusnul Chotimah bertindak untuk diri sendiri dan selaku wali dari Alya Nabila Fawwas, Dea Nur Shitta Anwar, Irfan Zain Anwar, Faizal Reza. Sedangkan didalam Penetapan Pengadilan Negeri Samarinda No. 77/Pdt.P/2009 tanggal 10 juni 2009, 2 (dua) orang di bawah umur yang bernama Faizal reza dan Alya Nabila Fawwas, sedangkan yang lainnya sudah dewasa sehingga tidak mungkin di tempatkan di bawah perwalian ibunya;
- Bahwa pertimbangan Hakim telah tepat dalam pertimbangannya bahwa berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 24 Maret 2020, yang bertindak dan bertanda tangan selaku pemberi kuasa Chusnul Chotimah juga anak anaknya yakni Dea Nur sitta Anwar, Irfan Zainal Al Anwar dan Faisal Reza, di mana ketiga anak tersebut sudah dewasa sehingga dapat bertindak sebagai Pemberi Kuasa, dengan demikian maka surat kuasa khusus tertanggal 24 maret 2020 Sah Menurut Hukum;
- Bahwa pertimbangan Hakim telah tepat dan jelas dalam pertimbangannya Bahwa terhadap Eksepsi poin 3, poin 4 dan poin 5 setelah Majelis Hakim mencermati Eksepsi-eksepsi tersebut di hubungkan dengan pokok perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut sudah menyangkut pokok perkara sehingga lebih tepat apabila di pertimbangkan dalam pokok perkara;
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim telah tepat dan mendasar bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi yang di ajukan Turut Tergugat 2 (Pembanding 2) tidak beralasan menurut hukum sehingga harus pula di tolak seluruhnya;

Dalam pokok perkara

- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim telah tepat bahwa gugatan Penggugat (Terbanding) tentang Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa Pertimbangan hukum Majelis Hakim telah tepat dalam menyatakan Akta jual beli yang di buat oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 17 September 2018 adalah tidak sah sehingga batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim telah tepat dalam pertimbangannya menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang berupaya untuk menguasai ruko dengan mengirimkan surat pemberitahuan kepada Penggugat tanggal 26 mei

*Halaman 45 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



2019 yang isinya memberitahukan kepada Penggugat untuk menyerahkan Kunci Ruko Jl. Sirad Salman No 19 kepada Sdr. Herman sehubungan dengan pengambil alihan ruko tersebut berdasarkan perjanjian kesepakatan bersama antara Tergugat (Pembanding) dan Penggugat (Terbanding) sementara tidak pernah terjadi jual beli yang sah antara Tergugat (Pembanding) dengan Penggugat (Terbanding) adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

- Bahwa pertimbangan Hukum Majelis Hakim telah tepat bahwa perbuatan Tergugat (Pembanding) yang melibatkan pihak lain guna melakukan upaya penguasaan ruko tersebut dengan membuat surat kesepakatan bersama dengan Penggugat (Terbanding) adalah Perbuatan Melawan Hukum;

#### Petitum

Berdasarkan hal-hal dan argumentasi hukum di atas maka dengan ini Terbanding meminta agar Majelis Hakim Banding menjatuhkan putusan :

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding I dan Pembanding II untuk seluruhnya;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 12 November 2020 Nomor 33/Pdt.G/2020/PN Smr.;
3. Membebaskan biaya perkara ini kepada Pembanding;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan adanya penyampaian Memori Banding dari Para Pembanding dan kontra memori banding dari Terbanding, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding akan memeriksa dengan memperhatikan atas pertimbangan-pertimbangan hukum sebagaimana tertuang dalam putusan perkara *a quo*, dengan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai memori banding dari Pembanding I semula Tergugat dan Pembanding II semula Turut Tergugat II, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa uraian dalam memori pihak-pihak pemohon banding tersebut bukan merupakan tambahan pembuktian maupun alasan yang dapat dijadikan pertimbangan untuk dapat mengubah putusan Pengadilan Tingkat Pertama, karena alasan-alasan keberatan dalam memori banding tersebut pada dasarnya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka menurut Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan uraian pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa dengan seluruh uraian pertimbangan tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa karena memori banding dari Pembanding I semula Tergugat dan Memori Banding dari Pembanding II semula Turut Tergugat tidak dapat membantah dari gugatan dan membuktikan adanya kekeliruan maupun tidak cermatnya dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka menurut

*Halaman 46 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding, alasan keberatan dalam memori-memori banding tersebut harus di kesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan seluruh uraian pertimbangan tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa uraian pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dalam mempertimbangkan permasalahan dalam gugatan a quo telah tepat dan benar, serta diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai pertimbangannya dalam memutus perkara a quo, sehingga putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 33/Pdt.G/2020/PN Smr. tanggal 12 November 2020 yang dimohonkan banding harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat sekarang Terbanding dikabulkan sebagian pada putusan tingkat pertama, maka Pembanding I semula Tergugat ada di pihak yang kalah, maka Pembanding semula Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan yang ditetapkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, RBg. juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 tahun 2004 dan perubahan yang kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009, Undang-Undang No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Peraturan Perundang-undangan lainnya berkenaan dengan perkara ini;

#### **MENGADILI**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 33/Pdt.G/2020/PN Smr. tanggal 12 November 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding I semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda, pada hari **Rabu**, tanggal **17 Februari 2021** oleh kami **BAMBANG KUSMUNANDAR, S.H., S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **RAMLAN, S.H., M.H.** dan **Ahmad YASIN, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **25**

*Halaman 47 dari 48, Putusan Nomor 8/PDT/2021/PT SMR.*



**Februari 2021** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh **ANDRIE ZULKARNAIN, S.H.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, dengan tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara ataupun kuasanya;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

**RAMLAN, S.H., M.H.**

**BAMBANG KUSMUNANDAR, S.H., M.H.**

**AHMAD YASIN, S.H., M.H.**

PANITERA PENGGANTI

**ANDRIE ZULKARNAIN, S.H.**

Perincian biaya perkara:

1. Materai putusan	: Rp. 10.000,00
2. Redaksi putusan	: Rp. 10.000,00
3. Biaya pemberkasan	: <u>Rp.130.000,00</u>
Jumlah	: Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)