



**PUTUSAN**

**Nomor 273/Pdt.G/2023/PN Bpp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**PT GRAHA NUSA PERTIWI**, berkedudukan di Kota Balikpapan berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa No. 85 tanggal 31 Maret 2022 dihadapan Nurvida Shanti, S.H.M.Kn Notaris di Balikpapan dalam hal ini Yunita Rachmadani selaku Direktur Perseroan bertempat tinggal di Jalan Teratai Merah No. 05 RT. 031 Kelurahan Sepinggian, Kecamatan Balikpapan selatan, Kota Balikpapan, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Robert Welman Napitupulu, S.H.M.H., Lamhot Simamora, S.H., Sausan Alistiya, S.H., Khomsutamam, S.H., Reynalda Hendraputra, S.H. Para Advokat dari Lembaga Bantuan Hukum Forum Masyarakat Anti Korupsi Indonesia (FORMAK INDONESIA) beralamat kantor di Jalan Jenderal Sudirman, Markoni Atas RT. 46 No. 30 Kelurahan Klandasan Ilir, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 September 2023 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 30 November 2023 dibawah Register Nomor 1129/SK/X/2023/PN Bpp untuk selanjutnya disebut sebagai.....**PENGUGAT**;

**Melawan:**

1. **CHRISTIN KARINA**, beralamat kantor di Jalan Jenderal Sudirman, Kelurahan Klandasan Ilir, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan (Gedung PT Sugico Graha) dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Seven Jon, S.H., Yoh Donbosco Siontin, S.H., C.M.L adalah Para Advokat dari Kantor Hukum Mandau Nusantara Seven Jon, S.H. dan Rekan berkantor dan beralamat di Jalan M.T. Haryono No. 102 RT. 16 Kelurahan Gunung Samarinda Baru Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 018/SKK/MN-SJ/XI/2023 tanggal 5 November 2023 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal

*Halaman 1 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 273/Pdt.G/2023/PN Bpp*



7 November 2023 dibawah Register Nomor 1162/SK/XI/2023/PN Bpp,  
untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT**;

2. **ASPIAN NUR, S.H.M.Kn**, pekerjaan Notaris PPAT di Kota Balikpapan,  
beralamat Kantor di Jalan Mayjend Sutoyo No. 03 RT. 44 Kelurahan  
Klandasan Ilir, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan untuk  
selanjutnya disebut sebagai .....**TURUT TERGUGAT I**;

3. **KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KALIMANTAN TIMUR CQ KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA  
BALIKPAPAN**, beralamat kantor di Jalan Manuntung Kelurahan  
Sepinggian Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan,  
dalam hal ini Drs Herman Hidayat, M.Si selaku Kepala Kantor  
Pertanahan Kota Balikpapan memberikan Kuasa kepada Annisa Turi  
Hardianingsih, S.H.M.P.A., Pandu Widyas Pradana, S.H., Nabila Afifah  
Rachman, S.H., Iqbal Rahmat Mubarak, S.H., berdasarkan Surat Kuasa  
Khusus Nomor 116/Sku-64.71.MP.02.02/XI/2023 tanggal 8 November  
2023 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Balikpapan tanggal 8 November 2023, dibawah register Nomor  
1172/SK/XI/2023/PN Bpp, untuk selanjutnya disebut  
sebagai.....**TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang  
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat melalui surat gugatannya tanggal 28  
Oktober 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Balikpapan dengan Register No. 273/Pdt.G/2023/PN Bpp tanggal 30 Oktober  
2023 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemiik tanah SHGB No. 98/Kel. Sepinggian  
Baru seluas 3.706m2 (tiga ribu tujuh ratus enam) meter persegi dan  
tanah SHGB No. 02/Kel. Pepinggian Baru seluas 4.737m2 (empat ribu  
tujuh ratus tiga puluh tujuh) meter persegi dimana kedua sertipikat  
tanah tersebut terdaftar atas nama PT. Graha Nusa Pertiwi yang  
terletak setempat dikenal Jln, Syarifuddin Yoes Kel. Sepinggian Baru,  
Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur;



2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah SHGB No. 98/Kel. Sepinggan Baru seluas 3.706m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus enam) meter persegi dan tanah SHGB No. 02/Kel. Sepinggan Baru seluas 4.737m<sup>2</sup> (empat ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh) meter persegi dengan cara membeli dari Saksi Tuan Khumyono Rahayu seharga Rp. 650.000,-/m<sup>2</sup> (enam ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi dan telah dibayar lunas kepada pemiliknya Saksi Tuan Khumyono Rahayu yaitu:
  - 2.1. Tanah Penggugat SHGB No. 98/Kel. Sepinggan Baru seluas 3.706m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus enam) meter persegi adalah  $(3.706\text{m}^2 \times \text{Rp. } 650.000,-/\text{m}^2) = \text{Rp. } 2.408.900.000,-$  (dua miliar empat ratus delapan juta sembilan ratus ribu rupiah);
  - 2.2. Tanah SHGB No. 02/Kel. Sepinggan Baru seluas 4.737m<sup>2</sup> (empat ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh) meter persegi adalah  $(4.737\text{m}^2 \times \text{Rp. } 650.000,-/\text{m}^2) = \text{Rp. } 3.079.050.000$  (tiga miliar tujuh puluh sembilan juta lima puluh ribu rupiah);
3. Bahwa batas-batas tanah Penggugat SHGB No. 98/Kel. Sepinggan Baru seluas 3.706m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus enam) meter persegi dan SHGB No. 02/Kel. Sepinggan Baru seluas 4.737m<sup>2</sup> sekarang adalah:
  - Sebelah Utara : Tanah Khumyono Rahayu yang sebagian sudah dibebaskan kepada Pemerintah Kota Balikpapan dan Tanah Suhardi / PT. Lidya Dan Dandy
  - Sebelah Timur : Tanah Khumyono Rahayu dan Suhardi/ PT. Lidya dan Dandy
  - Sebelah Selatan : Tanah Khumyono Rahayu
  - Sebelah Barat : Jln. Syarifuddin Yoes
4. Bahwa pada prinsipnya Penggugat telah setuju untuk menjual tanah miliknya SHGB No. 98/Kel. Sepinggan Baru seluas 3.706m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus enam) meter persegi dan SHGB No. 02/Kel. Sepinggan Baru seluas 4.737m<sup>2</sup> kepada Tergugat / CHRISTIN KARINA dan Penggugat sudah menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Turut Tergugat-I / Notaris PPAT Aspian Nur, SH. MKn., dengan harga Rp. 1.380.000,-/m<sup>2</sup> (satu juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah per meter persegi) sebagaimana jawaban Tergugat dalam perkara lain akan tetapi faktanya Tergugat tidak melaksanakan kewajiban membayarnya dengan baik;



5. Bahwa terhadap tanah Penggugat SHGB No. 98/Kel. Sepinggan Baru seluas 3.706m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus enam) meter persegi disepakati sebesar Rp. 1.380.000,- /m<sup>2</sup> maka harga tanah Penggugat SHGB No. 98/Kel. Sepinggan Baru adalah  $(3.706\text{m}^2 \times \text{Rp. } 1.380.000,-/\text{m}^2) = \text{Rp. } 5.114.280.000,-$  (lima milliard seratus empat belas juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah). Bahwa harga Tanah Penggugat SHGB No. 98/Kel. Sepinggan Baru Rp. 5.114.280.000,- (lima milliard seratus empat belas juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah) tersebut Penggugat telah mengakui menerima pembayaran dari Tergugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milliard rupiah) yang diterima oleh Nn. Iis Floressen selaku Komisaris Penggugat sebagaimana kesaksian Saksi AMIN bagian keuangan Tergugat dalam perkara lain sehingga masih tersisa harga tanah Penggugat yang sampai sekarang belum dibayar oleh Tergugat yaitu sebesar Rp. 114.280.000,- (seratus empat belas juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah). Bahwa terhadap harga tanah Penggugat SHGB No. 98/Kel. Sepinggan Baru yang masih tersisa sebesar Rp. 114.280.000,- (seratus empat belas juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah) tersebut Penggugat/PT. Graha Nusa Pertiwi menuntut Tergugat untuk membayarnya secara tunai dan serta merta maka untuk itu Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum Tergugat untuk membayar sisa harga tanah Penggugat sebesar Rp. 114.280.000,- (seratus empat belas juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah), secara tunai dan serta merta;
6. Bahwa terhadap Tanah Penggugat SHGB No. 02/Kel. Sepinggan Baru seluas 4.737m<sup>2</sup> (empat ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh) meter persegi sebesar  $(4.737\text{m}^2 \times \text{Rp. } 1.380.000,-/\text{m}^2) = \text{Rp. } 6.537.060.000,-$  (enam milliard lima ratus tiga puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah) tersebut Penggugat tidak pernah menerima pembayaran dari Tergugat sehingga tanah seluas 4.737m<sup>2</sup> tersebut masih tercatat sebagai tanah milik Penggugat / PT. Graha Nusa Pertiwi sehingga transaksi jual beli SHGB No. 02/Kel. Sepinggan Baru yang secara formal sudah dikuasai oleh Tergugat adalah batal dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;



7. Bahwa oleh karena Penggugat sama sekali tidak pernah menerima pembayaran harga tanah SHGB No. 02/Kel. Sepinggan Baru seluas 4.7376m2 (empat ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh) dari Tergugat maka Penggugat membatalkan kesepakatan jual beli tanah SHGB No. 02/Kel. Sepinggan Baru antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat dihadapan Turut Tergugat-I / Aspiannur, SH. MKn. maka untuk itu Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menyatakan sebagai hukum kesepakatan jual beli tanah SHGB No. 02/Kel. Sepinggan Baru antara Penggugat dengan Tergugat / CHRISTIN KARINA yang dibuat dihadapan Turut Tergugat-I / Aspiannur, SH. MKn. adalah batal dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
8. Bahwa oleh karena transaksi jual beli SHGB No. 02/Kel. Sepinggan Baru antara Penggugat dengan Tergugat telah dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat maka Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menyatakan sebagai hukum bahwa tanah SHGB No. 02/Kel. Sepinggan Baru seluas 4.737m2 adalah masih sah sebagai milik Penggugat;
9. Bahwa pada tanggal 11-09-2023 dengan surat Nomor: 012/LBH-Somasi/IX/2023, Penggugat telah bersurat kepada Tergugat/CHRISTIN KARINA agar berkenan membayar sisa harga tanah SHGB No. 98 sebesar Rp. 114.280.000,- ( seratus empat belas juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah), ditambah harga tanah SHGB No. 02 sebesar Rp. 6.537.060.000,- (enam milliard lima ratus tiga puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah) akan tetapi Tergugat tetap tidak membayar harga tanah Penggugat sehingga telah nyata terbukti bahwa Tergugat / CHRISTIN KARINA telah Wanprestasi terhadap Penggugat / PT. Graha Nusa Pertiwi dengan segala akibat hukumnya;
10. Bahwa jika Tergugat dan Turut Tergugat-II sudah membaliknama SHGB No. 02/Kel. Sepinggan Baru ke atas nama Tergugat dan atau ke atas nama siapa saja yang ditunjuk oleh Tergugat maka Sertipikat HGB No. 02/Kel. Sepinggan Baru haruslah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat sehingga Turut Tergugat-II harus dihukum untuk mencoret Sertipikat HGB No. 02/Kel. Sepinggan Baru di buku tanah Turut Tergugat-II serta selanjutnya menghukum Tergugat





untuk mengosongkan dan atau menyerahkan tanah SHGB No. 02/Kel. Sepinggan Baru seluas 4.737m<sup>2</sup> kepada Penggugat/PT. Graha Nusa Pertiwi tanpa syarat;

11. Bahwa oleh karena surat SHGB No. 02/Kel. Sepinggan Baru telah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat maka Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini mewajibkan Turut Tergugat-II untuk menerbitkan sertifikat atas nama Penggugat / PT. Graha Nusa Pertiwi sebagai pengganti SHGB No. 02/Kel. Sepinggan Baru yang telah dibaliknama ke atas nama Tergugat / CHRISTIN KARINA tersebut;
12. Bahwa terhadap tanah SHGB No. 02/Kel. Sepinggan Baru seluas 4.737m<sup>2</sup> (empat ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh) meter persegi tersebut dan karena hingga tanggal 30-10-2023 ini Penggugat tidak pernah menerima pembayaran dari Tergugat maka jika Tergugat tetap berkeinginan untuk memilikinya sekarang ini maka Tergugat dapat membelinya kembali dari Penggugat dengan harga Rp. 4.000.000,-/m<sup>2</sup> (empat juta rupiah per meter persegi) sesuai nilai appraisal harga tanah sekarang ini maka untuk itu Penggugat menuntut Tergugat secara subsider untuk membayar harga tanah Penggugat SHGB No. 02/Kel. Sepinggan Bari seluas 4.737m<sup>2</sup> sebesar (4.737m<sup>2</sup> x Rp. 4.000.000,-) = Rp. 18.948.000.000,- (delapan belas miliar sembilan ratus empat puluh delapan juta rupiah), tanah yang terletak di Jln. Syarifuddin Yoes Kel. Sepinggan Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan tersebut;
13. Bahwa jika seandainya tanah Penggugat tersebut dibayar oleh Tergugat/ CHRISTIN KARINA tepat waktu pada tanggal 11 Desember 2015 tentu Penggugat / PT. Graha Nusa Pertiwi akan tetap setuju menjualnya dengan harga Rp. 1.380.000,-/m<sup>2</sup> akan tetapi karena sampai sekarang sudah hampir 8 (delapan) tahun lamanya Tergugat tidak pernah membayarnya maka Penggugat /PT. Graha Nusa Pertiwi menuntut Tergugat secara subsider untuk membayar tanah Penggugat SHGB No. 02/Kel. Sepinggan Baru sebesar Rp. 18.948.000.000,- (delapan belas miliar sembilan ratus empat puluh delapan juta rupiah) maka untuk itu Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum Tergugat untuk membayar



harga tanah Penggugat SHGB No. 02/Kel. Sepinggan Baru sebesar Rp. 18.948.000.000,- (delapan belas milliard sembilan ratus empat puluh delapan juta rupiah) tersebut;

14. Bahwa apabila Tergugat/ CHRISTIN KARINA merasa keberatan untuk membayarnya maka Penggugat menuntut agar Tergugat /CHRISTIN KARINA segera mengembalikan tanah seluas 4.737m2 tersebut kepada Penggugat /PT. Graha Nusa Pertiwi tanpa syarat maka untuk itu Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah SHGB No. 02/Kel. Sepinggan Baru seluas 4.747m2 kepada Penggugat tanpa syarat;

15. Bahwa Penggugat telah menemukan copy Surat Penyetoran Pajak Daerah – Pajak Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-PPHTB) yang dibuat oleh Tergugat / Christina Karina dengan cara memanipulasi perhitungan harga perolehannya atas tanah Penggugat SHGB No. 98/Kel. Sepinggan Baru seluas 3.706m2 seolah-olah harganya sebesar Rp. 537.000,- /m2 sehingga berjumlah  $(3.706m2 \times Rp. 537.000,-) = Rp. 1.990.122.000,-$  yang dibulatkan menjadi Rp. 2.000.000.000,- (dua milliard rupiah) padahal Tergugat /CHRISTIN KARINA membelinya seharga Rp. 1.380.000,-/m2 sehingga seharusnya berjumlah  $(3.706m2 \times Rp. 1.380.000,-) = Rp. 5.114.000.000,-$  (lima milliard seratus empat belas juta rupiah) sebagaimana jawabannya dalam perkara lain;

16. Bahwa demikian juga dengan Surat Penyetoran Pajak Daerah – Pajak Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-PPHTB) yang juga dibuat oleh Tergugat /Christina Karina dengan cara memanipulasi perhitungan harga tanah Penggugat SHGB No. 02/Kel. Sepinggan Baru seluas 4.737m2 seolah-olah harganya sebesar Rp. 614.000,-/m2 sehingga berjumlah  $(4.737m2 \times Rp. 614.000,-) = Rp. 2.908.518.000,-$  yang dibulatkan menjadi Rp. 3.000.000.000,- (tiga milliard rupiah) padahal Tergugat / Christin Karina membelinya seharga Rp. 1.380.000,-/m2 sehingga seharusnya pajak perolehannya dari jumlah  $(4.737m2 \times Rp. 1.380.000,-) = Rp. 6.537.060.000,-$  (enam milliard lima ratus tiga puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah) bukan dari harga Rp. 2.908.518.000,- yang dibulatkan menjadi Rp. 3.000.000.000,- tersebut



dan bahkan harta tanah SHGB No. 02/Kel. Sepinggan Baru ini belum pernah dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat;

17. Bahwa Penggugat membeli tanah SHGB No. 98 dan tanah SHGB No. 02 dari Saksi Tuan Khumyono Rahayu dengan harga Rp. 650.000,-/m<sup>2</sup> (enam ratus lima puluh ribu rupiah per meter persegi) sehingga tidak masuk akal jika Penggugat menjual tanah SHGB No. 98 seharga Rp. 537.000,-/m<sup>2</sup> dan tanah SHGB No. 02 seharga Rp. 614.000,-/m<sup>2</sup>, sehingga nyata dan jelas terbukti bahwa Tergugat telah memanipulasi pajak perolehan tanah tersebut maka untuk itu Penggugat akan melakukan upaya hukum pidana terhadap perbuatan Tergugat tersebut;

18. Bahwa Penggugat memahami bahwasanya Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II tidak turut Wanprestasi terhadap Penggugat akan tetapi Penggugat harus mengikut sertakan Turut Tergugat-I sebagai Pihak agar turut memberikan jawaban tentang status hukum dari Akta Jual Beli dan berapa harga tanah yang tertulis didalam Akta Jual Beli dan siapa yang menetapkan harganya karena akta ini tidak pernah disampaikan oleh Tergugat dan Turut Tergugat-I kepada Penggugat tersebut dan demikian juga dengan Turut Tergugat-II yang tentu tidak turut Wanprestasi terhadap Penggugat akan tetapi Penggugat harus mengikut sertakannya agar Turut Tergugat-II mengetahui dan mencatat dalam buku tanah bahwa Tanah SHGB No. 02/Kel. Sepinggan Baru seluas 4.737m<sup>2</sup> ini telah menjadi obyek perkara ini dan telah timbul permasalahan hukum pidana di dalamnya sehingga Turut Tergugat-II mengetahuinya sehingga turut berkewajiban secara hukum untuk menjamin bahwa tidak akan ada perbuatan hukum terhadap tanah SHGB No. 02/Kel. Sepinggan seluas 4.737m<sup>2</sup> tersebut, sehingga apapun keputusan Majelis Hakim dalam perkara ini maka Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II harus mematuhi;

19. Bahwa gugatan Penggugat ini bukanlah atas kehendak Penggugat akan tetapi adalah karena Tergugat tidak menghormati upaya Penggugat untuk bermusyawarah sehingga Penggugat dengan terpaksa harus mengajukan gugatan ini demi mendapatkan keadilan sehingga oleh karenanya adalah patut apabila Penggugat menuntut agar Tergugat dihukum untuk membayar kerugian materil Penggugat berupa





biaya perkara dan biaya pengacara sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara tunai dan serta merta;

20. Bahwa Penggugat masih tetap merasa khawatir bahwa Tergugat tidak akan melaksanakan isi putusan perkara ini nantinya secara suka rela dan tepat waktu, maka Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari Tergugat lalai untuk melaksanakan putusan perkara ini sejak diputuskan sampai akhirnya dilaksanakan secara sukarela maupun dengan jalan paksa / eksekusi;

21. Bahwa untuk menjamin pemenuhan putusan perkara ini maka Penggugat memohon sita jaminan (revindicatoir beslag) terhadap tanah milik Penggugat seluas 4.737m<sup>2</sup> (empat ribu tujuh ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang telah menjadi Obyek Perkara ini serta sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta milik pribadi Tergugat yang akan Penggugat mohonkan secara terpisah dalam perkara ini, sehingga Penggugat memohon kiranya sita jaminan (revindicatoir beslag) maupun (conservatoir beslag) dalam perkara ini dinyatakan sah dan berharga;

22. Bahwa oleh karena bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah sah, maka Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menyatakan bukti-bukti Penggugat adalah sah, sehingga kiranya Majelis Hakim berkenan memberikan putusan serta merta walaupun ada upaya hukum banding dan kasasi dari Tergugat dan Para Turut Tergugat (uitvoerbaar bijvoorraad);

23. Bahwa berdasarkan fakta hukum kedudukan Penggugat adalah benar adanya, maka Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini pada semua tingkat peradilan;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah Penggugat kemukakan diatas maka Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA**

**PRIMER**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan sebagai hukum Penggugat adalah pemilik sah tanah SHGB No. 02 seluas 4.737m<sup>2</sup> (empat ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kel. Sepinggian Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Jln. Syarifuddin Yoes, Kota Balikpapan;
3. Menyatakan sebagai hukum Tergugat telah terbukti Wanprestasi terhadap Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan sebagai hukum transaksi jual beli tanah SHGB No. 02/Kel. Sepinggian Baru antara Penggugat dengan Tergugat adalah batal dan tidak mengikat dalam hukum;
5. Menyatakan sebagai hukum SHGB No. 02/Kel. Sepinggian Baru yang semula terbit atas nama Penggugat/PT. Graha Nusa Pertiwi jika telah dibaliknama ke atas nama Tergugat / Christin Karina atau atas nama siapa saja oleh Tergugat adalah batal tidak sah dan tidak memiliki kekuatan mengikat dalam hukum;
6. Menghukum dan atau mewajibkan Turut Tergugat-II untuk menerbitkan sertifikat pengganti SHGB No. 02/Kel. Sepinggian Baru atas nama Penggugat / PT. Graha Nusa Pertiwi;
7. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan fisik tanah SHGB No. 02/Kel. Sepinggian Baru seluas 4.737m<sup>2</sup> (empat ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh meter persegi) kepada Penggugat tanpa syarat;
8. Menyatakan sebagai hukum transaksi jual beli tanah SHGB No. 98/Kel. Sepinggian Baru seluas 3.706m<sup>2</sup> antara Penggugat dengan Tergugat dengan harga sebesar Rp. 1.380.000,-/m<sup>2</sup> adalah sah dan mengikat dalam hukum;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar sisa harga tanah Penggugat SHGB No. 98/Kel. Sepinggian Baru, sebesar Rp.114.280.000,- (seratus empat belas juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah), secara tunai dan serta merta;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara dan biaya pengacara sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara tunai dan serta merta;
11. Menghukum Para Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan perkara ini;
12. Menyatakan sita jaminan (revindicatoir beslag dan conservatoir beslag) dalam perkara ini adalah sah dan berharga;



13. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), setiap hari Tergugat lalai menjalankan isi putusan perkara ini sejak diputuskan sampai akhirnya dilaksanakan;
14. Menyatakan seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat adalah sah menurut hukum;
15. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat (uit voerbaar bijvoorraad);
16. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul didalam perkara ini;

**SUBSIDER**

- Menghukum Tergugat untuk membayar harga tanah Penggugat SHGB No. 02/Kel. Seinggian Baru seluas 4.737m2 tersebut sebesar Rp. 18.948.000.000,- (delapan belas milliard sembilan ratus empat puluh delapan juta rupiah) secara tunai dan serta merta apabila Tergugat tetap berkeinginan untuk memiliki tanah Penggugat;

**ATAU**

Apabila yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang baik dan benar (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari yang telah ditetapkan Penggugat hadir Kuasa Hukumnya di persidangan, Tergugat hadir Kuasa Hukumnya dipersidangan, Turut Tergugat II hadir Kuasanya, sedangkan Turut Tergugat I tidak pernah hadir ataupun menyuruh orang lain untuk mewakili kepentingannya dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 5 Desember 2023, upaya perdamaian antara para pihak tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa dipersidangan telah dibacakan gugatan Penggugat dan atas gugatannya tersebut Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat



telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Gugatan Penggugat pada perinsipnya, TERGUGAT menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT;

**2. PENGGUGAT bukan orang yang berhak (gemis aanhoedanigheid)**

2.1. Bahwa PENGGUGAT bila melakukan gugatan atas dasar Perikatan Perjanjian Jual Beli sebagaimana yang didalilkannya di dalam gugatan PENGGUGAT/Yunita Rachmadani bahwa pada saat itu PENGGUGAT belum menjadi Direktur PT.GRAHA NUSA PERTIWI untuk menandatangani dan mewakili perusahaan ketika melakukan perikatan Perjanjian Jual Beli tanah dan Akta jual Beli pelepasan kepemilikan tanah dan peralihan hak atas tanah ke TERGUGAT masih H.JAMRI selaku pihak Penjual untuk tanah yang didalilkan PENGGUGAT merupakan objek sengketa. Seharusnya yang berhak menggugat adalah H.JAMRI. Karena di dalam Perikatan Perjanjian Jual Beli masih atas Namanya sehingga yang berhak menggugat adalah pihak dari H.JAMRI bukan PENGGUGAT/Yunita Rachmadani. Oleh sebab itu maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk tidak menerima gugatan PENGGUGAT karena PENGGUGAT bukan orang yang berhak. Sehingga secara Persona standi in judicio didepan Pengadilan Negeri Balikpapan PENGGUGAT bukan orang yang berhak.

2.2. Bahwa seyogyanya sudah sangat jelas bahwa hubungan hukum yang ada dalam perkara aquo adalah hubungan hukum yang timbul karena adanya kesepakatan perjanjian jual beli atas tanah SHGB No. 02 dan SHGB No.98 berdasarkan Akta Jual Beli antara Penjual H.Jamri dan H.Suhardi dengan Tergugat yang dilakukan dihadapan Notaris ASPIAN NUR,S.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan telah balik nama atas nama Tergugat dan telah di bayar lunas oleh Tergugat bukan dengan Penggugat/Nn.Yunita Rachmadani;.

*Halaman 12 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 273/Pdt.G/2023/PN Bpp*



Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I No. 294 . K/Sip/1971 Tertanggal 7 Juli 1971. Yang berbunyi: “ Suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang yang mempunyai kepentingan.”

Dalam Perkara aquo telah nyata-nyata Tergugat/Christin Karina tidak mempunyai hubungan Hukum dengan Penggugat/Nn.Yunita Rachmadani, oleh karna itu Gugatan Penggugat sepatutnya untuk di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat di terima (niet onvankelijk verklaard);

**3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium).**

Bahwa gugatan penggugat tidak sempurna, karena tidak semua pihak ditarik sebagai para pihak dalam perkara ini terutama para pihak pemilik asal tanah yang telah dibebaskan atau telah diganti rugi oleh Pemerintah Kota Balikpapan pada tahun 2004 dan 2005 dengan rincian sebagai berikut:

**1. H.SUHARDI HAMKA,S.Pd**

Berdasarkan Surat Pernyataan Perjanjian Jual Beli dan Surat Akta Jual Beli Pelepasan Hak SHGB No. 02 dan SHGB No.98 antara Penjual H.Jamri dan H.Suhardi dengan Tergugat yang dilakukan dihadapan Notaris ASPIAN NUR,S.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan berdasarkan bukti pembayaran berupa Cek biliet giro BNI yang di terima oleh H.Suhardi Hamka,S.Pd ,Maya Safitri,S.Pd dan H.Jamri.

**2. H. JAMRI**

Berdasarkan Surat Pernyataan Perjanjian Jual Beli dan Surat Akta Jual Beli Pelepasan Hak SHGB No. 02 dan SHGB No.98 antara Penjual H.Jamri dan H.Suhardi dengan Tergugat yang dilakukan dihadapan Notaris ASPIAN NUR,S.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan berdasarkan bukti pembayaran berupa Cek biliet giro BNI yang di terima oleh H.Suhardi Hamka,S.Pd , Maya Safitri dan H.Jamri;

**3. MAYA SAFITRI ,S.Pd**





Berdasarkan Surat Pernyataan Perjanjian Jual Beli dan Surat Akta Jual Beli Pelepasan Hak SHGB No. 02 dan SHGB No.98 antara Penjual H.Jamri dan H.Suhardi dengan Tergugat yang dilakukan dihadapan Notaris ASPIAN NUR,S.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan berdasarkan bukti pembayaran berupa Cek biliet giro BNI yang di terima oleh H.Suhardi Hamka,S.Pd , Maya Safitri dan H.Jamri;

Nama-nama tersebut diatas yang telah menerima pembayaran dari TERGUGAT atau yang mengakui sebagai pemilik lahan dilokasi yang menjadi objek di perkara a qou, Dan TERGUGAT memperoleh lahan yang digugat oleh PENGUGAT menjadi objek sengketa merupakan lahan yang TERGUGAT peroleh dari peralihan jual beli para pihak yang disebutkan Namanya tersebut diatas oleh karenanya beralasan apabila penggugat secara imperative harus mengikut sertakannya sebagai pihak dalam perkara ini dan menuntaskan permasalahan ini, guna memastikan kepemilikan atas tanah tersebut;

Bahwa kepemilikan tanah oleh TERGUGAT diperoleh dari jual beli H.Suhardi Hamka, Maya Safitri,S.Pd dan H.Jamri yang adalah pihak yang mengalihkan tanahnya kepada TERGUGAT. Sepatutnya didalam Hukum Acara Perdata wajib dimasukkan karena tidak akan ditemukan Putusan yang tuntas karena akan menimbulkan permasalahan hukum dikemudian hari sebagaimana isi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1311 K/Pdt/1983 hal yang paling tepat penjual (pihak ketiga) harus ditarik sebagai pihak TERGUGAT . Sehingga memenuhi substansi Eksepsi Error In Persona;

Didalam buku M YAHYA HARAHAP, SH, dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" terbitan Grafika, Hal. 116 menyatakan : Pihak Ketiga dari siapa tanah diperoleh pembeli, harus diikut sertakan sebagai Tergugat, hal ini bersifat imperatif atau memaksa, pelanggaran atasnya



mengakibatkan gugatan cacat formil dalam bentuk Plurium Litis Consortium, yaitu yang ditarik sebagai pihak Tergugat tidak lengkap dan masih kurang". Hal ini dikuatkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1566 K/Pdt/1983, tanggal 13 September 1984 menyebutkan:" Gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan yang demikian mengandung cacat Plurium Litis Consortium;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, jelas terbukti bahwa gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium),memenuhi substansi Eksepsi Error In Persona oleh karena itu sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) ;

#### **4. GUGATAN PENGGUGAT EROR IN PERSONA**

Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara a quo eror in persona sebab Penggugat tidak memiliki legal standing untuk melakukan gugatan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat dengan pertimbangan sebagai berikut :

##### **A. Diskualifikasi in person**

*Diskualifikasi in person* terjadi jika pihak yang bertindak sebagai penggugat merupakan orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) disebabkan penggugat dalam kondisi berikut:

1. Tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan PENGGUGAT /Yunita Rachmadani adalah orang yang tidak ikut dalam perjanjian dihadapan Notaris ASPIAN NUR,S.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), atas peralihan hak atas tanah berdasarkan SHGB Nomor :02 dan SHGB Nomor : 98 bertindak sebagai penggugat untuk menuntut sisa pembayaran tanah yang di dalilkan Penggugat terhadap Tergugat sebagaimana yang di dalilkan oleh Penggugat pada halaman 3 poin 4. Selain itu PENGGUGAT adalah sebagai Direktur baru, Penggugat tidak memiliki kepentingan dan kedudukan hukum untuk menggugat Tergugat. namun yang menghadap di hadapan notaris



tersebut di atas saat itu adalah H.Jamri dan H.Suhardi Hamka,S.Pd dan MAYA SAFITRI.S.Pd yang sedang di perkarakan juga dalam perkara yang lain atas objek yang sama;

**2. Salah sasaran pihak yang digugat**

Penggugat keliru menarik orang sebagai Tergugat (gemis aanhoeda nigheid). Bahwa yang menerima Cek Pembayaran dari Tergugat adalah H.Suhardi Hamka,S.Pd dan H.Jamri , namun apakah H.Suhardi Hamka ,S.Pd telah mencairkan dan membagi secara merata dengan H.Jamri sesuai kesepakatan mereka sebagai pembeli itu bukan urusan TERGUGAT lagi, yang pasti tanggungjawab Tergugat terhadap Penjual telah lunas berdasarkan bukti pembayaran berupa cek BNI yang di terima oleh H.Suhardi Hamka,S.Pd dan H.Jamri.

Bahwa oleh karena terhadap gugatan yang diajukan Penggugat tersebut eror in persona, maka Penggugat tidak memiliki hak lagi untuk Menggugat (legal standing), sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi Eror in Persona, dengan demikian kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard )

5. Bahwa TERGUGAT menolak tuntutan wanprestasi sebagaimana yang di dalilkan oleh Penggugat dari poin 5 sampai dengan poin 11, bahwa terhadap tanah SHGB No.98 /Kel.Sepinggan baru seluas 3.706 m2 TERGUGAT telah menyelesaikan kewajibannya sebagai pembeli sesuai prosedur hukum, dan telah memenuhi syarat formil terhadap obyek jual beli ha katas tanah yang terkait atas tanah dan terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah di hadapan Notaris berdasar kan Akta Jual Beli antara Penjual H.Jamri dan H.Suhardi dengan Tergugat yang dilakukan dihadapan Notaris ASPIAN NUR,S.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),dan telah balik nama atas nama Tergugat dan telah di bayar lunas oleh Tergugat **bukan dengan Penggugat/Nn.Yunita Rachmadani**;. Berdasarkan uraian-uraian dan hal-hal tersebut di atas, Mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak tuntutan pembayaran yang di anggap belum



lunas oleh Penggugat atau setidaknya tidak dapat di terima;

6. Bahwa, terhadap dalil-dalil dalam gugatan Penggugat sebagaimana di dalilkan dalam poin 15 dan 16 mengenai Surat Penyetoran Pajak Daerah -Pajak Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SPPD-PPHTB), itu membuktikan bahwa PENGGUGAT telah mengakui bahwa Tergugat Telah membayar lunas kewajibannya kepada PENGGUGAT, oleh karenanya tidak mungkin adanya penyetoran SPPD – PPHTB kalau belum ada pembayaran oleh Tergugat; maka dengan demikian kami mohon kepada Yang Mulia **untuk menolak gugatan Penggugat dan atau setidaknya tidak dapat di terima;**
7. Bahwa TERGUGAT menolak nilai harga perhitungan PENGGUGAT senilai Rp. 4.000.000'-/meter karena tidak memiliki dasar hukum. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Kesepakatan para pihak dalam menentukan harga transaksi harus pula memperhatikan nilai wajar yang perpedoman pada nilai NJOP tanah atau bangunan pada saat terjadi transaksi; Sehingga atas dasar peraturan ini jelas sekali bahwa harga tanah senilai Rp.18.948.000,000 (delapan belas Miliard Sembilan ratus empat puluh delapan juta Rupiah) yang diajukan PENGGUGAT adalah hal yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum. Oleh karenanya patutlah untuk ditolak oleh karena tidak ada rincian kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT sebagaimana yang di dalilkan oleh Penggugat pada poin 12 dan 13 maka mohon kepada Majelis Hakim agar tuntutan secara subsider untuk membayar harga tanah PENGGUGAT SHGB No.02/ kel.sepinggan seluas 4.737 **ditolak;**
8. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas dalil angka 21 dalam gugatan Penggugat karena tanah obyek sengketa bukanlah milik Penggugat sehingga sangat tidak patut untuk meletakkan Sita Jaminan Harta Milik Sendiri (Revindicatoir Beslag). Tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat berdasarkan SHGB No. 98 dan SHGB NO.02. Bahwa selain itu perlu Tergugat sampaikan bahwa Tergugat tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga permohonan sita jaminan dalam bentuk apapun yang diajukan Penggugat **haruslah ditolak** dan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.5 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan yang



berbunyi sebagai berikut:

“Agar para Hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dan sekali-kali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-Undang (Pasal 221 HIR/261 RBg) ;

9. Bahwa, dalil gugatan Penggugat pada angka 22 **haruslah ditolak**, oleh karena permohonan putusan **uit voerbaar bij voorraad** dari Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 180 HIR/Pasal 191 Rbg dan bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (“SEMA”) No.Um/282A/I/1136/111/69 tertanggal 2 Juli 1969 Jo. SEMA No.3 Tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil Jo. SEMA No.4 Tahun 2001 tertanggal 20 Agustus 2001 tentang Permohonan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) Dan Provisionil yang ditujukan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia, dinyatakan bahwa :

““Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uit voerbaar bij voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan : agar setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uit voerbaar bij voorraad) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta”.

Bahwa meskipun terdapat akta otentik maupun suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, quod non, terhadap permohonan uit voerbaar bij voorraad ini, Mahkamah Agung R.I berpendapat sebagai berikut:

- a. SEMA No.06 Tahun 1975, kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri agar tidak menjatuhkan keputusan uit voerbaar bij voorraad walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat 1 H.I.R./Pasal 191 ayat 1 RBG. telah dipenuhi;

Halaman 18 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 273/Pdt.G/2023/PN Bpp





b. SEMA No.4 Tahun 2001 tertanggal 20 Agustus 2001, menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (uit voerbaar bij voorraad) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

Bahwa oleh karena terhadap dalil perbuatan wanprestasi yang ditujukan kepada Tergugat tidak terpenuhi, maka terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah selayaknya dinyatakan tidak memenuhi syarat dan kami mohon terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

##### **PRIMER**

1. Bahwa, hal-hal yang telah Tergugat uraikan pada bagian Eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dianggap termuat kembali secara mutatis mutandis pada bagian Pokok Perkara ini;
2. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam Gugatan Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas Tergugat akui kebenarannya ;
3. Bahwa Perolehan tanah yang dimiliki oleh TERGUGAT membeli melalui H.Jamri dan H.Suhardi yang menguasai lahan tersebut berdasarkan Akta Jual Beli yang dilakukan dihadapan Notaris ASPIAN NUR,S.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Sertifikat SHGB yang diperoleh oleh TERGUGAT adalah melalui proses dan prosedur yang Panjang lewat Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Balikpapan. Bahwa Sertifikat SHGB Nomor : 02 dan Sertifikat SHGB Nomor : 98 diperoleh melalui prosedur Perjanjian Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris yang sah menurut peraturan hukum yang berlaku.
4. Bahwa lahan diatas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :98 merupakan lahan milik



TERGUGAT yang telah di beli dan di bayar lunas kapada PT.GRAHA NUSA PERTIWI/H.Jamri dan H.Suhardi dengan bukti pembayaran tersimpan.

5. Bahwa sepanjang waktu pembelian lahan PENGGUGAT tidak pernah keberatan , dan tidak pernah mengajukan keberatan apapun baik itu kekurangan pembayaran ataupun belum di bayar sama sekali atas kepemilikan tanah yang masuk dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :98 sehingga bila mengetahui bahwa tanah tersebut termasuk tanah yang Strategis saat ini, PENGGUGAT memiliki motif untuk dapat memperoleh harga yang besar, sehingga mengajukan gugatan atas tanah bersertifikat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02 dan Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor : 98 diakui merupakan tanah miliknya padahal telah di jual kepada Tergugat.
6. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Gugatan Penggugat pada poin 9 halaman 4 dan poin 12, oleh karena dalil-dalil tersebut sangat mengada-ada dan tidak benar, dengan menuduh Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi atas tanah yang diklaim penggugat, karena fakta hukumnya, tanah obyek sengketa yang diklaim Penggugat sebagai miliknya tersebut adalah merupakan tanah yang telah dibeli atau dibebaskan oleh Tergugat pada tahun 2014 dan 2015 kepada Penjual H.Jamri dan H.Suhardi. Atas dasar pembelian atau dibayar dari Tergugat bermohon untuk Sertifikasi Aset Milik Tergugat melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, sehingga terbitlah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 98 atas nama Christin Karina, sehingga sangat tidak berdasar dan tidak beralasan jika Penggugat menuduh Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi. Perbuatan Tergugat yang membeli tanah dan membayar kepada PT.GRAHA NUSA PERTIWI /H.Jamri dan Suhardi bukanlah perbuatan wanprestasi karena Tergugat sudah memiliki bukti kepemilikan yang sah atas tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02 atas nama Christin Karina (in casu Tergugat); Bahwa sejak Tergugat membeli tanah obyek sengketa tersebut kemudian diuruskan balik nama sertipikatnya sebagai Aset milik Christin Karina hingga dilakukan pemagaran dan pematokan tidak pernah ada pihak lain yang datang



keberatan ataupun mengklaim tanah tersebut sebagai miliknya termasuk Penggugat, baru kemudian setelah adanya harga tanah yang semakin tinggi, Penggugat datang mengklaim dan mengakuinya sebagai miliknya padahal faktanya telah di jual kepada Tergugat. Andaikan benar tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat, quod non, belum di bayar dan masih tertunggak maka tentu Penggugat akan menagihnya kepada Tergugat, tetapi selama 8 tahun itu justru Penggugat tidak keberatan. Dan juga mengapa saat Tergugat melakukan aktifitas diatas tanah obyek sengketa termasuk melakukan pengukuran tanah dan pemagaran/pemarokan batas Penggugat tidak datang menegur dan melarang Tergugat untuk melakukan aktifitas diatas tanah tersebut ? Setelah harga tanah semakin meningkat harganya kemudian serta merta Penggugat mengakui dan mengklaim tanah sengketa tersebut sebagai miliknya belum di bayar dan masih ada kekurangan pembayaran. Hal ini membuktikan adanya ketidakpastian atas tanah dari Penggugat yang dianggap belum di bayar sehingga sangat layak dan patut jika gugatan Penggugat ditolak seluruhnya ;

7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 4 halaman 3, yang menjelaskan bahwa penggugat merasa Tergugat tidak melaksanakan kewajiban membayar atas diterbitkannya kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 98 /Kel.Sepinggan baru seluas 3.706m2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.02/Kel.Sepinggan Baru seluas 4.737m2 atas nama Christin Karina . Bahwa dalil tersebut sangat tidak beralasan dikarenakan Tergugat dalam pembelian tanah dengan harga yang di sepakati telah sesuai prosedur dalam penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Milik Christin Karina, dimana pada saat Gambar Ukur yang telah diukur oleh Badan Pertanahan Kota Balikpapan, Sehingga tidak beralasan dalil tersebut yang menyatakan penggugat merasa tidak menerima Pembayaran atas terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.98 atas nama Christin Karina .
8. Bahwa, Tergugat dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada posita gugatan angka 5 halaman 3, yang pada intinya luas tanah Tergugat SHGB No.98 /Kel.Sepinggan Baru seluas 3.7.06 meter persegi yang di sepakati harganya Rp.1.380.000,-/meter yang merasa masih



tersisa pembayarannya sebesar Rp.114.280.000,- kepada PT.Graha Nusa Pertiwi, padahal faktanya Tergugat telah membayar lunas secara bertahap sesuai kesepakatan dan telah di akui juga oleh Penggugat bahwa Tergugat telah menerima pembayaran senilai Rp.5.000.000.000 (lima miliar), dan berdasarkan kesepakatan bahwa sistem pembayarannya di bayar secara bertahap bukan di bayar perkapling atau persertifikat sehingga tidak bisa di rincikan sesuai perhitungan Penggugat, oleh karena hal itu sangat tidak mungkin dan mustahil untuk dilakukan oleh Tergugat dengan membayar dua kali tanah miliknya yang telah dibayar kepada Penggugat atau Penjual yang telah mendapatkan pembayaran dari Tergugat;

9. Bahwa, menanggapi dalil penggugat poin 7 s/d 10 halaman 4 dan 5 bahwa status sertipikat atas bidang tanah sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang PENDAFTARAN TANAH yang mengatur sebagai berikut: Pasal 1 ayat (20) disebutkan : "Sertipikat adalah tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak ,milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan"

Pasal 4 ayat (1) disebutkan : "Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf (a), kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan Sertipikat hak atas tanah". Pasal 32 ayat (1) disebutkan: Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

10. Bahwa, ketentuan tersebut di atas sudah sangat jelas dan terang bahwa bukti kepemilikan yang sah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat adalah Sertipikat Hak Atas Tanah, dimana bidang obyek tanah yang diklaim oleh Penggugat sebagai obyek sengketa dalam perkara a quo atas tanah milik Tergugat berdasarkan SHGB No. 02 atas nama CHRISTIN KARINA/Tergugat;

11. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas dalil poin 21 halaman 8 dalam

*Halaman 22 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 273/Pdt.G/2023/PN Bpp*



gugatan Penggugat karena tanah obyek sengketa bukanlah milik Penggugat sehingga sangat tidak patut untuk meletakkan Sita Jaminan Harta Milik Sendiri (Revindicatoir Beslag). Tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat berdasarkan SHGB No. 02 dan SHGB No : 98. Bahwa selain itu perlu Tergugat sampaikan bahwa Tergugat tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga permohonan sita jaminan dalam bentuk apapun yang diajukan Penggugat haruslah ditolak dan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.5 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan yang berbunyi sebagai berikut: "Agar para Hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dan sekali-kali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-Undang (Pasal 221 HIR/261 RBg) ;

Bahwa Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI dalam putusan Mahkamah Agung perkara No.597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984 menyatakan bahwa : "Conservatoir Beslag yang diadakan bukan atas alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ay at (1) HIR, tidak dibenarkan". Bahwa dasar gugatan Penggugat bukan mengenai hutang-piutang, sehingga tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan oleh Pasal 227 ayat (1) HIR. Bahwa tanah objek sengketa dalam perkara a quo adalah bidang tanah yang diakui Penggugat dan masuk dalam SHGB No. 02 dan SHGB No.98 atas nama Christin Karina , sehingga sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat pada poin 21 dalam gugatannya haruslah ditolak ;

12. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin 9 mengenai tuntutan sisa harga tanah SHGB No.98 sebesar Rp.114.280.000,- haruslah ditolak oleh karena tidak berdasar dan beralasan menurut hukum. Bukti kepemilikan Tergugat atas tanah obyek sengketa adalah bukti yang sah dan sempurna menurut hukum yang sesuai peraturan pengadaan tanah oleh Pemerintah yaitu berupa sertifikat SHGB No. 98, sehingga tidak ada dasar dan alasan hukum untuk mengabulkan tuntutan sisa harga tanah dari Penggugat;
13. Bahwa, dalil gugatan Penggugat pada angka 22 haruslah ditolak, oleh karena permohonan putusan uit voerbaar bij voorraad dari Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 180 HIR/Pasal





191 Rbg dan bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia ("SEMA") No.Um/282A/I/1136/111/69 tertanggal 2 Juli 1969 Jo. SEMA No.3 Tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil Jo. SEMA No.4 Tahun 2001 tertanggal 20 Agustus 2001 tentang Permohonan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) Dan Provisionil yang ditujukan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia, dinyatakan bahwa : "Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan : agar setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta". Bahwa meskipun terdapat akta otentik maupun suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, quod non, terhadap permohonan uitvoerbaar bij voorraad ini, Mahkamah Agung R.I berpendapat sebagai berikut: a. SEMA No.06 Tahun 1975, kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri agar tidak menjatuhkan keputusan uitvoerbaar bij voorraad walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat 1 H.I.R./Pasal 191 ayat 1 RBG. telah dipenuhi; b. SEMA No.4 Tahun 2001 tertanggal 20 Agustus 2001, menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama; Dengan demikian, tuntutan uitvoerbaar bij voorraad sebagaimana yang diuraikan oleh Penggugat pada gugatan a quo tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka posita angka 21 gugatan Penggugat dalam perkara a quo patut ditolak dan dikesampingkan ;



14. Bahwa, terhadap dalil-dalil selebihnya dalam gugatan Penggugat yang tidak rinci dibantah oleh Tergugat perkalimat atau secara satu persatu karena mengada-ada dan kurang berharga, mohon dianggap telah terbantahkan dan dengan tegas ditolak oleh Tergugat tanpa kecuali;

15. Bahwa, oleh karena sudah jelas dan terang, terbukti gugatan Penggugat tidak berdasarkan pada fakta-fakta hukum dan tidak didukung oleh bukti-bukti yang sah, maka sudah sepantasnya dalil dalam gugatan Penggugat yang membebankan biaya perkara kepada Tergugat harus dinyatakan ditolak dan dikesampingkan.

Berdasarkan hal-hal yang Tergugat kemukakan tersebut diatas, terbukti secara jelas dan tegas Penggugat tidak bisa membuktikan kepemilikannya atas tanah yang diklaimnya tersebut yang merasa ada sisa harga tanah SHGB No.98 namun sebaliknya Tergugat berhasil mematahkan dalil-dalil gugatan Penggugat dan secara jelas dan tegas dapat membuktikan kepemilikan Tergugat atas tanah a quo, maka oleh karenanya Tergugat mohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard)

**DALAM PROVISI :**

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat;
- Menyatakan TERGUGAT dapat memasuki/menggunakan obyek perkara setiap saat karena merupakan hak dari TERGUGAT
- Melarang PENGUGAT untuk melakukan perbuatan/Tindakan apapun sepanjang menyangkut obyek perkara

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat seluruhnya ;
2. Menyatakan sebagai hukum Tergugat adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa dalam perkara a quo;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 02 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 98 adalah sah menurut hukum.;
4. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya



menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;

5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

**A. Dalam Ekspesi**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II membantah dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT II;
2. **Ekspesi Salah Alamat (error in persona)**
  - a. Bahwa TURUT TERGUGAT II merupakan instansi vertikal Kementerian di Balikpapan yang memiliki tugas dan fungsi untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah;
  - b. Bahwa pendaftaran tanah sebagaimana yang dimaksud pada dalil diatas dilakukan dengan maksud memberikan kepastian hukum sebagaimana huruf a Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yaitu "Pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan"
  - c. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, yang menjadi syarat dalam pengajuan suatu gugatan adanya kepentingan yang dilandasi dengan adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dan pihak yang digugat, dimana mengenai

Halaman 26 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 273/Pdt.G/2023/PN Bpp



adanya hubungan hukum itu harus langsung dialami secara konkrit oleh PENGGUGAT.

- d. Bahwa hubungan hukum merupakan dasar untuk mengajukan gugatan atau (grondslog an de lis) sehingga pihak-pihak yang didalilkan sebagai pihak dalam suatu perkara haruslah pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum, sebagai syarat yang berlaku dalam pengajuan gugatan.
  - e. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, Putusan No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang kaedah hukumnya menyebutkan : "Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya hubungan atau perselisihan hukum antara kedua belah pihak".
  - f. Bahwa memperhatikan Posita angka 4 gugatan PENGGUGAT, diketahui bahwa pada intinya PENGGUGAT dan TERGUGAT telah melakukan penandatanganan Akta Jual Beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT dihadapan Notaris PPAT Aspian Nur, S.H., Mkn (TURUT TERGUGAT I).
  - g. Bahwa berdasarkan Posita Gugatan PENGGUGAT angka 4, telah terbukti dan tidak terbantahkan faktanya, bahwa atas dasar Penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT dibuat atas kesepakatan oleh dan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, sedangkan TURUT TERGUGAT II tidak menjadi pihak dalam jual beli tersebut.
  - h. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, terbukti Akta Jual Beli hanya mengikat antara PENGGUGAT dan TERGUGAT (vide Pasal 1340 ayat(1) KUHPerdato jo. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato) sehingga perbuatan PENGGUGAT yang mendudukkan TURUT TERGUGAT II sebagai pihak dalam perkara A Quo jelas merupakan perbuatan yang tidak berdasarkan hukum error in persona, sebab bertentangan dengan prinsip partai kontrak yang di gariskan Pasal 1340 KUHPerdato.
- Selengkapnya Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdato:
- "Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya"
- Selengkapnya pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato:

Halaman 27 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 273/Pdt.G/2023/PN Bpp



“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

- i. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum tersebut diatas, sudah seharusnya dan sepatutnya gugatan PENGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).
- j. Bahwa jika dicermati dalam Posita maupun petitum yang diuraikan Penggugat dalam gugatannya hanya mendalilkan mengenai adanya indikasi wanprestasi terhadap Perjanjian Jual Beli PENGUGAT dengan TERGUGAT dihadapan Notaris PPAT Aspian Nur, S.H., Mkn (TURUT TERGUGAT I) sebagaimana yang tercantum dalam posita gugatan Penggugat, sehingga sebagaimana dalil-dalil yang telah TURUT TERGUGAT II jelaskan diatas terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi tanggung jawab Tergugat untuk membuktikan keabsahannya, maka oleh karena itu dengan ditariknya Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai pihak merupakan gugatan yang salah pihak, maka kami mohon kepada majelis hakim yang Terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Veeklard).

**B. Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II memohon kepada Majelis Hakim agar kiranya segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT II;
3. Bahwa TURUT TERGUGAT II telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang jo Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional;
4. Mengingat tugas dan peran fungsi dari TURUT TERGUGAT II “Demi kepentingan hukum dan mendukung pemeriksaan pokok perkara menjadi lebih jelas dan terang” perlu TURUT TERGUGAT II sampaikan informasi pada catatan-catatan Buku Tanah Sertipikat :

Halaman 28 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 273/Pdt.G/2023/PN Bpp





- a. Bahwa terhadap objek perkara Sertipikat Hak Guna Bangunan No 2 /Kel. Sepinggan Baru, pada database Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tercatat atas nama **CHRISTIN KARINA** yang diterbitkan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1671/2015 tanggal 11 Desember 2015 yang dibuat oleh Aspian Nur selaku PPAT dan terdapat Hak Tanggungan Nomor 01124/2022 berdasarkan APHT PPAT Hangky Ribowo Nomor 151/2022 tanggal 01 Maret 2022 pada **PT BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA BARAT DAN BANTEN, TBK (BANK BJB)**;
- b. Bahwa terhadap objek perkara Sertipikat Hak Guna Bangunan No 98 /Kel. Sepinggan Baru, pada database Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tercatat atas nama **CHRISTIN KARINA** yang diterbitkan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1672/2015 tanggal 11 Desember 2015 yang dibuat oleh Aspian Nur selaku PPAT dan terdapat Hak Tanggungan Nomor 01124/2022 berdasarkan APHT PPAT Hangky Ribowo Nomor 151/2022 tanggal 01 Maret 2022 pada **PT BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA BARAT DAN BANTEN, TBK (BANK BJB)**;
5. Bahwa TURUT TERGUGAT II akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim apabila sepanjang perkara A quo telah berkekuatan hukum yang tetap (in kracht van gewijsde) dan menjalankan putusan tersebut sebagai bentuk kepatuhan hukum lembaga ini, disamping tidak menyimpang dari putusan pengadilan, sesuai dengan apa yang dituntut dan itupun dikabulkan oleh Majelis Hakim;
6. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai TURUT TERGUGAT II dalam setiap melakukan penerbitan sertipikat selalu mengacu pada aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku selain itu Kantor Pertanahan Kota Balikpapan selaku TURUT TERGUGAT II dalam setiap melakukan penerbitan sertipikat tidak mungkin keluar dari ketentuan yang ada bahkn Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dalam penerbitan sertipikat selalu berpegang kepada asaz pemerintahan yang layak (principle of good administration), asaz keseimbangan (principle of proportionality), asaz bertindak cermat



(principle of carefulness) dan asaz tidak boleh mencampuradukan kewenangan (principle of non misuse of competence).

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka TURUT TERGUGAT II memohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi**

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi TURUT TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).**

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menyatakan gugatan PENGUGAT **ditolak untuk seluruhnya dan atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvenkelijke verklaard);**
2. Menyatakan Menolak gugatan PENGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT sebatas kepada TURUT TERGUGAT II tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat dan Turut Tergugat II, Penggugat menyampaikan Replik untuk tanggal 16 Januari 2024 dan atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat menyampaikan Duplik tertanggal 23 Januari 2024 yang mana isi Replik dan Duplik selengkapnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang untuk singkatnya dianggap termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara a quo dilanjutkan dan untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa:

1. Fotokopi sesuai kopinya Surat Perjanjian tanggal 14 Mei 2014, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi sesuai kopinya, Cek BNI No. C0347211 sejumlah Rp. 4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) dan Cek BNI No C0347212 sejumlah Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), diberi tanda bukti P-2;



3. Fotokopi sesuai kopinya Gambar Peta Tanah Penggugat / PT Graha Nusa Pertiwi (SHGB No. 98) dan (SHGB No. 02), diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi sesuai kopinya Akta Jual Beli Nomor 1671 / 2015, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi sesuai kopinya Surat Setoran Pajak atas nama Graha Nusa Pertiwi, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi sesuai kopinya Surat Setoran Pajak atas nama PT Graha Nusa Pertiwi, diberi tanda bukti P-6;

Menimbang bahwa terhadap keseluruhan bukti surat tersebut dicocokkan dengan bukti pembanding dan semua bukti surat tanpa diperlihatkan aslinya dan telah dibubuhi materai yang cukup;

Menimbang, bahwa atas bukti-bukti Surat tersebut Para Pihak akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang dipersidangan memberikan keterangan dibawah sumpah/janji menurut cara agamanya, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi H. JAMRI;
  - Bahwa Saksi di dengar keterangannya dipersidangan terkait masalah tanah yang berada di Jalan Syarifuddin Yoes Kelurahan Sepinggan Baru milik Perusahaan Penggugat;
  - Bahwa tanah milik Penggugat tidak dibayar Bu Christine (Tergugat);
  - Bahwa Saksi tahu Tergugat tidak membayar tanah milik Tergugat karena tanah Saksi banyak disitu, tanah milik pribadi lalu ada dari Pemkot menyampaikan akan menjadi lahan di tempat tersebut sebagai lahan terbuka hijau, lalu Saksi mengatakan tidak apa-apa asal sesuai, lalu saksi menghubungi orang-orang yang memiliki tanah disana supaya kita satu bahasa, lalu setelah itu Saksi kaget karena ternyata tanah Saksi sudah atas nama Tergugat semua;
  - Bahwa Tanah Penggugat sudah dijual tapi belum dibayar;
  - Bahwa penjualan dilakukan di depan PPAT;
  - Bahwa diperlihatkan bukti P-3 (peta gambar tanah Penggugat), benar tanah sudah dijual tapi ada satu yang belum dibayar;
  - Bahwa satu tanah tersebut dibayar 5 Milyar;



- Bahwa total tanah yang belum dibayar oleh Tergugat adalah sejumlah Rp. 6.537.000.000,00 (enam milyar lima ratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi pernah menerima cek dari Tergugat satu kali (bukti P.2), total cek yang saksi terima 4 milyar + 1 milyar atau sejumlah Rp.5.000.000,00 (lima milyar rupiah);
- Bahwa Suhardi adalah yang mewakili PT Lidia dan Dandy, ada tanahnya disitu, Penggugat pun memiliki tanah disitu;
- Bahwa Saksi tidak pernah menagih lagi ke Tergugat, Tergugat bilang Saksi sudah terima cek tapi Saksi bilang tidak, Saksi hanya terima yang 5 M saja;
- Bahwa terhadap Pajak, Tergugat semua yang bertanggung jawab karena harga sebenarnya 1,5 juta/m2 menjadi 1.380.000,00 (satu juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah);
- Bahwa status sertifikat tanah itu sekarang kalau yang satu sudah atas nama Tergugat sedangkan yang satu masih atas nama perusahaan (yang belum dibayar);
- Bahwa benar berdasarkan bukti bertanda P-1 berupa Surat Perjanjian tertanggal 14 Mei 2014, adalah perjanjian yang saksi buat bersama PT Graha Nusa Pertiwi juga Tergugat dimana PT Graha Nusa Pertiwi memiliki SHGB No 98 luas 3.706 M2 dan SHGB No 2 luas 4.737 M2;
- Bahwa berdasarkan perjanjian tersebut, harga SHGB No 98 luas 3.706 M2 dan SHGB No 2 luas 4.737 M2 sejumlah 11.651.340.000,00 (sebelas milyar enam ratus lima puluh satu juta tiga ratus empat puluh juta rupiah);
- Bahwa dalam perjanjian jual beli tersebut tidak ada disebutkan pembayaran bertahap;
- Bahwa tanah yang belum dibayar oleh Tergugat adalah tanah yang bersertifikat SHGB No 2 dengan luas 4.737 m2;
- Bahwa saat proses Saksi ada dimana Kapasitas Saksi saat itu sebagai pemilik tanah no 98 (Saksi saat itu sebagai Direktur);
- Bahwa saat itu Saksi ada tanda tangan surat peralihan tahun 2014;
- Bahwa System pembayaran berdasarkan kesepakatan waktu itu, permeter awalnya sepakat harga tanah 1,5 juta permeter kemudian sepakat Rp. 1.380.000,00 (satu juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah)



permeter bayar dengan cek dan system pembayaran dilakukan secara bertahap;

- Bahwa saat di Notaris saat itu hanya ada 2 tanah saja yaitu tanah Saksi, yang lain Saksi tidak tahu;
- Bahwa saat itu kesepakatan masing-masing pemilik tanah misal Tanah Pak suhardi, Tanah milik Penggugat jadi masing-masing, tidak sepakat bersama;
- Bahwa pembayaran bertahap itu maksudnya bertahap berdasarkan luas tanah masing-masing;
- Bahwa Saksi sudah menerima pembayaran sejumlah 5 M, yang menerima cek tersebut adalah Saksi, isteri Saksi, sdr lis;
- Bahwa lis adalah Komisaris PT Graha Nusa Pertiwi (Penggugat);
- Bahwa setahu Saksi tanah yang sudah dibayar adalah 5 M untuk Saksi dan Pak Suhardi 5 M;
- Bahwa selain 2 bidang tanah tersebut, tidak ada tanah lain yang dijual;
- Bahwa setahu Saksi 5 M tersebut untuk membayar 1 tanah sedangkan yang satunya belum, sementara yang satu sertifikat ada di Notaris (berdasarkan kesepakatan);
- Bahwa Saksi sudah mengecek, banyak tanah kami, ternyata sudah terjual tapi belum terbayar;
- Bahwa Saksi tahu tanah Saksi yang satu belum terbayar bulan November 2022;
- Bahwa Saksi tidak mengecek sebelumnya karena Saksi percaya dengan Notaris setelah mau dijadikan RTH baru Saksi datang;
- Bahwa Saksi tidak ada menerima cek senilai 6 M;
- Bahwa setiap pembayaran Saksi ambil di Bank bersama Suhardi, berdua dan dilakukan hanya sekali saja (hanya sekali mencairkan cek);
- Bahwa Akta Jual Beli dibuat kalo sudah lunas;
- Bahwa terhadap surat perjanjian (P-1), perjanjian tersebut untuk 6 pemilik tanah, tapi kenapa hanya ada 2 pihak penjual yang tanda tangan karena Ijum adalah isteri Saksi, PT Graha Nusa Pertiwi adalah perusahaan milik Saksi jadi diwakili oleh Saksi, sedangkan Suhardi mewakili isterinya Maya Safitri dan PT Lidia dan Dandy (sebagai Direktur);





- Bahwa telah sepakat Akta Jual beli berasal dari perjanjian tersebut, Tergugat sepakat mau beli semua tanah dalam perjanjian tersebut akan tetapi uang Tergugat tidak cukup;
- Bahwa SHGB No 98 dan SHGB No 02 atas nama siapa Penggugat;
- Bahwa terhadap pembayaran tidak ditentukan batas waktu pembayaran;
- Bahwa setelah pembayaran SHGB 98 sampai saksi merasa SHGB 02 tidak terbayar karena ada info;
- Bahwa yang disampaikan oleh Tergugat SHGB 02 sudah dijual oleh orang lain, Pak Suhardi ke Tergugat;
- Bahwa saat ini tidak ada yang menguasai tanah tersebut, Saksi memasang plang diatas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi pada Kesimpulan;

## 2. Saksi H. IJUM

- Bahwa Saksi pernah menjadi Komisaris di PT Graha Nusa Pertiwi;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat pernah membeli tanah namun Saksi tidak tahu harga tanah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti Surat (P-2) berupa cek senilai 5 M;
- Bahwa ada cek selain 5 M tapi kami tidak pernah menerima;
- Bahwa Saksi lupa luas tanah Penggugat;
- Bahwa ada tanah lain selain milik Penggugat yaitu milik Saksi pribadi tapi tidak dijual;
- Bahwa diperlihatkan bukti P-3 berupa Gambar Peta Tanah Penggugat / PT Graha Nusa Pertiwi (SHGB No. 98) dan (SHGB No. 02), Saksi tahu tanah yang dijual yang ada yang diarsir hijau, itu pinggirnya ada tanah atas nama pribadi (Saksi);
- Bahwa Saksi tahu masalah gugatan ini, Suami Saksi menagih Tergugat katanya sudah dibayar tapi kami tidak merasa pernah terima, tidak tahu bayar kepada siapa;
- Bahwa saat itu posisi dalam Perusahaan PT Graha Nusa Pertiwi (Penggugat), Dirutnya adalah H. Jamri, Komisaris adalah Saksi dan Iis;
- Bahwa tidak ada nama Pak Suhardi dalam pengurusan Perusahaan Penggugat;
- Bahwa tidak ada surat yang menyatakan Suhardi yang terima uang penjualan tanah



- Bahwa waktu Saksi jadi komisaris di PT Graha Nusa Pertiwi ada kesepakatan dengan Tergugat terkait harga tanah namun Saksi tidak tahu harga tanahnya;
- Bahwa yang hadir saat itu Saksi lupa;
- Bahwa saat di Notaris Saksi tidak hadir, Saksi hadir di perusahaan Tergugat sebagai Penjual;
- Bahwa tanah yang dijual atas nama Penggugat;
- Bahwa hanya tanah Penggugat yang saat itu dijual;
- Bahwa saat proses AJB Saksi tidak ada, urusan Pak H. Jamri;
- Bahwa untuk harga Saksi lupa, 5 M itu untuk satu sertifikat;
- Bahwa waktu terima cek di kantor Tergugat
- Bahwa yang tanda tangan saat itu Saksi, Suami Saksi (H.Jamri), adik saksi, dan Pak Suhardi
- Bahwa Suhardi ikut tanda tangan karena Suhardi juga ada jual tanah;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa pembayaran 5 M untuk tanah Penggugat, Suhardi ikut tanda tangan karena yang berurusan H Jamri dan H. Suhardi;
- Bahwa yang mencairkan cek ada Saksi, H. Jamri, adik Saksi (lis);
- Bahwa saat ke Bank Pak Suhardi;
- Bahwa yang dibeli Terguat 1 lokasi, 1 sertifikat
- Bahwa di Peta (bukti P-3) ada 2 lokasi, yang saksi tahu hanya satu lokasi yang saksi terima pembayarannya, itu pertama dan terakhir kali Saksi terima cek dari Tergugat;
- Bahwa mengenai proses AJB, Saksi tidak tahu;
- Bahwa proses selanjutnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa H. Jamri pernah Tanya ke Tergugat terkait pembayaran kurang;
- Bahwa mengenai kurangnya pembayaran, Saksi tidak tahu, di catatan ada 11 M yang dibayarkan hanya 5 M;
- Bahwa yang tahu nilai 11 M adalah H. Jamri;
- Bahwa hubungan H. Jamri dengan H. Suhardi teman, ada kerjasama waktu itu perusahaan, namun kerjasama apa, Saksi tidak banyak tanya;
- Bahwa waktu jual beli Saksi sebagai Komisaris, sebagai penjual mendampingi suami Saksi, dibayar waktu itu 5 M sedang batas waktu pembayaran untuk kekurangannya, Saksi tidak tahu;



- Bahwa saat Akta Jual Beli Saksi tidak baca, Saksi pernah melihat bukti P-4 (Akta Jual Beli No. 1671/2015 tanggal 11 Desember 2015) namun Saksi lupa pernah ke Notaris terkait tanah tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi pada Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat juga telah mengajukan bukti Surat berupa :

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Tanda Terima sejumlah Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), tanggal 28 April 2014, ditandai dengan bukti T.1;
2. Fotocopy tanpa aslinya Cek BNI No CM093303 tanggal 15 Mei 2014 Rp6.047.260.000,00- (enam milyar empat puluh tujuh juta dua ratus enam puluh ribu rupiah), ditandai dengan bukti T.2;
3. Fotocopy tanpa aslinya Cek BNI No CM093319 tanggal 26 Juni 2014 sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua Milyar rupiah) dan Cek BNI No CM093320 sejumlah Rp2.537.060.000 (dua milyar lima ratus tiga puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah) tanggal 03 September 2014, ditandai dengan bukti T.3;
4. Fotocopy tanpa aslinya Cek BNI No CM0347211 tanggal 10 Nopember 2014 sejumlah Rp4.000.000.000,00 (Empat Milyar rupiah), Cek BNI No CM0347212 sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) tanggal 11 Nopember 2014, Cek BNI No CM0347213 sejumlah Rp1.000.000.000 (satu milyar rupiah) tanggal 18 Nopember 2014, Cek BNI No CM0347214 sejumlah Rp4.000.000.000 (empat milyar rupiah) tanggal 10 Desember 2014 ditandai dengan bukti T.4;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya tanda terima tanggal 10 November 2014, ditandai dengan bukti T.5;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya Acount Statemen BNI periode 1 November 2014 – 30 November 2014, ditandai dengan bukti T-6;
7. Fotocopy tanpa aslinya Sertifikat Hak Guna Bangunan No 2/Kelurahan Sepinggan Baru, ditandai dengan bukti T.7;
8. Fotocopy tanpa aslinya Sertifikat Hak Guna Bangunan No 98/Kelurahan Sepinggan Baru, ditandai dengan bukti T.8;

Menimbang bahwa terhadap keseluruhan bukti surat tersebut telah ditunjukkan aslinya dan setelah disesuaikan ternyata telah sesuai dengan



aslinya kecuali terhadap Bukti T-2 s/d T-4, bukti T-7, bukti T-8 yang merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan telah dibubuhi materai yang cukup sehingga keseluruhan bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti tertulis yang sah dalam pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti Surat tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang dipersidangan memberikan keterangan dibawah sumpah/janji menurut cara agamanya, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

**1. Saksi SUPARDI, S.Pd**

- Bahwa Saksi kenal dengan H. Jamri, kenal di Perusahaan PT Borneo 86 yang bergerak di bidang Properti perumahan;
- Bahwa PT Borneo 86 baru berdiri Februari 2016;
- Bahwa waktu berdiri di tahun 2016 itu Saksi sudah ikut terlibat dalam perusahaan tersebut, asal usul tanah ini 2009 alas hak yang kita dari pemilik awal;
- Bahwa pemilik awal adalah Kумыono Rahayu;
- Bahwa Tanah tersebut ada yang dijual ke Pemkot;
- Bahwa Saksi tahu saat proses jual beli tanah karena ikut dari awal;
- Bahwa proses penjualan dilakukan di Notaris Aspian Nur;
- Bahwa pada tahun 2014 bulan April kita ketemu agen Boreno Property untuk cari lahan, lalu disana sepakat kita jual bareng-bareng untuk luasan tanah  $\pm 26.000$ , disitu ada diatur kesepakatan harga, masalah booking fee, masalah pelunasan seperti apa, BPJB, lalu AJB tertulis memang 1.380.000/ m<sup>2</sup> kemudian disitu juga dijelaskan jika tidak mampu membayar pembayaran kedua maka booking fee akan hangus dan itu kita tanda tangani oleh Saksi selaku penjual dan H. Jamri selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli, kemudian dituangkan dalam PPJB Notaris ditandatangani oleh kami selaku penjual, berdua dan ditandatangani oleh Tergugat dan suaminya dan dilegalisasi oleh Notaris Aspianur, dan di dalam Akta Notaris tersebut diturunkan dalam Akta PPJB yang memuat seluruh transaksi sesuai dengan sertifikat lalu kemudian dituangkan di masing-masing PPJB dari setiap sertifikat yang ada, dan disitulah diatur kapan pembayaran pelunasannya;



- Bahwa transaksi itu dilakukan untuk total keseluruhan transaksi tadi sebagaimana dokumen yang saksi pahami, dibayar termasuk Penggugat, tapi dalam proses, Tergugat ada kendala cash flow lalu kita bicara ulang;
- Bahwa pada saat Tergugat melakukan pembayaran atas seluruh asset yang ditransaksikan, selalu tanda tangan bersama saat pembayaran, antara Saksi, H. Jamri dan isteri (Saksi Ijum) dan PT Graha Nusa Pertiwi ditanda tangani H. Jamri dan isteri (Saksi Ijum);
- Bahwa uang 5 M itu bagian dari total, 5 M itu mengikat secara keseluruhan, memang terakhir ada dicantumkan
- Bahwa untuk yang terakhir ada tertulis di bulan Nopember itu ada tertulis untuk transaksi luas tanah 3706 dan ada tertulis pula transaksi tanah untuk atas nama 3495 kalau Saksi tidak salah, tetapi ketika ini kita cocokkan pada saat Tergugat mengalami kesulitan dalam pembayaran kita bicara ulang dari total keseluruhan itu sampai dengan pembayaran di PPJB itu diatur maksimal tgl 12 Nopember begitu dicek total pembayaran yang masuk ditanggal tersebut  $\pm$  18 M sekian nah kalau kita tanyakan pembayaran 5 M itu adalah pembayaran terakhir, pembayaran kedua dengan total 10 M, terdiri dari 4 lembar cek, 1 M ada 2 lembar, 4 M ada 2 lembar, sedangkan 5 M Saksi yang ambil dan 5 M diambil H. Jamri, jadi 5 M itu pembayaran yang kedua
- Bahwa semua ikut tanda tangan karena bersama-sama setiap lembar cek yang kita terima, memang di dalam transaksi di Bank tidak mungkin berubah yang mengambil di dalam pasti salah satu yang ambil dan saksi yang ambil lalu dibagi dua, cara mengukurnya sangat mudah kalau memang belum terima uangnya, tentu tidak terima AJB, karena AJB itu pembayaran terakhir di 2014 Desember, disitulah kemudian berapa posisi uang terakhir pertanggal Nopember 2014 tanggal 12 sebagaimana janji yang ada dalam PPJB, sedangkan 1 M itu dibayar diatas tanggal 18, sesuai perjanjian PPJB angka itu kita konversi dengan jumlah luasan yang akan diambil oleh Tergugat, jatuhlah harga itu lebih kurang 500 sekian/meter. Dalam pembicaraan itu kemudian kita bagaimana caranya untuk mengikat ini, lalu kita putuskan harus dengan AJB jadi tidak ada orang yang dirugikan, nah sisa dari pembayaran ini kemudian menjadi pengikat untuk keseluruhan, itulah sebabnya kalau kita lihat bukti dari

Halaman 38 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 273/Pdt.G/2023/PN Bpp





Kwitansi Desember 2014 kenapa AJBnya lompat menjadi Desember 2015 untuk menunggu kesiapan cash flow Tergugat kalau sekiranya ada pihak yang tidak mengakui tidak menerima pembayaran logika sederhana kenapa harus tanda tangan AJB;

- Bahwa batas waktu pembayaran itu lompat saja karena menunggu cash flow Tergugat;
- Bahwa pembayaran untuk tanah Penggugat sudah lunas atas 2 bidang tanah untuk Sertifikat No 2 dan No 98
- Bahwa Saksi tahu (bukti T2 s/d T.5), pembayaran cek tersebut diterima bersama-sama
- Bahwa Pembayaran tersebut mengikat secara keseluruhan bukan perobyek (bukti T-4);
- Bahwa dalam bukti (T.4) yang tanda tangan adalah H. Jamri dan Saksi;
- Bahwa benar terhadap bukti T-5 ada tanda terima no sertifikat dan terima berupa cek;
- Bahwa tanah tersebut berasal dari Kumyono;
- Bahwa yang mengurus menjadi sertifikat bersama-sama H. Jamri;
- Bahwa (bukti P.3) PT Lidia dan Dandi itu milik milik Saksi, obyek perkara yang arsir;
- Bahwa Saksi ingat gugatan Khumyono kepada Saksi karena tanah tersebut belum dibayar tapi putusnya Saksi sudah dinyatakan pailit;
- Bahwa setiap pembayaran ditandatangani bersama-sama, setiap pencairan cek selalu selalu berdua contoh pembayaran pertama sebesar 6 M 47 juta yang ceknya sama-sama kita lihat itukan tidak diakui, coba print rekening Koran pertanggal 16 Mei 2014 di PT Graha Nusa Pertiwi, Saksi ingat betul uang tersebut masuk ke rekening Penggugat, cek pertama lalu dibagi 2, separuh-separuh ,
- Bahwa pembayaran itu mengikat untuk semua tanah;
- Bahwa Saksi mengenali bukti P-1 (Surat Perjanjian), Itu perjanjian Global, di PPJB ada detail;
- Bahwa semua pembayaran untuk tanah sudah lunas;
- Bahwa transaksi ini adalah transaksi keseluruhan, total, di dalam surat ini tindak lanjut dituangkan dalam PPJP dalam masing-masing sertifikat
- Bahwa di cek sudah jelas semua tanda tangan, itu diterima sama-sama;



- Bahwa Saksi bukan pengurus di perusahaan Penggugat dan tidak menggunakan surat kuasa, karena cek dicairkan bersama sama;
- Bahwa terhadap bukti P-2, kwitansi tersebut harusnya bukan terdiri dari 2 (dua) cek, melainkan 4 (empat) cek;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi pada Kesimpulan;

**2. Saksi AMIN WIJAYA**

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa untuk Direktur PT Graha Nusa Pertiwi sekarang Saksi tidak tahu;
- Bahwa benar Direktur Utama sebelumnya H. Jamri;
- Bahwa Saksi mengenal H. Jamri waktu transaksi penjualan tanah dengan Tergugat;
- Bahwa awal transaksi tersebut, awalnya dikenalkan oleh Borneo Property, lalu terjadilah kesepakatan, lalu 14 Mei 2014 terjadinya PPJB di Notaris Aspian Noor;
- Saksi yang mengatur Administrasi;
- Bahwa Saksi tahu H. Jamri dan H. Suhardi pernah bertemu Tergugat karena H. Jamri dan H. Suhardi datang, Saksi yang menelpon Tergugat;
- Bahwa yang hadir PPJB ada staf H. Jamri dan Suhardi, Ibu Iis;
- Bahwa setahu Saksi H. Jamri dan H. Suhardi sama-sama menawarkan lokasi tanah kepada Tergugat;
- Bahwa kesepakatannya permeter berapa juta lalu buat PPJB;
- Bahwa yang disepakati saat PPJB 2,9 Ha, bayar DP dulu untuk harga tanah secara keseluruhan;
- Bahwa peralihan hak AJB prosesnya bayar secara bertahap kalau ada cash flow, sampai sekarang beli 22 total 2,4 Ha;
- Bahwa masih ada yang belum dibayar masih ada 5 Ha yang dibayar secara bertahap;
- Bahwa tanda tangan penerima cek di tanda tangan yang punya;
- Bahwa benar H. Ijum dan H. Jamri yang tanda tangan dalam cek;
- Bahwa pembayaran tersebut di Bank dibagi 2 setelah dicairkan ceknya;
- Bahwa di total untuk Penggugat 11 M lebih, pembayaran yang telah diterima 5 M, betul sudah diterima oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi pada Kesimpulan;



Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi-saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapinya pada Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat II juga telah mengajukan bukti Surat berupa :

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan No 2/Kelurahan Sepinggan Baru, ditandai dengan bukti TT-II.1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan No 98/Kelurahan Sepinggan Baru, ditandai dengan bukti TT-II.2;

Menimbang bahwa terhadap keseluruhan bukti surat tersebut telah ditunjukkan aslinya dan setelah disesuaikan ternyata telah sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi materai yang cukup sehingga keseluruhan bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti tertulis yang sah dalam pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dipersidangan menyatakan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak mengajukan kesimpulan sebagaimana terlampir dalam berkas;

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

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

#### **TENTANG HUKUMNYA**

#### **DALAM EKSEPSI**

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

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat telah mengajukan eksepsi sebagaimana dalam jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Penggugat bukan orang yang berhak (gemis aanhoedanigheid);
2. Gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium);
3. Gugatan Penggugat Error in Persona;

Menimbang, bahwa selain Tergugat, Turut Tergugat II juga mengajukan eksepsi dalam jawabannya, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi Salah Alamat (Error In Persona);



Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Eksepsi Penggugat bukan orang yang berhak (gemis aanhoedanigheid);

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat menguraikan bahwa saat itu Penggugat belum menjadi Direktur PT Graha Nusa Pertiwi untuk menandatangani dan mewakili perusahaan ketika melakukan jual beli tanah dan akta jual beli pelepasan kepemilikan tanah dan peralihan hak atas tanah ke Tergugat, Direktornya masih H. Jamri selaku pihak penjual sehingga yang berhak menggugat adalah H. Jamri;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat dikaitkan dengan bukti P-1 (Surat Perjanjian tanggal 14 Mei 2014), bukti P-4 (Akta Jual Beli Nomor 1671/2015 tanggal 11 Desember 2015), bukti T-7/TT.II-1 (Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2), bukti T-8/TT.II-2 (Sertifikat Hak Guna Bangunan No 98), perjanjian jual beli tanah adalah antara PT Graha Nusa Pertiwi dan Tergugat) dimana saat itu diketahui H. Jamri mewakili kepentingan PT Graha Nusa Pertiwi melakukan jual beli tanah dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT Graha Nusa Pertiwi Nomor 85 tanggal 31 Maret 2022 sebagaimana terlampir dalam berkas gugatan Penggugat, diketahui telah terjadi perubahan susunan pengurus dalam perseroan dimana Yuni Rachmadani telah diangkat sebagai Direktur PT Graha Nusa Pertiwi menggantikan Jamri dan perubahan anggaran dasar perseroan terbatas PT Graha Nusa Pertiwi tersebut telah mendapatkan persetujuan dan telah ditetapkan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0024291.AH.01.02 tahun 2022 tanggal 5 April 2022;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mengajukan gugatan atas nama PT Graha Nusa Pertiwi, maka Yuni Rachmadani selaku Direktur PT Graha Nusa Pertiwi sekaranglah yang berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Balikpapan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Eksepsi Penggugat bukan orang yang berhak (gemis aanhoedanigheid) harus dinyatakan ditolak;

2. Eksepsi Gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium);



Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Tergugat menguraikan gugatan Penggugat kurang sempurna karena tidak semua pihak ditarik sebagai para pihak dalam perkara ini terutama para pihak pemilik asal tanah yang telah dibebaskan atau diganti rugi oleh Pemerintah Kota Balikpapan yaitu H. Sukardi Hamks, S.Pd, H. Jamri dan Maya Safitri;

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

Menimbang, bahwa gugatan pokok Penggugat adalah mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Sertifikat Tanah No 02 / Kelurahan Sepinggian yang pembayarannya belum diterima oleh Penggugat dan meminta Tergugat untuk membayar sisa harga tanah Penggugat SHGB No. 98 / Kelurahan Sepinggian Baru sebesar Rp, 114.280.000,00 (seratus empat belas juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti P-1 berupa Surat Perjanjian tanggal 14 Mei 2014, diketahui bahwa Tergugat melakukan perjanjian jual beli tanah dengan Suhardi, SPd dan H. Jamri sebagaimana keterangan Saksi Suhadi dan H. Jamri dalam persidangan dan berdasarkan keterangan Saksi Suhardi, S.Pd perjanjian tersebut adalah perjanjian global yang lebih detailnya adalah di Perjanjian Pengikatan Jual Beli;

Menimbang, bahwa terhadap jual beli tanah, maka yang berhak untuk melakukan transaksi adalah pemegang hak tanah sebagaimana tertera dalam sertifikat aquo;

Menimbang, bahwa dalam gugatan ini yang dipermasalahkan adalah Sertifikat No. 02/ Kelurahan Sepinggian Baru (bukti T-7/TT.II-1 dan Sertifikat No. 98 / Kelurahan Sepinggian (bukti T-8 / TT.II-2) yang semula atas nama PT Graha Nusa Pertiwi dan saat ini Christin Carina sebagai pemegang hak Sertifikat No. 02/ Kelurahan Sepinggian Baru (bukti T-7/TT.II-1 dan Sertifikat No. 98 / Kelurahan Sepinggian (bukti T-8 / TT.II-2) berdasarkan Akta Jual Beli 1671/2015 dan Akta Jual Beli No. 1672/2015 dihadapan Notaris Aspian Nur, S.H.M.Kn, sehingga berdasarkan fakta hukum tersebut, hubungan hukum yang terjadi adalah antara PT Graha Nusa Pertiwi dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka terhadap eksepsi kurang pihak dinyatakan ditolak;

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Error in Persona;





Menimbang, bahwa baik Tergugat maupun Turut Tergugat II mengajukan eksepsi mengenai gugatan penggugat error in persona;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Tergugat menguraikan dua hal:

1. Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan dimana menurut Tergugat, Penggugat (Yunita Rachmadani) adalah Direktur baru, Penggugat tidak memiliki kepentingan dan kedudukan hukum untuk menggugat Tergugat sedangkan yang melakukan perjanjian adalah H. Jamri dan H. Suhardi Hamka, S.Pd dan Maya Safitri, S.Pd.
2. Penggugat keliru menarik orang sebagai Tergugat, bahwa yang menerima cek pembayaran dari Tergugat adalah H. Suhardi, Hamka, SPd dan H. Jamri, namun apakah H. Suhardi, Hamka, SPd telah mencairkan dan membagi secara merata kepada H Jamri sesuai kesepakatan, sudah bukan urusan Tergugat lagi karena tanggung jawab Tergugat kepada Penggugat sudah lunas;

Menimbang, terhadap eksepsi tersebut dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai poin pertama, oleh karena eksepsi tersebut telah dipertimbangkan dalam eksepsi salah alamat, maka terhadap eksepsi ini harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap poin ke-2, oleh karena eksepsi tersebut sudah memasuki pokok perkara, maka terhadap eksepsi tersebut akan dipertimbangkan bersama sama dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi error in Persona dari Turut Tergugat II, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam eksepsi, Turut Tergugat II menguraikan pada pokoknya syarat mutlak untuk menuntut seseorang adalah adanya hubungan hukum, dimana jual beli hanya mengikat Penggugat dan Tergugat, sedangkan Turut TergugatII tidak menjadi pihak dalam jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa dengan mendudukan Turut Tergugat II dalam gugatan, merupakan perbuatan tidak berdasarkan hukum sehingga menyebabkan error in persona;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut bahwa berdasarkan Jurisprudensi Tetap Mahkamah Agung telah menggariskan kaidah hukum bahwa "siapa saja orang-



orangnya yang akan ditarik sebagai Tergugat dalam surat gugatannya adalah hak sepenuhnya dari Penggugat (vide Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 305 K/Sip/1971)". Sehingga dari Yurisprudensi tersebut Penggugat menarik Tergugat selaku pihak yang membeli obyek tanah dari Penggugat. Sedangkan Turut Tergugat II sebagaimana petitum angka 3 oleh karena selaku pihak yang berhak untuk menerbitkan sertifikat dan guna untuk menghindari terjadi kurang pihak maka Majelis Hakim menilai dengan diikutkannya Turut Tergugat II dalam perkara a quo sebagai pihak adalah tepat dan beralasan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas maka eksepsi dari Turut Tergugat II harus dinyatakan ditolak;

**DALAM POKOK PERKARA;**

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah SHGB No. 98/Kel. Sepinggian Baru seluas 3.706m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus enam) meter persegi dan tanah SHGB No. 02/Kel. Pepinggian Baru seluas 4.737m<sup>2</sup> (empat ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh) meter persegi dimana kedua sertifikat tanah tersebut terdaftar atas nama PT. Graha Nusa Pertiwi yang terletak setempat dikenal Jln, Syarifuddin Yoes Kel. Sepinggian Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah SHGB No. 98/Kel. Sepinggian Baru seluas 3.706m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus enam) meter persegi dan tanah SHGB No. 02/Kel. Pepinggian Baru seluas 4.737m<sup>2</sup> (empat ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh) meter persegi dengan cara membeli dari Saksi Tuan Khumyono Rahayu seharga Rp. 650.000,-/m<sup>2</sup> (enam ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi dan telah dibayar lunas kepada pemiliknya Saksi Tuan Khumyono Rahayu;
- Bahwa pada prinsipnya Penggugat telah setuju untuk menjual tanah miliknya SHGB No. 98/Kel. Sepinggian Baru seluas 3.706m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus enam) meter persegi dan SHGB No. 02/Kel. Sepinggian Baru seluas 4.737m<sup>2</sup> kepada Tergugat / CHRISTIN KARINA dan Penggugat sudah menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Turut Tergugat-I / Notaris PPAT Aspian Nur, SH. MKn., dengan harga Rp. 1.380.000,-/m<sup>2</sup> (satu juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah per meter persegi) sebagaimana jawaban Tergugat dalam perkara lain akan tetapi



faktanya Tergugat tidak melaksanakan kewajiban membayarnya dengan baik;

- Bahwa terhadap tanah Penggugat SHGB No. 98/Kel. Sepinggian Baru seluas 3.706m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus enam) meter persegi disepakati sebesar Rp. 1.380.000,- /m<sup>2</sup> maka harga tanah Penggugat SHGB No. 98/Kel. Sepinggian Baru adalah  $(3.706\text{m}^2 \times \text{Rp. } 1.380.000,-/\text{m}^2) = \text{Rp. } 5.114.280.000,-$  (lima milliard seratus empat belas juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah). Bahwa harga Tanah Penggugat SHGB No. 98/Kel. Sepinggian Baru Rp. 5.114.280.000,- (lima milliard seratus empat belas juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah) tersebut Penggugat telah mengakui menerima pembayaran dari Tergugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milliard rupiah) yang diterima oleh Nn. Iis Floressen selaku Komisaris Penggugat sebagaimana kesaksian Saksi AMIN bagian keuangan Tergugat dalam perkara lain sehingga masih tersisa harga tanah Penggugat yang sampai sekarang belum dibayar oleh Tergugat yaitu sebesar Rp. 114.280.000,- (seratus empat belas juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah);
- Bahwa terhadap Tanah Penggugat SHGB No. 02/Kel. Sepinggian Baru seluas 4.737m<sup>2</sup> (empat ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh) meter persegi sebesar  $(4.737\text{m}^2 \times \text{Rp. } 1.380.000,-/\text{m}^2) = \text{Rp. } 6.537.060.000,-$  (enam milliard lima ratus tiga puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah) tersebut Penggugat tidak pernah menerima pembayaran dari Tergugat;
- Bahwa oleh karena Penggugat sama sekali tidak pernah menerima pembayaran harga tanah SHGB No. 02/Kel. Sepinggian Baru seluas 4.7376m<sup>2</sup> (empat ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh) dari Tergugat maka Penggugat membatalkan kesepakatan jual beli tanah SHGB No. 02/Kel. Sepinggian Baru antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat dihadapan Turut Tergugat-I / Aspiannur, SH. MKn. dan meminta Tergugat untuk mengembalikan fisik tanah SHGB No. 02/Kelurahan Sepinggian Baru seluas 4737 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya dengan mengklasifikasi pertanyaan hukum sebagai berikut:



1. Apakah benar Penggugat dan Tergugat telah melakukan perjanjian jual beli tanah SHGB No. 02 / Kelurahan Sepinggan Baru dan SHGB No. 98 / Kelurahan Sepinggan Baru?
2. Apakah benar Tergugat belum membayar sisa harga tanah SHGB No. 98 / Kelurahan Sepinggan Baru sejumlah Rp. 114.280.000,- (seratus empat belas juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah) dan belum membayar sama sekali harga tanah SHGB No. 02 / Kelurahan Sepinggan Baru sejumlah Rp. 6.537.060.000,- (enam milliard lima ratus tiga puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah)?
3. Apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti dari Penggugat yang relevan terkait dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menjawab pertanyaan ke-1 tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat menolak secara tegas dalil gugatan Penggugat kecuali dalil dari secara tegas yang diakui kebenarannya oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat memperoleh tanah melalui H. Jamri dan H. Suhardi yang menguasai lahan tersebut berdasarkan Akta Jual Beli yang dilakukan dihadapan Notaris Aspian Nur, SH. Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimana sebelumnya diperoleh melalui proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris yang sah menurut peraturan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti surat bertanda T-7/TT.II-1 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No 2 / Kelurahan Sepinggan Baru diketahui antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan perjanjian jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1671 / 2015 tanggal 11-12/2015 (vide bukti P-4) dan memperhatikan bukti surat bertanda T-8/TT.II-2 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 98 / Kelurahan Sepinggan Baru diketahui antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan perjanjian jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1672 / 2015 tanggal 11-12/2015;

Menimbang, bahwa dengan demikian, benar antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan perjanjian jual beli tanah terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2/Kelurahan Sepinggan Baru dan Sertifikat Hak Guna



Bangunan No. 98 / Kelurahan Sepinggan Baru di hadapan Notaris Aspian Nur, S.H.M.Kn Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Balikpapan berdasarkan Akta Jual Beli No. 1671/2015 tanggal 11-12-2015 dan Akta Jual Beli No. 1672 / 2015 tanggal 11-12-2015;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menjawab pertanyaan ke-2 tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat menolak secara tegas dalil gugatan Penggugat kecuali dalil dali secara tegas yang diakui kebenarannya oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam dalil jawabannya Tergugat menyatakan SHGB No. 2/Kelurahan Sepinggan Baru dan SHGB No 98/Sepinggan Baru telah dibeli oleh Tergugat dan telah dibayar lunas kepada PT Graha Nusa Pertiwi/H.Jamri dan H. Suhardi dengan bukti pembayaran tersimpan;

Menimbang, bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa masih ada tersisa pembayaran sejumlah Rp. 114.280.000,- (seratus empat belas juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah) terhadap SHGB No. 98/Kelurahan Sepinggan Baru dan belum membayar sama sekali harga tanah SHGB No. 02 / Kelurahan Sepinggan Baru sejumlah Rp. 6.537.060.000,- (enam milliard lima ratus tiga puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan kesepakatan, sistem pembayaran dibayar secara bertahap bukan dibayar perkavling atau persertifikat sehingga tidak bisa dirincikan sesuai perhitungan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat menbantah dalil gugatan Penggugat, maka menjadi kewajiban Tergugatlah untuk membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk menbantah dalil gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan 8 (delapan) bukti surat dan 2 (dua) orang Saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Surat Perjanjian tanggal 14 Mei 2014 diketahui bahwa benar antara Suhardi, S.Pd dan H. Jamri sebagai pihak pertama melakukan perjanjian dengan Tergugat sebagai pihak kedua, melakukan perjanjian jual beli lahan seluas secara keseluruhan  $\pm$  25.668 m2 yang terletak di Jalan Syarifudin Yoes RT 003 Kelurahan Sepinggan Baru dimana Para Pihak bersepakat dan saling berjanji untuk menuangkannya dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli yang akan ditandatangani dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan surat perjanjian ini;





Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T-2, diketahui Tergugat telah melakukan pembayaran sejumlah Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) untuk pembayaran lahan di sebrang Bethany Jalan S. Yus Luas Lahan  $\pm 26.000$  ha;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T-2, diketahui bahwa Tergugat telah membayar sejumlah Rp. 6.047.960.000,00 (enam milyar empat puluh tujuh juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah) dengan menggunakan cek dan telah diterima serta ditandatangani oleh H. Jamri (PT Graha Nusa Pertiwi), Ijum, Suhardi dan Maya Safitri;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Surat bertanda T-3 diketahui bahwa Tergugat telah membayar sejumlah Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dan Rp. 2.537.060.000 (dua milyar lima ratus tiga puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah) dengan menggunakan cek dan telah diterima serta ditandatangani oleh H. Jamri (PT Graha Nusa Pertiwi), Ijum, Suhardi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Surat bertanda T-4 diketahui bahwa Tergugat telah membayar sejumlah Rp. 4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah), sejumlah Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah), sejumlah Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dan sejumlah Rp. 4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah), dengan menggunakan cek dan telah diterima serta ditandatangani oleh H. Jamri (PT Graha Nusa Pertiwi), Hj Ijum, Suhardi dan Maya Safitri (vide bukti T-5);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-6 berupa Account Statemen BNI diketahui bahwa Tergugat pada tanggal 11/11/2014 telah melakukan pembayarn dengan menggunakan cek sejumlah Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) terdiri dari Rp. 4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) dan Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan telah dicairkan oleh Iis Florensen;

Menimbang, bahwa saksi dari Tergugat yaitu Saksi Supardi, S.Pd dan Amin Wijaya dibawah sumpah menerangkan bahwa Tergugat telah membayar lunas atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02 / Kelurahan Sepinggan Baru dan Sertifikat Hak Guna Bangunan no. 98 / Kelurahan Sepinggan Baru, dimana pembayarannya dilakukan secara bertahap dan berdasarkan keterangan Saksi Supardi, S.Pd, terhadap bukti T-4 terdiri dari 4 (empat) cek, bukan terdiri hanya 2 (dua) cek sebagaimana bukti P-2, bukti P-2 (cek) hanya potongan/tidak utuh;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti surat bertanda T-7/TT.II-1 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No 2 / Kelurahan Sepinggan



Baru diketahui antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan perjanjian jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1671 / 2015 tanggal 11-12/2015 (vide bukti P-4) dan memperhatikan bukti surat bertanda T-8/TT.II-2 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 98 / Kelurahan Sepinggan diketahui antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan perjanjian jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1672 / 2015 tanggal 11-12/2015 dihadapan Aspian Nur, S.H.M.Kn Pejabat Pembuat Akta Tanah Balikpapan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah disebutkan:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dari bukti P-4 berupa Akta Jual Beli Nomor 1671/2015 tanggal 11 Desember 2015 dalam halaman 4 disebutkan:

Pihak pertama dan pihak kedua menerangkan bahwa :

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah);
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut, akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi);**
- c. Dstnya.....

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti surat bertanda T-1 s/d bukti surat T-6 (bukti pembayaran), bukti Surat T-7/TT.II-1 (Sertifikat Hak Guna Bangunan No-2 / Kelurahan Sepinggan Baru), bukti Surat T-8/TT.II-2 (Sertifikat Hak Guna Bangunan No.98 / Kelurahan Sepinggan Baru, dikaitkan bukti surat bertanda P-4, dihubungkan pula dengan keterangan Saksi Suhardi, SP.d dan Saksi Amin Wijaya, maka dapat diketahui Tergugat telah melunasi pembayaran atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2 / Kelurahan Sepinggan Baru dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.98 / Kelurahan Sepinggan Baru secara bertahap kepada Penggugat;



Menimbang, bahwa dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli Nomor 1671 / 2015 tanggal 11 Desember 2015 dan Akta Jual Beli Nomor 1672 / 2015 tanggal 11 Desember 2015 maka pihak Penggugat telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Tergugat dan untuk penerimaan uang tersebut, Akta Jual Beli tersebut berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim tersebut, Tergugat dapat membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk menjawab pertanyaan ke-3 tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat terbukti telah melunasi pembayaran terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2 / Kelurahan Sepinggan Baru dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.98 / Kelurahan Sepinggan Baru, maka Tergugat tidak melakukan wanprestasi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pihak yang kalah, maka terhadap biaya perkara yang timbul dibebankan kepada Penggugat;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, RBG, serta ketentuan peraturan hukum lain yang terkait dengan perkara ini;

**MENGADILI:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp293.000,00 (dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari SELASA, tanggal 28 MEI 2024, oleh kami, ARUM KUSUMA DEWI, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, RUSDHIANA ANDAYANI, S.H..MH. dan ARI SISWANTO, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 30 Oktober 2023 jo Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 19 DESEMBER 2023, putusan tersebut pada hari RABU, tanggal 5 JUNI 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka



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

untuk umum secara e litigasi oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, SITTI AMINAH, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat II akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Turut Tergugat I;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

RUSDHIANA ANDAYANI, S.H..MH.

ARUM KUSUMA DEWI, S.H., M.H.

ARI SISWANTO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

SITTI AMINAH, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses.....	:	Rp	75.000,00
3. Biaya Panggilan .....	:	Rp	128.000,00
4. PNPB Panggilan.....	:	Rp	40.000,00
5. Redaksi .....	:	Rp	10.000,00
6. Materai .....	:	Rp.	10.000,00
Jumlah .....	:	Rp	<b>293.000,00</b>

(dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah)