



P U T U S A N

Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Aditya Kresna Darmadi, berkedudukan di Jalan Raya Daksa, Perum Palm Hills, Blok E2, RT. 007, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUHAMMAD RIZAL FADILLAH, S.H., M.H. C.L.A., KHALIS WIJAYA, S.H., **ADVOKAT / PENGACARA / KONSULTAN HUKUM** dari **Fadillah, Wijaya & Sembiring Law Firm ("FWS LAW FIRM")** beralamat di Jalan Syarifoeuddin Yoes, Komp. Balikpapan Regency, De Castarica, Blok JE, No 8, Kelurahan Sepinggan Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 Juli 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

PT Nureka Bintang Abadi, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman, Blok L, Komplek Bandar Balikpapan, Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur atau di Jalan Daksa Raya, RT. 7, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

PT Daksa Kalimantan Putra, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman, Blok II/4, Komplek Bandar Balikpapan, Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Kota, Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, atau di Jalan Daksa Raya, RT. 7, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan,

Halaman 1 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp



Provinsi Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

PT Bank Mandiri (persero) Tbk. (kantor Cabang Balikpapan-Consumer Loan Area Balikpapan), bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman, No. 71, Kelurahan Klandasan ilir, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. (Kantor Cabang Balikpapan), bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman, No. 141, Kelurahan Klandasan ilir, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Andreas Gunawan, S.H., M.Kn., bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman, No. 53, Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, bertempat tinggal di Jalan Manuntung, No. 3, RT. 27, Kelurahan Sepinggan Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 7 Juli 2022 dalam Register Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGUGGAT adalah pembeli sebidang tanah dengan luas 105 m² (seratus lima meter persegi) yang terletak di Provinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kelurahan Sepinggan, yang

Halaman 2 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp



dikenal sebagai Kompleks Perumahan Palm Hills City, Cluster The Villa, Kavling Nomor E-2, berikut dengan bangunan Rumah Tipe LB/LT 43/105 m2 berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor: 046/DIR-PHC/MKT/PPJB-V/13, tertanggal 03 Mei 2013 ("PPJB") antara PENGUGAT (dalam PPJB disebut sebagai PIHAK KEDUA) dengan TERGUGAT I (dalam PPJB disebut sebagai PIHAK PERTAMA), yang diketahui merupakan bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Nomor 238 dengan hak yang berakhir pada tanggal 24 September 2016 yang dijual oleh TERGUGAT I dan terdaftar atas nama TERGUGAT II (PT Daksa Kalimantan Putra), sebagaimana PPJB tersebut telah dibukukan dan didaftarkan kepada TURUT TERGUGAT III, dengan Nomor: 2379/w2013 pada tanggal 03 Juli 2013, oleh karena itu sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Balikpapan Kelas IA melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menyatakan sah dan berharga PPJB tersebut;

2. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (1) PPJB, yang pada pokoknya menjelaskan jual beli tanah dan bangunan dilakukan akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 segera setelah tanah dan bangunan selesai diroya dan dilakukan pemecahan melalui Kantor Badan Pertanahan Kota Balikpapan (TURUT TERGUGAT IV), yang sebagaimana ketentuan tersebut dikuatkan oleh Pernyataan yang dibuat oleh TERGUGAT I berdasarkan poin 1 Surat Pernyataan Nomor 002/DIR-SP/NBA-PHC/VI/2013 tertanggal 03 Juli 2013 yang pada pokoknya menjelaskan bidang tanah yang dibeli oleh PENGUGAT saat ini sedang dalam proses pemecahan balik nama keatas nama debitur dan proses peningkatan hak serta TERGUGAT I akan menyerahkan sertifikat terdaftar atas nama debitur setelah proses pembebanan Hak Tanggungan selesai dilaksanakan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 12 (dua belas) bulan setelah penandatanganan perjanjian kredit. Adapun penjelasan-penjelasan dalam Posita angka (2) ini adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa Surat Pernyataan Nomor 002/DIR-SP/NBA-PHC/VI/2013 tertanggal 03 Juli 2013, merupakan satu kesatuan dokumen yang tidak terpisahkan dari PPJB yang merupakan suatu jaminan atau pernyataan dari TERGUGAT I kepada PENGUGAT terkait dengan kepastian proses Pembebanan Hak Tanggungan yang akan dipasang kepada TURUT TERGUGAT I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa Debitur dalam hal ini adalah PENGUGAT yang merupakan debitur dari TURUT TERGUGAT I;
 - c. Perjanjian Kredit dalam hal ini adalah Perjanjian Kredit Mandiri KPR, Nomor: CLN BLP/0291/KPR/2013, tertanggal 03 Juli 2013 ("PKS") (yang sebagaimana akan dijelaskan pada Posita angka (4)).
3. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (2) PPJB, PENGUGAT dan TERGUGAT menyepakati harga jual tanah dan bangunan yang pada pokoknya dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Harga jual tanah dan bangunan ditetapkan sebesar 459.540.000,- (empat ratus lima puluh sembilan juta lima ratus empat puluh ribu rupiah);
 - b. Pihak Pertama telah membayar uang tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) pada tanggal 02 April 2013, dan sisanya dibayarkan sebesar Rp. 86.908.000,- (delapan puluh enam juta sembilan ratus delapan ribu rupiah); dan
 - c. Tersisa pelunasan sebesar Rp. 367.632.000 (Tiga ratus enam puluh tujuh juta enam ratus tiga puluh dua ribu rupiah) yang dibayarkan PENGUGAT melalui KPR Bank melalui TURUT TERGUGAT I.

Lebih lanjut uraian pembayaran yang telah di realisasikan secara aktual akan dijelaskan dalam angka (10) dan angka (11).

4. Bahwa untuk melaksanakan keberlangsungan sisa pelunasan berdasarkan Pasal 1 ayat (2) PPJB, maka PENGUGAT telah sepakat dengan TURUT TERGUGAT I untuk memproses sisa pelunasan atas pembelian tanah dan bangunan yang terletak di Kompleks Perumahan Palm Hills City, Cluster The Villa, Kavling Nomor E-2, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, melalui Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dari TURUT TERGUGAT I, dan PENGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I telah melakukan penandatanganan dengan kesepakatan dan itikad baik dibawah tangan tanpa adanya paksaan atas Perjanjian Kredit Mandiri KPR, Nomor: CLN BLP/0291/KPR/2013, tertanggal 03 Juli 2013 ("PKS"), sehingga sudah sepatutnya terhadap PKS tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).
 5. Bahwa sejak ditandatanganinya PPJB dan PKS tersebut, PENGUGAT selaku pembeli rumah dan tanah telah melaksanakan kewajibannya dengan melakukan pembayaran kepada TERGUGAT I berdasarkan Pasal 1 ayat (2) PPJB beserta dengan cicilan kredit kepada TURUT TERGUGAT I sebagai

Halaman 4 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp

Disclaimer

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



bentuk itikad baik untuk melakukan proses pelunasan atas Jual Beli berdasarkan PPJB yang akan berakhir terhitung selama 180 (seratus delapan puluh) bulan sejak tanggal pencairan Fasilitas Kredit, sehingga PKS dan PPJB merupakan dokumen yang memiliki keterkaitan yang tidak dapat dipisahkan sebagai alat bukti guna pembuktian dalam perkara aquo.

6. Bahwa sampai dengan gugatan ini dibuat, PENGUGAT selama ini telah melaksanakan ketentuan PPJB dan PKS, tetapi merasa tidak pernah ada mendapatkan informasi terkait dengan proses pemecahan SHM dari SHGB yang sebagaimana telah dijanjikan oleh TERGUGAT I berdasarkan Pasal 1 ayat (1) PPJB dan berdasarkan poin 1 Surat Pernyataan Nomor 002/DIR-SP/NBA-PHC/VI/2013 tertanggal 03 Juli 2013, sehingga dengan inisiatif PENGUGAT yang merasa telah dirugikan, maka PENGUGAT melakukan beberapa kali diskusi serta komunikasi dengan TURUT TERGUGAT I, berdasarkan hal tersebut lebih lanjut PENGUGAT telah beberapa kali berupaya menghubungi TERGUGAT I meliputi juga meminta bantuan TURUT TERGUGAT I untuk mendapatkan kepastian hukum terkait kejelasan proses pemecahan SHGB untuk peningkatan menjadi shm dan untuk balik nama keatas nama PENGUGAT serta mencari informasi keberadaan SHGB tersebut yang dimana dengan telah diproses dan selesainya SHGB yang ditingkatkan menjadi SHM yang diperjanjikan dalam PPJB adalah sebagai legitimasi atau kepastian hukum pelaksanaan PPJB dan PKS sebagai bentuk kepemilikan Hak Atas Tanah, karena PENGUGAT berniat akan segera melunasi Kreditnya terhadap TURUT TERGUGAT I yang dimana sebagaimana hal tersebut dijelaskan dalam Surat Permintaan Klarifikasi Nomor 012/SKL/FWS/VII/2021 tertanggal 12 Juli 2021, maka berdasarkan hal tersebut PENGUGAT telah melakukan beberapa upaya sebagai berikut:

- a. Pada tanggal 21 Mei 2021 PENGUGAT melakukan pertemuan dengan TURUT TERGUGAT I untuk mendapatkan informasi dan kepastian hukum terkait dengan proses KPR nya, karena PENGUGAT sudah berniat untuk melakukan pelunasan atas sisa kewajiban PENGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I, dan TURUT TERGUGAT I saat itu diwakili oleh Pak Wahyudi dan Ibu Nindya, dan TURUT TERGUGAT I yang diwakili tersebut menyampaikan bahwa ternyata SHGB/sertifikat yang dijanjikan TERGUGAT I masih belum di proses pemecahan serta peningkatan hak untuk diproses balik nama atas nama PENGUGAT dan ternyata SHGB tidak berada dalam



penguasaan TURUT TERGUGAT I melainkan berada dalam penguasaan TURUT TERGUGAT II;

- b. Bahwa PENGGUGAT menindaklanjuti hasil pertemuannya dengan TURUT TERGUGAT I sebagaimana yang telah dijelaskan dalam butir a diatas, maka pada tanggal 06 September tahun 2021 PENGGUGAT mengirimkan email melalui akunnya dengan Subject email "(Komplain) Sertifikat Rumah Palm Hills an. Aditya Kresna Darmadi" ke akun email clpc.balikipapan@bankmandiri.co.id dengan tembusan/cc ke nindya.arsi@bankmandiri.co.id, yovihananto@bankmandiri.co.id, wahyudi@bankmandiri.co.id, dan corry.andarani@bankmandiri.co.id, sehingga selanjutnya terjadi komunikasi lanjutan antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I yang pada pokoknya isi dari email tersebut adalah sebagai berikut:

- Email dari PENGGUGAT:

"Menyampaikan pengaduan kepada Bank Mandiri mengenai sertifikat rumah kami yang sampai dengan saat ini belum juga terselesaikan, sebagai bahan pertimbangan kami sudah menjadi konsumen KPR aktif dari 8 tahun yang lalu. Pertemuan kami terakhir tanggal 21/5/21 di Bank Mandiri tidak ditemukan titik terang perihal kejelasan dari legalitas (sertifikat tanah) dari rumah yang kita kreditkan, dengan surat ini kami mengajukan beberapa opsi untuk pihak Bank Mandiri bisa merealisasikan sebagai bentuk itikat baiknya yaitu sebagai berikut:

1. Untuk segera mengurus pemecahan sertifikat yang saat ini kita ketahui ada di Bank BTN, hal ini menurut kami menjadi tanggung jawab pihak Bank Mandiri untuk memastikan legalitas dari rumah yang akan di kreditkan.
2. Menunda kredit angsuran saat ini hingga pihak Bank Mandiri berhasil untuk mengurus sertifikat seperti poin 1 diatas, pihak Bank dalam hal ini untuk memberikan surat sebagai legalitas yang menyatakan bahwa angsuran akan dilanjutkan setelah sertifikat berhasil dipecah.
3. Merelokasi rumah yang dijadikan jaminan KPR saat ini ke salah satu rumah sitaan milik Bank Mandiri, perbedaan nilai rumah untuk diperhitungkan selanjutnya.
4. Membantu proses take over kredit ke Bank BTN mengingat sertifikat induk saat ini berada di Bank BTN, berikut juga dengan biaya yang ditimbulkannya.

Halaman 6 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Jika salah satu item diatas (poin 1-4) tidak bisa terpenuhi, maka kami mengajukan pengembalian semua dana yang sudah kami setorkan ke Bank Mandiri (angsuran KPR tiap Bulan).”
- Jawaban email dari TURUT TERGUGAT I (membalas dengan akun clpc.balikipapan@bankmandiri.co.id) sebagai berikut:

“Menunjuk email dari Bapak sebelumnya, dapat kami sampaikan terkait permintaan bapak yaitu:

 1. Pemecahan sertifikat merupakan tanggung jawab dari pihak Developer.
 2. Untuk penundaan pembayaran angsuran dapat mempengaruhi kolektabilitas pinjaman bapak pada BI Checking. Yang nantinya akan tercermin tunggakan pada BI Cheking tersebut.
 3. Terkait perubahan agunan, Untuk saat ini masih dikoordinasikan / dalam proses permohonan untuk perubahan jaminan.
 4. Pihak Bank Mandiri telah berkoordinasi dengan pihak Bank BTN. Untuk fasilitas kredit ini, belum dapat dilakukan proses take over dikarenakan sertifikat belum pecah dan di balik nama serta masa laku sertifikat induk yang ada di BTN telah expired. Terinfo biaya perpanjangan sertifikat induk sebesar Rp 400.000.000 sampai Rp 500.000.000 dan biaya tersebut merupakan kewajiban dari pihak developer.
 5. Pengembalian angsuran tidak di perkenankan.”
7. Bahwa berdasarkan uraian pada angka (5) tersebut diatas dapat disimpulkan sebagai berikut:
 - a. Bahwa berdasarkan informasi dari TURUT TERGUGAT I, ternyata sertifikat yang dijanjikan oleh TERGUGAT I masih belum di proses untuk dilakukan balik nama atas nama PENGUGAT, sehingga tidak dapat terlaksanannya Pasal 1 ayat (1) PPJB dan TERGUGAT I telah ingkar terhadap poin 1 Surat Pernyataan Nomor 002/DIR-SP/NBA-PHC/VI/2013 tertanggal 03 Juli 2013;
 - b. Status SHGB saat ini masih berada dalam penguasaan TURUT TERGUGAT II, bukan dalam pengusaaan TURUT TERGUGAT I, yang pada dasarnya hal tersebut tidak memiliki dasar hukum atau perikatan yang jelas; dan
 - c. TURUT TERGUGAT I belum pernah menerima sertifikat dari TERGUGAT I sampai dengan saat ini.

Halaman 7 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik ("UU ITE") sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Vide Pasal 5 UU ITE) bukti email tersebut merupakan salah satu alat bukti yang sah yang dapat mendukung pembuktian terhadap perkara a quo.

8. Bahwa berdasarkan uraian angka (6) diatas, TERGUGAT I telah melanggar ketentuan yang telah disepakati dalam PPJB dan melanggar poin 1 Surat Pernyataan Nomor 002/DIR-SP/NBA-PHC/VI/2013 tertanggal 03 Juli 2013 dengan penjelasan sebagai berikut:

- a. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (5) PPJB menjelaskan "Bahwa PIHAK PERTAMA menjamin tanah dan bangunan tersebut tidak dikenakan suatu sitaan, dan tidak sedang dalam sengketa, sehingga PIHAK KEDUA tidak akan mendapatkan gugatan atau tuntutan dari siapapun mengenai tanah dan bangunan tersebut". Sehingga sangat jelas tanah dan bangunan yang menjadi objek dalam PPJB saat ini merupakan objek yang pasti dapat menimbulkan sengketa dengan TURUT TERGUGAT II dan merugikan PENGUGAT;
- b. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (2) PPJB menjelaskan "PIHAK PERTAMA dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikat diri untuk selama jual beli tanah dan bangunan tersebut belum dilaksanakan secara bagaimanapun tidak akan menjamin dan/atau mengalihkan/melepaskan hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain, selain PIHAK KEDUA. Sebaliknya PIHAK KEDUA tidak diperkenankan mengalihkan haknya berdasarkan perjanjian ini tanpa sepengetahuan / ijin tertulis dari PIHAK PERTAMA, jika hal ini terjadi maka perjanjian ini dianggap telah berakhir dan kepada PIHAK KEDUA dalam PPJB ini berlaku pasal 1 point 4". Sehingga dengan adanya TERGUGAT menjaminkan SHGB kepada TURUT TERGUGAT III, maka sangat terang dan jelas TERGUGAT I telah melanggar ketentuan Pasal tersebut, yang dimana SHGB tersebut merupakan Objek PPJB yang telah di akad kreditkan atau di KPR melalui TURUT TERGUGAT I;
- c. Bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (4) menjelaskan "Sertifikat atas nama PIHAK KEDUA akan diserahkan kepada Bank pemberi KPR. Bank pemberi KPR akan menyerahkan sertifikat kepada PIHAK KEDUA setelah PIHAK KEDUA melunasi seluruh kewajiban kepada pihak Bank pemberi

Halaman 8 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp



KPR". Sehingga dengan TERGUGAT menjamin sertifikat yang dalam hal ini SHGB kepada TURUT TERGUGAT III. maka jelas dan terang TERGUGAT I tidak dapat melaksanakan ketentuan Pasal 4 ayat (1) tersebut.

9. Bahwa yang seharusnya dilakukan oleh TERGUGAT I berdasarkan Pasal 1 ayat (1) PPJB dan Pasal 4 ayat (1) PPJB serta poin 1 Surat Pernyataan Nomor 002/DIR-SP/NBA-PHC/VI/2013 tertanggal 03 Juli 2013, maka sudah sangat jelas TERGUGAT I wajib segera menyelesaikan proses balik nama SHGB dilakukan pemecahan dan peningkatan menjadi SHM ke atas nama PENGUGAT kemudian segera menyerahkan SHM tersebut yang telah menjadi atas nama PENGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I.
10. Bahwa berdasarkan penjelasan angka (8) terhadap pelanggaran kewajiban yang dilakukan TERGUGAT I tersebut, maka sangat beralasan untuk menjamin kepastian hukumnya, PENGUGAT meminta TERGUGAT I wajib menanggung seluruh biaya-biaya, denda-denda, bunga-bunga serta kerugian PENGUGAT yang timbul dari pelaksanaan PKS yang telah disepakati antara PENGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I, sampai dengan terbitnya SHM atas nama PENGUGAT yang diserahkan oleh TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT I, dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Pembayaran cicilan yang telah dibayarkan PENGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I sejak bulan Agustus 2013 sampai dengan bulan September 2021 dengan total sebesar Rp. 412.500.000,- (empat ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah); dan
 - b. Sisa cicilan yang masih berproses sampai dengan berakhirnya PKS antara PENGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I adalah sebesar Rp. 373.500.000,- (tiga ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah).
11. Bahwa adapun biaya-biaya yang telah direalisasikan oleh PENGUGAT terhadap TERGUGAT I terkait dengan pelaksanaan PPJB secara aktual adalah sebagai berikut:
 - a. Pembayaran uang muka sebesar Rp. 27.700.000,- (dua puluh tujuh juta tujuh ratus ribu rupiah); dan
 - b. Pembiayaan Furniture yang telah direalisasikan oleh PENGUGAT sendiri dengan total sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang diakibatkan TERGUGAT I tidak melaksanakan atau memenuhi janjinya terhadap pemenuhan bonus furniture sebagaimana yang tertuang dalam brosur penawaran yang ditawarkan TERGUGAT I kepada PENGUGAT.



12. Bahwa berdasarkan uraian berdasarkan angka (10) dan angka (11), maka sangat beralasan bagi PENGUGAT untuk menjamin kepastian hukumnya, PENGUGAT meminta TERGUGAT I wajib menanggung seluruh biaya-biaya, denda-denda, bunga-bunga serta kerugian PENGUGAT yang timbul sampai dengan terbitnya SHM atas nama PENGUGAT diserahkan oleh TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT I terkait dengan kerugian dari pelaksanaan PPJB yang telah disepakati antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I dan PKS yang telah disepakati antara PENGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I.
13. Bahwa demi menjamin kepastian hukum atas kepemilikan sebidang tanah dan bangunan yang telah dibeli PENGUGAT dari TERGUGAT I, maka PENGUGAT telah menerbitkan beberapa Surat sebagai berikut:
 - a. Surat Permintaan Klarifikasi, Nomor: 013/SKL/FWS/VII/2021, tertanggal 19 Juli 2021;
 - b. Surat SOMASI I kepada TERGUGAT I dengan Nomor: 033/SOM/FWS/X/2021, tertanggal 19 Oktober 2021 ;
 - c. Surat teguran keras SOMASI II kepada TERGUGAT I dengan Nomor: 033a/SOM-II/FWS/VI/2022, tertanggal 13 Juni 2022; dan
 - d. Surat teguran keras SOMASI I kepada TERGUGAT I dengan Nomor: 033b/SOM-I/FWS/VI/2022, tertanggal 14 Juni 2022;Surat-Surat tersebut diterbitkan agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II bertanggung jawab dengan itikad baiknya memberikan penjelasan dan/atau klarifikasi serta melaksanakan semua kewajibannya kepada PENGUGAT, namun TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak pernah memberikan itikad baiknya serta tanggapan apapun kepada PENGUGAT.
14. Bahwa demi menjamin kepastian hukum keberlangsungan proses pemecahan SHGB di Kantor Badan Pertanahan Kota Balikpapan (TURUT TERGUGAT IV) dapat ditingkatkan menjadi SHM keatas nama PENGUGAT, maka sudah seharusnya TURUT TERGUGAT II menyerahkan terlebih dahulu SHGB Nomor 238 kepada TERGUGAT I agar dapat dilakukan proses pemecahan sebagian menjadi SHM atas nama PENGUGAT oleh TURUT TERGUGAT IV.
15. Bahwa demi menjamin kepastian hukum serta melindungi hak-hak PENGUGAT sebagai pembeli yang beritikad baik, maka sudah seharusnya TERGUGAT I menyelesaikan segala kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam PPJB dan Surat Pernyataan Nomor 002/DIR-SP/NBA-PHC/VI/2013 tertanggal 03 Juli 2013, yang dimana kewajiban dari

Halaman 10 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp



TERGUGAT I untuk memproses SHGB yang menjadi objek jual beli menjadi SHM yang seharusnya telah dibalik nama menjadi nama PENGGUGAT kemudian TERGUGAT I seharusnya menyerahkan SHM tersebut kepada TURUT TERGUGAT I, namun sampai saat ini belum pernah dilaksanakan.

16. Bahwa berdasarkan uraian yang telah PENGGUGAT sampaikan pada angka (5), (6), (7), (8), (9) dan (10) diatas sudah sangat jelas dan terang TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi) terhadap PENGGUGAT sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).
17. Bahwa untuk mendukung dalil-dalil PENGGUGAT, maka berikut adalah beberapa Doktrin serta pendapat ahli hukum terkait dengan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi):
 - a. Bahwa Dr. Wirjono Prodjodikoro, S.H. mengatakan wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”. (Wirjono Prodjodikoro, Asas-asas Hukum Perjanjian, Bandung: Sumur, hal 17.);
 - b. Bahwa Prof. R. Subekti, SH, mengemukakan bahwa “wanprestasi” itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:
 1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya;
 2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan;
 3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
 4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.(R.Subekti, Hukum perjanjian Cet.ke-II,(Jakarta: Pembimbing Masa, 1970), hal 50).
18. Bahwa dikarenakan TERGUGAT I telah dinyatakan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi) kepada PENGGUGAT, maka sudah sepatutnya TERGUGAT I dihukum untuk segera menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) kepada TURUT TERGUGAT I atas sebidang tanah seluas 105 m2 (seratus lima meter persegi) berikut dengan bangunan Rumah Tinggal yang terletak di Provinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kelurahan Sepinggan, yang dikenal sebagai Kompleks Perumahan Palm Hills City, Cluster The Villa, Kavling Nomor E-2 berikut bangunan Rumah Tipe LB/LT 43/105 m2 yang sebagaimana telah diperjanjikan berdasarkan PPJB yang merupakan bagian dari SHGB Nomor 238.



19. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang PENGUGAT kutip sebagai berikut :

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik"

Bahwa kemudian menurut Subekti, wujud wanprestasi ada 4 (empat) yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Bahwa berdasarkan ketentuan diatas sudah sangat terang dan jelas Perjanjian Kredit Mandiri KPR, Nomor: CLN BLP/ 0291/KPR/2013, tertanggal 03 Juli 2013 yang telah dibuat antara PENGUGAT dan TURUT TERGUGAT I adalah SAH serta MENGIKAT, dan PPJB Nomor: 046/DIR-PHC/MKT/PPJB-V/13, tertanggal 03 Mei 2013 adalah SAH serta MENGIKAT dan berlaku sebagai undang-undang bagi PENGUGAT dan TERGUGAT I karena belum pernah dibatalkan, dimana berdasarkan PPJB tersebut TERGUGAT I telah wanprestasi dengan tidak melakukan apa yang sudah ditentukan dalam perjanjian sebagaimana Pasal 1 ayat (6) dan Pasal 4 ayat (1) PPJB sebagaimana PENGUGAT uraikan pada angka nomor 9.

20. Bahwa dengan tidak terpenuhinya kewajiban dari TERGUGAT I sebagaimana yang telah disebutkan dalam uraian-uraian angka Pasal 7,8,9 diatas, maka hal tersebut sudah sangat jelas merugikan PENGUGAT dan menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap kepemilikan atas sebidang tanah berikut bangunan berada diatasnya sebagaimana dimaksud dalam perkara aquo.
21. Bahwa PENGUGAT telah memerintahkan TERGUGAT I untuk memenuhi kewajibannya kepada PENGUGAT dengan mengirimkan Klarifikasi dan Surat Somasi-Somasi, namun TERGUGAT I tidak mengindahkan dan tetap tidak melaksanakan kewajibannya dan oleh karenanya TERGUGAT I secara jelas dan nyata telah melakukan cidera janji atau wanprestasi kepada PENGUGAT sebagaimana dimaksud pada Pasal 1238 KUHPerdara, kemudian J. Satrio, SH. di dalam bukunya yang berjudul Hukum Perikatan



Perikatan Pada Umumnya, cetakan ke-3, Penerbit Alumni, Bandung, telah menerangkan sebagai berikut :

pada halaman 136 yaitu :

"bahwa dengan suatu somasi, perikatan dibuat menjadi matang untuk ditagih dan lewatnya tenggang waktu yang diberikan, menjadikan debitur dalam keadaan lalai, dan karenanya telah wanprestasi."

dan

pada halaman 139 yaitu :

"Dalam hal seorang debitur telah disomir dan dia telah melewatkan tenggang waktu yang diberikan kepadanya, tanpa memberikan prestasi yang menjadi kewajiban perikatannya, maka ia dalam keadaan lalai".

22. Bahwa dikarenakan TERGUGAT I telah terbukti melakukan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi), maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Balikpapan Kelas IA melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi).;

23. Bahwa atas tidak terpenuhinya prestasi dari TERGUGAT I tersebut menyebabkan kerugian bagi PENGUGAT baik Materi dan Immateriil. Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) PPJB menjelaskan "Jika PIHAK PERTAMA tidak dapat memenuhi kewajibannya menyerahkan sertifikat tepat pada waktu yang diperjanjikan dalam PPJB ini, maka PIHAK PERTAMA akan memberi ganti kerugian sebesar 1/000 (satu permil) per hari dihitung dari jumlah uang yang telah disetorkan PIHAK KEDUA atau setinggi-tingginya sebesar 3 % (tiga persen) dari 30 (tiga puluh) hari keterlambatan", atas dasar tersebut penggugat juga mengajukan denda dengan perincian sebagai berikut:

a. Materiil: Rp. 459.540.000,- (empat ratus lima puluh Sembilan juta lima ratus empat puluh ribu rupiah) x 3 % (tiga persen) = Rp. 1.378.620,- (satu juta tiga ratus tujuh puluh delapan ribu enam ratus dua puluh rupiah) untuk setiap bulan keterlambatan, sehingga total denda yang harus dibayarkan TERGUGAT I kepada PENGUGAT adalah Rp. 1.378.620,- (satu juta tiga ratus tujuh puluh delapan ribu enam ratus dua puluh rupiah) x 82 (delapan puluh dua) bulan (denda keterlambatan per bulan sampai dengan Gugatan ini diajukan)= Rp. 113.046.840,- (seratus tiga belas juta empat puluh enam ribu delapan ratus empat puluh rupiah), dan denda keterlambatan per bulan tersebut berakhir sampai dengan TERGUGAT I dapat memberikan sertifikat yang telah di balik nama menjadi nama PENGUGAT;

Halaman 13 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Immateriil: atas ketidakpastian kepemilikan Legalitas Objek Tanah saat ini menyebabkan PENGUGAT mengalami kerugian immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

24. Bahwa apa yang diajukan oleh PENGUGAT sesuai dengan bunyi pasal 1243 KUHPdata yang berbunyi "penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang diharus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya"

25. Bahwa oleh karena gugatan ini menyangkut perbuatan cidera janji (wanprestasi) yang disebabkan kesengajaan PENGUGAT dan dalam rangka menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Kelas IA melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari yang harus dibayar TERGUGAT I lalai dalam melaksanakan putusan ini, terhitung sejak adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, hingga TERGUGAT melaksanakan isi putusan perkara ini.

26. Bahwa sebagaimana telah PENGUGAT uraikan pada posita-posita gugatan diatas, jelaslah kiranya TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi), maka patut dinyatakan sebagai pihak yang kalah dalam perkara aquo, oleh sebab itu PENGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menghukum TERGUGAT I membayar biaya perkara sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan uraian pada dalil-dalil gugatan PENGUGAT dalam perkara aquo. PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Khususnya melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara aquo untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara sah dan berharga Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor: 046/DIR-PHC/MKT/PPJB-V/13, tertanggal 03 Mei 2013 yang telah dibuat antara PENGUGAT dan TERGUGAT beserta dengan Surat Pernyataan Nomor 002/DIR-SP/NBA-PHC/VI/2013 tertanggal 03 Juli 2013;

Halaman 14 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan secara sah dan berharga Perjanjian Kredit Mandiri KPR, Nomor: CLN BLP/ 0291/KPR/2013, tertanggal 03 Juli 2013 yang telah dibuat antara PENGUGAT dan TURUT TERGUGAT I;
4. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGUGAT dalam perkara ini;
5. Menyatakan bahwa TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi);
6. Menghukum TERGUGAT I menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang telah diproses balik nama menjadi nama PENGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I atas sebidang tanah seluas 105 m² (seratus lima meter persegi) berikut dengan bangunan Rumah Tinggal yang terletak di Provinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kelurahan Sepinggan, yang dikenal sebagai Kompleks Perumahan Palm Hills City, Cluster The Villa, Kavling Nomor E-2 berikut bangunan Rumah Tipe LB/LT 43/105 m²;
7. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar kerugian Materiil dan Imateriil kepada PENGUGAT sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil:
 - Rugi pembelian sebesar Rp. 412.500.000,- (empat ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah);
 - Sisa cicilan KPR yang masih berproses sampai dengan berakhirnya PKS antara PENGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I adalah sebesar Rp. 373.500.000,- (tiga ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah);
 - Denda keterlambatan penyerahan Sertifikat dengan rincian: Rp. 459.540.000,- (empat ratus lima puluh Sembilan juta lima ratus empat puluh ribu rupiah) x 3 % (tiga persen) = Rp. 1.378.620,- (satu juta tiga ratus tujuh puluh delapan ribu enam ratus dua puluh rupiah) untuk setiap bulan keterlambatan, sehingga total denda yang harus dibayarkan TERGUGAT I kepada PENGUGAT adalah Rp. 1.378.620,- (satu juta tiga ratus tujuh puluh delapan ribu enam ratus dua puluh rupiah) x 82 (delapan puluh dua) bulan (denda keterlambatan per bulan sampai dengan Gugatan ini diajukan)= Rp. 113.046.840,- (seratus tiga belas juta empat puluh enam ribu delapan ratus empat puluh rupiah), dan denda keterlambatan per bulan tersebut berakhir sampai dengan TERGUGAT I dapat

Halaman 15 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp



memberikan sertifikat yang telah di balik nama menjadi nama PENGUGGAT;

- b. Kerugian Imateriil atas rasa sakit hati yang diderita PENGUGGAT patut ditaksir sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
8. Menghukum TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT IV untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum biasa maupun upaya hukum luar biasa dari TERGUGAT I;
10. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per harinya apabila TERGUGAT I lalai dalam menjalankan putusan dalam perkara ini;
11. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT IV untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng dengan ketentuan yang berlaku.

Subsidiar:

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap kuasanya, Tergugat II datang menghadap EDI SUTIKNO, S.H., M.H., ADVOKAT – KONSULTAN HUKUM EDI SUTIKNO, S.H., M.H., & PARTNERS beralamat di Jalan Manggis No.42 (Vorvo) Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Agustus 2022, dan KHOMSU TAMAM, S.H., Advokat / Pengacara - Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Khomsu dan Rekan, beralamat di Jalan Mulawarman, Borneo Paradiso Ruko E, Blok B 003, Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 9 November 2022. Turut Tergugat I datang menghadap Sudjarmiko Kurniadi, S.H., Ihsan Adi Yuwono, S.H., Aryanto, S.H., Surya Randy, S.H, Nindya Arsi Biwary, Diah Corry Andarini, Eldya Oktiana, Martia Ikhviana Dewi, Wahyudhi Fajeriensyah, Siti Syafani Noer, Para Pegawai PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Balikpapan bertindak berdasarkan Surat Kuasa No. SK.JRB.R09/RL.016/2022 tanggal 22 Juli 2022, Turut Tergugat II datang menghadap Juneidi, S.H., M.E., Ryan Kennedy, S.H., Aisyah Ayu Rahmadani,

Halaman 16 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., Sapta Krida Negara, S.H., M.H., Prabu Satya Wijayata, S.H., Gusti Aditya, S.H., Fajar Dian Nugroho K, S.H., Adi Arya Prawira, S.H., Andri Priyatna, S.H., Muhammad Zainal, S.Kom., Armadi Arman, S.T., Rido Firmansyah, S.E. Para pegawai PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk bertindak berdasarkan Surat Kuasa No. 184/KUASA/LGD/2022 tanggal 29 Juli 2022 dan Surat Tugas No. 147/ST/LGD/VII/2022, dan Turut Tergugat IV datang menghadap Annisa Turi Hardianingsih, S.H., M.P.A., Pandu Widyas Pradana, S.H., Erawati, A.Md., Marjuki, S.H., Iqbal Rahmat Mubarak, S.H., Para Pegawai Kantor ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Nomor 71.1/Sku-64.71.MP.02.02/VII/2021 tanggal 18 Juli 2022, sedangkan Tergugat I dan Turut Tergugat III walaupun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Balikpapan tidak datang maupun menyuruh kuasanya yang sah untuk menghadap ke persidangan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 September 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II, memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Kewenangan relatif

Bahwa Penggugat salah mendaftarkan gugatannya di Pengadilan Negeri Balikpapan, yang tidak berwenang mengadili perkara a quo. Tetapi yang berwenang adalah Pengadilan Negeri Samarinda dikarenakan TERGUGAT II berdomisili di Jalan Manggis no.42 Kelurahan Sidodadi Kecamatan Samarinda Ulu Kota Samarinda Kalimantan Timur, sehingga seharusnya gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Samarinda, sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 133 HIR** karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

2. Error in persona

Bahwa Penggugat secara jelas dan terang telah mendalilkan terjadi Perikatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I berdasarkan

Halaman 17 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor: 046/DIR-PHC/MKT/PPJB-V/13, tertanggal 03 Mei 2013 yang telah dibuat antara PENGUGAT dan TERGUGAT I, Dalam perkara *a quo* TERGUGAT II adalah pihak yang tidak memiliki urusan dengan perkara tersebut dan tidak tahu adanya Perjanjian antara PENGUGAT dan TERGUGAT I sehingga tidak mempunyai hubungan hukum dengan para pihak dalam perjanjian tersebut, seharusnya apabila TERGUGAT II harus dilibatkan terkait dengan administrasi atau terdampak akan perkara *a quo*, maka ditarik hanya sebagai TURUT TERGUGAT yang diharuskan tunduk dan patuh akan putusan nantinya dan bukan sebagai TERGUGAT utama. Karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Gugatan Penggugat Obscuur Libel / Tidak Jelas / Kabur;

Bahwa gugatan PENGUGAT mengandung cacat formil karena dalil - dalil gugatan tidak jelas, tidak sinkron dan kabur (obscur libel), PENGUGAT tidak menjelaskan secara rinci perbuatan hukum merugikan seperti apa yang dilakukan oleh TERGUGAT II terhadap objek sengketa, sementara TERGUGAT II hanya berkedudukan sebagai pemilik nama dalam Sertipikat Hak Guna bangunan atas objek sengketa;

4. Exceptio dilatoria

Bahwa gugatan PENGUGAT seharusnya belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di Pengadilan, karena masih prematur dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini dan belum sampai batas waktu untuk menggugat. Dikarenakan PENGUGAT belum melunasi pembayaran kredit dan/atau belum selesai mengangsur sesuai batas yang ditentukan berdasarkan kesepakatan antara kreditur dengan debitur sebagaimana Perjanjian Kredit Mandiri KPR, Nomor: CLN BLP/ 0291/KPR/2013, tertanggal 03 Juli 2013 yang telah dibuat antara PENGUGAT dan TURUT TERGUGAT I, yang telah diuraikan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya sehingga PENGUGAT sendiri tidak melakukan prestasinya (*exceptio non adimpleti contractus*), Karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

PRIMER :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER :

Halaman 18 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Mohon putusan yang seadil-adilnya.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak terhadap dalil-dalil Penggugat seluruhnya , kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa semua dalil-dalil Tergugat II dalam Eksepsi mohon dimasukkan dan dipertimbangkan dalam jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa dalil gugatan angka 1 sampai dengan angka 12 adalah uraian tentang jual beli tanah dan bangunan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor: 046/DIR-PHC/MKT/PPJB-V/13, tertanggal 03 Mei 2013 yang telah dibuat antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I tanpa ada hubungan hukum terhadap TERGUGAT II untuk itu TERGUGAT II mensomir PENGGUGAT atas dalil dan uraian tersebut.
4. Bahwa antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT I telah melakukan jual beli sebidang tanah berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli no: 86 tanggal 26 April 2013 antara PT. Daksa kalimantan Putra (Ir. Satria Ardiansyah) dengan PT. Nureka Bintang Abadi (Arief Sarifin Hamid) seluas 943.677 M2 gambar situasi no: 2432/1997 tertanggal 24-10-1997 atas nama PT. Daksa kalimantan Putra yang mana lahan SHGB no: 238/Sepinggangan tersebut masih atas nama PT. Daksa Kalimantan Putra (Tergugat II) dihadapan Notaris/PPAT Hamid Gunawan,SH Kota Balikpapan dan sampai dengan sekarang SHGB No.238/sepinggan atas nama PT. Daksa Kalimantan Putra sedang dalam proses Pembaharuan pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan/TURUT TERGUGAT IV melalui Kantor Notaris dan PPAT Aspian Nur, SH kota Balikpapan;
5. Bahwa sepengetahuan TERGUGAT II atas penjualan tersebut telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No: 17107/sepinggan masih dengan atas nama PT. Daksa Kalimantan Putra yang belum dibalik nama oleh TERGUGAT I , yang mana bidang tanah tersebut telah dijaminan oleh TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT II dan sebagai Pemegang Hak Tanggungan .
6. Bahwa telah diakui oleh PENGGUGAT secara nyata dan terang dalam dalil gugatan terjadi Perikatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) nomor: 046/DIR-PHC/MKT/PPJB-V/13 tertanggal 03 Mei 2013 , atas PPJB ini TERGUGAT II tidak mengetahui, tidak terlibat apapun serta tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Pihak pembuat perjanjian, Untuk itu TERGUGAT II

Halaman 19 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp



seharusnya tidak dilibatkan sebagai Pihak yang dituntut untuk bertanggungjawab atas perbuatan yang tidak dilakukan oleh TERGUGAT II, karena tidak ada kewajiban apapun atas PPJB yang dibuat oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I, Kecuali tunduk demi hukum atas Putusan Pengadilan dan/atau kesepakatan Perdamaian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yaitu untuk menandatangani Peralihan Hak atas sebagian atau seluruhnya Sertipikat Hak Guna Bangunan yang masih atas nama TERGUGAT II.

7. Bahwa tidak benar dan sesat dalil penggugat pada angka 13, sebagian uraiannya menyebutkan : *“ Surat-surat tersebut diterbitkan agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II bertanggung jawab dengan itikat baiknya memberikan penjelasan dan/atau klarifikasi serta melaksanakan semua kewajibannya kepada PENGGUGAT, namun TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak pernah memberikan itikat baiknya serta tanggapan apapun kepada PENGGUGAT “*. dikarenakan sampai dengan gugatan ini didaftarkan, TERGUGAT II yang berdomisili hukum di Jalan Manggis no.42 (Vorvo) Kelurahan Sidodadi Kecamatan Samarinda Ulu Kota Samarinda Provinsi Kalimantan Timur tidak pernah menerima surat apapun dari PENGGUGAT dan bukan juga kewajiban TERGUGAT II untuk menanggapi atas perikatan yang dibuat antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I;
8. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 14 sampai dengan angka 20 tidak perlu jawaban dan sebagian adalah Normatif Hukum tidak perlu ditanggapi, Selebihnya dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara telah diakui dengan sendirinya oleh PENGGUGAT Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor: 046/DIR-PHC/MKT/PPJB-V/13, tertanggal 03 Mei 2013 yang telah dibuat antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I tanpa ada hubungan hukum terhadap TERGUGAT II;
9. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 21 dan 22, cukup jelas tidak diperlukan jawaban;
10. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 23 atas kerugian materiil ataupun imateriil adalah menjadi tanggungan Penggugat sendiri dikarenakan pada prinsipnya Penggugat sejak awal sepakat dengan Tergugat I atas hak dan kewajiban serta akibat hukumnya atas PPJB yang dibuat, selebihnya tidak perlu ditanggapi dan jawaban;
11. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 24, cukup jelas tidak diperlukan jawaban;



12. Bahwa dalil gugatan PENGUGAT pada angka 25 dan angka 26, tidak perlu dijawab;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMER :

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat haruslah tidak dapat diterima;
3. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

SUBSIDER :

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I, memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Perlu Turut Tergugat I terangkan bahwa benar Turut Tergugat I merupakan Kreditur yang telah memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah ("KPR") kepada Penggugat selaku Debitur, sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Mandiri KPR (Non PKS) No. CLN.BLP/0291/KPR/2013 tanggal 03 Juli 2013 yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Turut Tergugat I, sehingga oleh karenanya terjadilah suatu hubungan hukum hutang piutang bagi Penggugat selaku Debitur dan Turut Tergugat I selaku Kreditur.
2. Bahwa fasilitas KPR dimaksud sudah sesuai dengan aplikasi permohonan kredit Penggugat kepada Turut Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Formulir Permohonan Mandiri KPR dan Mandiri KPR Multiguna ("Form Permohonan") dan atas Form Permohonan tersebut, Turut Tergugat I menyampaikan Surat Penawaran Pemberian Kredit ("SPPK") Mandiri KPR No. CSF.CLN/LF.SPPK.KPR.0440/July/2013 tanggal 02 July 2013 kepada Penggugat yaitu untuk tujuan pembelian rumah tinggal, yang berlokasi di Komp Palm Hills City Cluster The Villa Blok E No. 02 Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, dimana limit kredit sebesar Rp.367.632.000,- (Tiga ratus enam puluh tujuh juta enam ratus tiga puluh dua ribu rupiah) yang telah ditandatangani oleh Penggugat selaku Debitur dan Turut Tergugat I selaku Kreditur untuk kemudian dituangkan lebih lanjut dalam Perjanjian Kredit Mandiri KPR (Non PKS) No. CLN.BLP/0291/KPR/2013 tanggal 03 Juli 2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Perlu Turut Tergugat I terangkan juga bahwa di dalam Perjanjian Kredit Mandiri KPR (Non PKS) No.CLN.BLP/0291/KPR/2013 tanggal 03 Juli 2013 tersebut Penggugat selaku Debitur telah menyatakan mengetahui dan memahami sepenuhnya kondisi tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan pada angka 2 diatas yang akan dibeli dengan menggunakan fasilitas kredit Turut Tergugat I, dimana pembeliannya dibiayai dari fasilitas kredit Turut Tergugat I selaku Kreditur dan Penggugat selaku Debitur serta Debitur juga menyatakan membebaskan Kreditur dari segala tuntutan/gugatan yang timbul yang disebabkan belum dipenuhinya/diselesaikannya kewajiban Penjual/Pengembang terhadap penyelesaian bangunan dan/atau dokumen bukti pemilikan tanah dan bangunan yang dibeli oleh Debitur. Maka, semua tanggungjawab penyelesaian bukti dokumen kepemilikan tanah dan bangunan yang dibeli oleh Debitur ada pada Penjual/Pengembang.
4. Bahwa Penggugat dalam mengajukan permohonan fasilitas kredit kepada Turut Tergugat I, juga melampirkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 046/DIR-PHC/MKT/PPJB-V/13 yang dibuat dihadapan Andreas Gunawan, SH., M.Kn., Notaris di Kota Balikpapan yang telah disepakati **oleh Tergugat I / Pengembang selaku penjual (Pihak Pertama) dan Penggugat selaku pembeli (Pihak Kedua).**
5. Bahwa benar didalam PPJB antara Tergugat I / Pengembang (Penjual/Pihak Pertama) dan Penggugat (Pembeli/Pihak Kedua) dalam Pasal 4 berbunyi: Sertifikat atas nama PIHAK KEDUA (pembeli) akan diserahkan kepada Bank pemberi KPR. Hal itu jelas tidak akan dapat terlaksana karena pada faktanya telah terjadi wanprestasi dalam PPJB tersebut yang dilakukan oleh Tergugat I selaku pengembang dimana setelah Penggugat (Pihak Kedua/Pembeli) menyelesaikan pembayaran jual beli kepada Tergugat I / Pengembang (Pihak Pertama/Penjual) yang salah satunya menggunakan fasilitas kredit Turut Tergugat I, Tergugat I / Pengembang (Pihak Pertama/Penjual) tidak memproses apa yang diperjanjikan dalam PPJB dimana salah satunya menyerahkan dokumen kepemilikan/objek jual beli (sertifikat) kepada Turut Tergugat I sebagai Bank Pemberi KPR sejak tanggal pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat I sampai dengan saat ini walaupun sudah dilakukan penagihan penyelesaian dokumen kepemilikan baik oleh Penggugat maupun Turut Tergugat I namun tidak ada respon atau upaya nyata dari Tergugat I untuk menyelesaikan bukti kepemilikan (sertifikat) tersebut.

Halaman 22 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp

Disclaimer

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



Berdasarkan uraian Pokok Perkara di atas, maka Turut Tergugat I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang mengadili perkara *a quo* agar memutuskan:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menghukum Tergugat I menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat;
 2. Menghukum Penggugat atau Tergugat I untuk membayar biaya perkara.
- Namun apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan berpendapat lain, maka kami mohon agar dapat memutuskan Perkara *a quo* dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II, telah memberikan jawaban, pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT DISKUALIFIKASI *ERROR IN PERSONA*.

1. GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT (*Gemis Aanhoedanigheid*).

- 1.1 Bahwa gugatan PENGGUGAT terhadap TURUT TERGUGAT II salah alamat dan keliru (*Gemis Aanhoedanigheid*), dikarenakan TURUT TERGUGAT II dan PENGGUGAT tidak memiliki hubungan hukum.
- 1.2 Bahwa jika ditarik kesimpulan sengketa menurut versi PENGGUGAT, perkara *a quo* timbul dari adanya jual beli sebidang tanah dan bangunan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dengan menggunakan fasilitas kredit pada TURUT TERGUGAT I dengan penjelasan sebagai berikut :
 - PENGGUGAT membeli sebidang tanah dan bangunan yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 238 di Perumahan Palm Hills, Cluster The Villa, Kavling Nomor E-2 kepada TERGUGAT I dengan menggunakan fasilitas kredit pada TURUT TERGUGAT I, berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 046/DIR-PHC/MKT/PPJB-V/13, (PPJB) tanggal 13 Mei 2013;
 - Atas sebagian bidang tanah dan bangunan yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 238 yang ditransaksikan tersebut diatas TURUT TERGUGAT II tidak mengetahui dan tidak menguasai terhadap Sertifikat yang dimaksud oleh PENGGUGAT karena yang menjadi jaminan kredit TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT II (Bank BTN) adalah SHGB No.17107/ Kelurahan Sepinggan.
- 1.3 Bahwa oleh karena tidak dijumpainya hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT II pada gugatan wanprestasi

Halaman 23 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp



sebagaimana diuraikan diatas, maka oleh karenanya adalah patut dan dapat dipertimbangkan kiranya oleh Majelis Hakim pemeriksa dan Pemutus Perkara apabila TURUT TERGUGAT II memohon agar Gugatan para PENGGUGAT ditolak atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

2. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HAK MENGAJUKAN GUGATAN (LEGAL STANDING)

2.1 Bahwa **M. Yahya Harahap S.H** dalam bukunya “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan” Cetakan kedua belas, Juni 2012, halaman 438 menegaskan :
“...bahwa dalam hal gugatan diajukan oleh orang yang tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat, maka hal tersebut adalah dasar untuk mengajukan eksepsi diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid...”

2.2 Bahwa merujuk pada pengakuan PENGGUGAT (*vide point gugatan PENGGUGAT no.1*) permasalahan dalam perkara a quo diajukan oleh PENGGUGAT berkenaan dengan transaksi jual beli atas tanah dan bangunan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 046/DIR-PHC/MKT/PPJB-V/13, (PPJB) tanggal 13 Mei 2013.

2.3 Lebih lanjut transaksi jual beli atas tanah dan bangunan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 046/DIR-PHC/MKT/PPJB-V/13, (PPJB) tanggal 13 Mei 2013, apakah transaksi jual beli dengan cara PPJB itu dapat dibenarkan secara hukum serta otomatis beralih kepemilikan hak atas tanah dari Penjual kepada Pembeli ?

2.4 Bahwa terkait butir 2.3 di atas maka dapat dijelaskan bahwa transaksi jual beli tanah atau peralihan hak atas tanah sebagaimana tertib administrasi yang benar dan berdasar hukum yang diatur pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa :

“...Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas..”

Halaman 24 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp



2.5 Bahwa didalam gugatannya hal-3, PENGGUGAT mendalilkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut menurut PENGGUGAT jual beli tanah dan bangunan dilakukan akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 segera setelah tanah dan bangunan selesai diroya dan dilakukan pemecahan melalui Kantor Badan Pertanahan Kota Balikpapan (TURUT TERGUGAT IV).

2.6 Berdasarkan uraian yang disampaikan PENGGUGAT sebagaimana butir 2.5 di atas, maka masih perlu dipertanyakan terkait syarat jual beli tanah yang bersifat terang dan tunai, menurut TURUT TERGUGAT II pada perkara a quo proses jual beli belum terang sepenuhnya, sebagaimana salah satu syaratnya yakni Perkaban Nomor 1 Tahun 2010 yang mengatur adanya pembayaran pajak atau biaya dalam pelaksanaan balik nama itu sendiri sebagaimana tercantum dalam UU No. 20 tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No. 21 tahun 1997 tentang BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) yang menyebut :

"...Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dikenakan terhadap orang atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan atas suatu hak atas tanah dan/atau bangunan ini bisa diartikan bahwa orang atau badan tersebut mempunyai nilai lebih atas tambahan..."

2.7 Bahwa sebagaimana berdasarkan hal-hal yang telah TURUT TERGUGAT II uraikan diatas, maka adalah layak dan pantas dipertimbangkan jika kedudukan PENGGUGAT belum memenuhi syarat kedudukan dalam hukum mengajukan gugatan karena kedudukannya selaku pembeli yang berdasar pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bukan berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) dengan melakukan pembelian kepada TERGUGAT I melalui fasilitas kredit dari TURUT TERGUGAT I.

2.8 Bahwa sebagaimana fakta tersebut diatas maka dengan ini adalah layak dan patut untuk dipertimbangkan mengabulkan maupun menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT II dan menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya-tidaknya gugatan tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

3. GUGATAN PENGGUGAT *OBSCUUR LIBEL*/ TIDAK JELAS / KABUR

3.1. Bahwa gugatan PENGGUGAT mengandung cacat formil karena dalil – dalil gugatan tidak jelas, tidak sinkron dan kabur (*obscuur libel*), PENGGUGAT tidak menjelaskan secara rinci perbuatan wanprestasi

Halaman 25 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp



yang merugikan seperti apa yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II terhadap objek sengketa, sementara TURUT TERGUGAT II tidak mengetahui dan tidak menguasai terhadap sebidang tanah dan bangunan di Perumahan Palm Hills, Cluster The Villa, Kavling Nomor E-2 yang terdaftar pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 238 yang menjadi objek sengketa dalam gugatannya PENGUGAT.

3.2. Secara objektif terhadap pengakuan dan selanjutnya menjadi bukti bagi TURUT TERGUGAT II, adalah dapat disimpulkan jika Perbuatan PENGUGAT adalah yakni melakukan transaksi jual beli dengan pihak penjual yaitu TERGUGAT I **dan pembelian dilakukan hanya dengan kepercayaan berdasar pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) saja.**

3.3. Jika dalil kepemilikan PENGUGAT yang hanya berdasar pada **Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)** yang mana selanjutnya menjadi dasar diajukannya gugatan dalam perkara *a quo*, maka oleh karenanya perbuatan hukum yang terjadi telah salah dan keliru, perbuatan hukum dalam rangka jual beli dan peralihan atas hak kebendaan memerlukan dan memuat unsur Terang dan Tunai serta memenuhi prinsip publisitas, sebagaimana hal tersebut diatur kedudukannya dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebut :

“...Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas.

Bahwa terhadap perkara *a quo*, terlihat jika PENGUGAT kurang bisa menjelaskan secara spesifik terkait sertifikat yang menjadi objek gugatan, jika kepemilikan hanya berdasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) maka bagaimana bisa PENGUGAT mengklaim memiliki kavlingan pada objek perkara *a quo*?

3.4. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah TURUT TERGUGAT II uraikan diatas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT II dan menyatakan bahwa



gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya - tidaknya tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

KONVENSI

1. Bahwa apa yang diuraikan TURUT TERGUGAT II dalam eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk pula sebagai jawaban dalam pokok perkara.
2. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya yang diterima dan terdaftar pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Register No. Perkara 125/Pdt.G/2022/PN.Bpp tertanggal 07 JULI 2022, kecuali untuk hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT II.
3. Bahwa terhadap posita Gugatan No. 1 dapat TURUT TERGUGAT II jawab jika TURUT TERGUGAT II tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT, hal ini mengingat permasalahan gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT terhadap TURUT TERGUGAT II adalah permasalahan yang murni timbul dalam Perbuatan Hukum Jual Beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dengan menggunakan fasilitas kredit pada TURUT TERGUGAT I.
4. Sementara pada faktanya TURUT TERGUGAT II adalah pihak yang tidak mengetahui Perbuatan Hukum Jual Beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I terhadap sebagian Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 238 di Perumahan Palm Hills, Cluster The Villa, Kavling Nomor E-2 dengan menggunakan fasilitas kredit pada TURUT TERGUGAT I.
5. Bahwa lebih lanjut diuraikan, TURUT TERGUGAT II tidak mengetahui dan tidak menguasai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 238 yang menjadi objek sengketa didalam gugatan PENGGUGAT.
6. Bahwa mengingat TURUT TERGUGAT II adalah pemegang hak tanggungan atas SHGB No... sebagai jaminan kredit dari TERGUGAT I, maka secara hukum TURUT TERGUGAT II adalah Kreditur Beritikad Baik sebagaimana dimaksud pada **Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 07 Tahun 2012 juncto Surat Edaran Mahkamah Agung No. 05 Tahun 2014** yang menyebutkan : *"Pemegang hak tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak"*.

Halaman 27 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa terhadap posita Gugatan No. 14 yang menyatakan bahwa PENGGUGAT menyuruh TURUT TERGUGAT II untuk terlebih dahulu menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 238 kepada TERGUGAT I, agar dapat dilakukan proses pemecahan sebagian menjadi SHM atas nama PENGGUGAT oleh TERGUGAT IV, maka menurut TURUT TERGUGAT II adalah sangat keliru dan mengada-ngada, karena bagaimana bisa TURUT TERGUGAT II dapat menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 238 kepada TERGUGAT I, sedangkan TURUT TERGUGAT II tidak mengetahui dan tidak menguasai terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 238 yang dimaksud oleh PENGGUGAT.
8. Bahwa kerugian PENGGUGAT adalah bukan merupakan tanggung jawab TURUT TERGUGAT II, bahwa apabila diketahui atas bidang tanah yang diperjualbelikan sebelumnya, karena TURUT TERGUGAT II tidak mengetahui adanya Perbuatan Hukum Jual Beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I terhadap sebagian Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 238 di Perumahan Palm Hills, Cluster The Villa, Kavling Nomor E-2 dengan menggunakan fasilitas kredit pada TURUT TERGUGAT I.
9. Bahwa kembali TURUT TERGUGAT II menolak dengan keras dan tegas klaim kerugian dari PENGGUGAT baik materiil dan Immateriil, didalam Yurisprudensi MA RI No. 635 K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974 menyatakan Honorarium Advokat tidak dapat dibebankan kepada lawan, dan juga tersebut sebagaimana ketentuan dalam pasal 1264 KUHPerdara dimana menyebut 3 unsur ganti kerugian, yakni :
 - **Biaya**, dapat berupa biaya – biaya pengeluaran atau ongkos – ongkos yang secara nyata dan tegas dikeluarkan oleh pihak;
 - **Rugi**, yang berupa kerugian atas timbulnya kerusakan / kehilangan barang dan/atau harta salah satu pihak akibat kelalaian pihak lain
 - **Bunga**, keuntungan yang diperoleh salah satu pihak apabila salah satu pihak lalai terhadapnya melaksanakan.

Maka adalah hal yang salah apabila TURUT TERGUGAT II yang dituntut tunduk dan patuh terhadap putusan, karena secara hukum tidak adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT II sebelumnya.

10. Berdasarkan uraian jawaban dan tanggapan kami tersebut diatas dalam Eksepsi, Pokok Perkara Dalam KONPENSI dan REKONPENSI, nampaklah cukup sangat beralasan hukum bagi TURUT TERGUGAT II KONPENSI / PENGGUGAT REKONPENSI untuk memohon kepada yang Mulia Majelis

Halaman 28 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp

Disclaimer

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



Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara Pengadilan Negeri Balikpapan untuk selanjutnya memberikan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

PRIMER

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi TURUT TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak Gugatan dalil dan petitum PENGGUGAT untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

KONVENSI

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Menerima dan Mengabulkan Jawaban TURUT TERGUGAT II untuk seluruhnya;
3. Menyatakan bahwa TURUT TERGUGAT II adalah Kreditur Beritikad Baik sehingga wajib diberikan perlindungan hukum oleh Undang-Undang.
4. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga di mata hukum semua bukti PENGGUGAT karena tidak memenuhi syarat substantive transaksi jual beli atas tanah sebagaimana diatur ketentuannya pada Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

SUBSIDAIR

Apabila majelis hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV, telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. Dalam Ekspesi

1. Bahwa TURUT TERGUGAT IV membantah dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT IV;
2. **Gugatan Penggugat Salah Alamat (Eror in Persona)**
Bahwa teradap gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Turut Tergugat IV merupakan gugatan yang salah alamat, sebab jika dicermati didalam gugatan yang diajukan baik didalam posita maupun peitum Penggugat tidak menyebutkan dalil yang ditujukan kepada Turut Tergugat IV dan hanya menyebutkan terkait perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I, perlu Turut Tergugat IV sampaikan pada prinsipnya Turut Tergugat IV merupakan instansi Kementerian yang

Halaman 29 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp



memiliki tugas dan fungsi untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah serta melakukan pemeliharaan hak atas tanah sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hka Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan atas Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Sehingga dengan tidak ditemukannya dalil Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat IV maka terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan yang salah alamat, untuk itu kami mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara a quo untuk dapat menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Otvankelijk Verklant*).

3. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscure Libel*)

Bahwa menanggapi dalil pada posita Penggugat Poin 14 yang menyatakan *"Bahwa demi menjamin kepastian hukum keberlangsungan proses pemecahan SHGB di Kantor Badan Pertanahan Kota Balikpapan (Turut Tergugat IV) dapat ditingkatkan menjadi SHM keatas nama Penggugat, maka sudah seharusnya Turut Tergugat II menyerahkan terlebih dahulu SHGB Nomor 238 kepada Tergugat I agar dapat dilakukan proses pemecahan sebagian menjadi SHM atas nama PENGGUGAT oleh TURUT TERGUGAT IV"*, perlu Turut Tergugat IV sampaikan terhadap objek perkara yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 238/Kel.Sepinggan merupakan Sertipikat yang telah berakhir masa berlakunya yaitu pada tanggal 24 September 2016 sehingga dengan berdasarkan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo huruf (a) Pasal 46 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yaitu *"Hak Guna Bangunan Hapus karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya"* sehingga dengan telah berakhirnya hak atas tanah terhadap objek perkara maka tidak dapat dilakukan kegiatan sebagaimana yang termuat dalam dalil Penggugat diatas.

Bahwa sebagaimana uraian Turut Tergugat IV diatas, dengan telah berakhirnya jangka waktu atas pemberian hak terhadap objek sengketa maka membuat dalil Penggugat sebagaimana diuraikan tersebut diatas menjadi tidak relevan dan kabur maknanya, oleh karena gugatan yang diajukan Penggugat bermakna kabur maka sudah selayaknya kami memohon kepada Majelis Hakim



yang mengadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Veeklard*).

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa TURUT TERGUGAT IV memohon kepada Majelis Hakim agar kiranya segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT IV menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT IV;
3. Bahwa TURUT TERGUGAT IV 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 IV “Demi kepentingan hukum dan mendukung pemeriksaan pokok perkara menjadi lebih jelas dan terang” perlu Turut Tergugat IV sampaikan informasi pada catatan-catatan Buku Tanah Sertipikat : Bahwa terhadap objek a quo yaitu Hak Guna Bangunan No.238/Kel.Sepinggian diterbitkan pada 24 Oktober 1997 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Kalimantan Timur No.SK.126/HGB-BPP.36/BPN-16/197/1997 tanggal 14 Oktober 1997 dengan jangka waktu pemberian hak 20 Tahun sampai dengan 24 September 2016, diterbitkan atas nama PT, Daksa Kalimantan Putra dengan luas awal yaitu 1.064.000m² dan telah dilakukan kegiatan pemisahan Sebagian atas nama diri sendiri sehingga saat ini tersisa luas 427.944m²
5. Bahwa TURUT TERGUGAT IV 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 Turut Tergugat IV 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 IV dalam setiap melakukan penerbitan sertipikat tidak mungkin keluar dari ketentuan yang

Halaman 31 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp



ada bahkan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dalam penerbitan sertifikat 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 mencampurkan kewenangan (*principle of non misuse of competence*).

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka TURUT TERGUGAT IV 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 IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*)**.

Dalam Pokok Perkara

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

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat IV, Penggugat telah menyampaikan Replik tanggal 3 November 2022 dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat IV menyampaikan Duplik masing-masing tertanggal 10 November 2022;

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

1. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) Nomor 046/DIR-PHC/MKT/PPJB-V/13 tertanggal 3 Mei 2013, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor 002/DIR-SP/NBA-PHC/VI/2013, diberi tanda bukti P-2;



3. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Mandiri KPR ("PKS") Nomor : CLN BLP/0291/KPR/2013 Tertanggal 03 Juli 2013, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi dari Screenshot Kompilasi Percakapan Email Tertanggal 22 Mei 2021, 09 Juni 2021 dan 18 Juni 2021, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Kuasa Tertanggal 02 Juli 2021, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Permintaan Klarifikasi Nomor : 013/SKL/FWS/VII/2021 Tertanggal 19 Juli 2021, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Somasi I Nomor: 033/SOM/FWS/X/2021 Tertanggal 19 Oktober 2021, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Somasi II Nomor: 033a/SOM/FWS/VI/2022 Tertanggal 13 Juni 2022, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Surat Kuasa Tertanggal 01 Juni 2021, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Surat Somasi I Nomor : 033b/SOM/FWS/VI/2022 Tertanggal 14 Juni 2022, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Bank Mandiri Nomor CSF.CLN/LF.SPPK.KPR. 0440/July/2013 tertanggal 02 Juli 2013, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Rekening Koran Auto Debet Pembayaran Angsuran Kredit Bank Mandiri KCP Balikpapan Suprpto No Rekening 1490100533670 Atas nama Aditya Kresna Darmadi;

Bahwa masing-masing fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda P-2 sampai dengan P-7 dan P-12 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan ahli atas nama **Dr. MUHAMMAD NADZIR, S.H., M.Hum** yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Perjanjian berdasarkan KUHPerduta dalam Pasal 1313 menyebutkan bahwa perjanjian adalah Perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut Perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak, sedangkan untuk syarat sahnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 adalah kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, kecakapan mereka yang membuat kontrak, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kedudukan Surat Pernyataan dalam perjanjian sebagai penguat dari isi perjanjian dan kekuatan pembuktian setara dengan akta autentik jika diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepada orang yang menandatangani;
- Bahwa kedudukan Surat Perikatan Jual beli di bawah tangan berdasarkan pasal 1866 KUH Perdata/pasal 164 HIR, alat bukti yang diakui dalam perkara perdata terdiri dari bukti tulisan, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Alat bukti tulisan/tertulis/surat, ditempatkan dalam urutan pertama. Surat dibagi menjadi Akta otentik dan dibawah tangan, keduanya sebagai alat bukti bahwa sudah ada hubungan hukum antara kedua belah pihak. Akta di bawah tangan hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu bila tanda tangan pada akta itu diakui (dalam hal ini sudah merupakan bukti pengakuan) yang berarti pernyataan yang tercantum di dalam akta itu diakui dan dibenarkan;
- Bahwa kekuatan pembuktian perjanjian jual beli dibawah tangan yang didaftarkan di Notaris kedudukannya lebih kuat sebagai alat bukti karena Pejabat berwenang (Notaris) mengetahui dan yang pasti dicatat di buku khusus Notaris bahwa sudah ada hubungan hukum yang dibuat oleh para pihak dan memang benar-benar ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya;
- Bahwa Surat Pernyataan yang didaftarkan di Notaris mempunyai kekuatan mengikat bila isinya ada kewajiban perjanjian dengan yang membuat maka ada yang mengikat meskipun judulnya Surat Pernyataan;
- Bahwa Akta Jual Beli yang seharusnya bisa untuk balik nama ketika ada perjanjian jual beli dalam proses perikatan kredit;
- Bahwa dalam Pasal 1320 KUHPerdata dalam pasal tersebut ada obyek tertentu agar perjanjian sah menurut hukum, jika obyeknya berbeda dengan yang diperjanjikan maka tidak bisa menjual obyek yang diperjanjikan karena tidak mungkin kita menjual obyek yang tidak diperjanjikan;
- Bahwa apabila ada pihak perorangan/ Badan Hukum yang menjual barang miliknya yang masih dalam perikatan dengan badan usaha lain harus ada perjanjian diluar itu, bahwa obyek ini setelah tidak mengikat baru bisa di alihkan kecuali ada Kuasa dari perorangan/ Badan Usaha yang memiliki obyek tersebut;

Halaman 34 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jika tidak ada kuasa berarti ada kesalahan bagaimana obyek tersebut yang bukan haknya bisa beralih/dijual;
- Bahwa hasil dari perjanjian jual beli adalah Obyek yang dijual belikan yang nanti akan dibalik nama;
- Bahwa dalam perjanjian tidak dicantumkan masalah kerugian, bisakah diminta kerugian dasarnya adalah karena adanya wanprestasi dan ada yang dirugikan, jika ada yang dirugikan berarti ada wanprestasi disitu;
- Bahwa perjanjian hanya para pihak saja tidak perlu saksi;
- Bahwa jika secara normatif tidak ada penjelasan tentang apa itu wanprestasi tetapi wanprestasi mengikuti pendapat para ahli hukum yaitu tidak dilaksanakannya perjanjian atau ada hal yang dijanjikan tapi tidak dilaksanakan atau ada yang tidak ada dalam perjanjian tetapi dilaksanakan atau cidera janji (tidak melaksanakan isi perjanjian);
- Bahwa ketika yang membuat kesepakatan tersebut adalah koperasi, koperasi tersebut tidak melaksanakan isi perjanjian, sepengetahuan Ahli itu sudah termasuk wanprestasi karena sudah tidak melaksanakan isi perjanjian;

Atas keterangan ahli tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan bukti surat oleh karena pada persidangan selanjutnya Tergugat II tidak lagi hadir maupun menunjuk wakilnya yang sah di persidangan;

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

1. Fotokopi Formulir Permohonan Mandiri KPR & Mandiri KPR Multiguna **(Form Permohonan)** tanggal 24 Juni 2013, diberi tanda bukti TT.I-1;
2. Fotokopi Surat Penawaran Pemberian Kredit No.CSF.CLN/LF.SPPK.KPR.0440/July/2013 tanggal 02 July 2013 (**SPPK**), diberi tanda bukti TT.I-2;
3. Fotokopi Perjanjian Kredit Mandiri KPR (PKS) No. CLN.BLP/0291/KPR/2013 tanggal 03 Juli 2013 (**Perjanjian KPR**), diberi tanda bukti TT.I-3;
4. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 046/DIR-PHC/MKT/PPJB-V/13 tanggal 03 Mei 2013, dibuat di hadapan Andreas Gunawan, S.H., M.Kn Notaris di Kota Balikpapan (**PPJB**), diberi tanda bukti TT.I-4;

Halaman 35 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa masing-masing fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Turut Tergugat I menyatakan tidak akan mengajukan saksi;

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

1. Fotokopi Sertifikat HGB No. 17107/Kelurahan Sepinggan, diberi tanda bukti TT.II-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 2907/2015, diberi tanda bukti TT.II-2;

Bahwa masing-masing fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Turut Tergugat II menyatakan tidak akan mengajukan saksi;

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

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.238 Kelurahan Sepinggan, diberi tanda bukti TT.IV-1a;
2. Fotokopi Lembar Tambahan Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.238 Kelurahan Sepinggan, diberi tanda bukti TT.IV-1b;

Bahwa masing-masing fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda TT.IV-1a berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Turut Tergugat IV menyatakan tidak akan mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya masing-masing secara tertulis, kecuali Turut Tergugat IV tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi:

Halaman 36 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawaban mengajukan eksepsi terkait:

1. Kewenangan relatif;
2. Error in persona;
3. Gugatan Penggugat Obscuur Libel / Tidak Jelas / Kabur;
4. Exceptio dilatoria;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam jawaban mengajukan eksepsi terkait GUGATAN PENGGUGAT DISKUALIFIKASI *ERROR IN PERSONA*.

1. GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT (*Gemis Aanhoedanigheid*);
2. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HAK MENGAJUKAN GUGATAN (*LEGAL STANDING*);
3. GUGATAN PENGGUGAT *OBSCUUR LIBEL*/ TIDAK JELAS / KABUR;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV dalam jawaban mengajukan eksepsi terkait:

1. Gugatan Penggugat Salah Alamat (*Error in Persona*);
2. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscure Libel*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang kemukakan oleh Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV tersebut diatas, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat II sebelum mempertimbangkan eksepsi dari Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV;

Menimbang, bahwa terkait eksepsi Tergugat II angka 1 mengenai Kewenangan relatif, Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan eksepsi tersebut oleh karena eksepsi Kewenangan relatif oleh Majelis Hakim telah diputus dengan putusan sela ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II angka 2 mengenai Error in persona, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut: bahwa Penggugat dalam surat gugatan wanprestasinya mendalilkan Penggugat selaku pembeli sebidang tanah dengan luas 105 m² (seratus lima meter persegi) yang terletak di Kompleks Perumahan Palm Hills City, Cluster The Villa, Kavling Nomor E-2, berikut dengan bangunan Rumah Tipe LB/LT 43/105 m² yang terletak di Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Nomor: 046/DIR-PHC/MKT/PPJB-V/13, tanggal 03 Mei 2013 antara Penggugat (Pihak Kedua) Dengan Tergugat I (Pihak Pertama), yang diketahui merupakan bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 238 dengan hak yang berakhir pada tanggal 24 September 2016 yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijual oleh Tergugat I dan terdaftar atas nama Tergugat II (PT. Daksa Kalimantan Putra), sebagaimana PPJB tersebut telah dibukukan dan didaftarkan kepada Turut Tergugat III, dengan Nomor: 2379/w2013 pada tanggal 03 Juli 2013;

Bahwa untuk melaksanakan keberlangsungan sisa pelunasan berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), maka Penggugat telah sepakat dengan Turut tergugat I untuk memproses sisa pelunasan atas pembelian tanah dan bangunan yang terletak di Kompleks Perumahan Palm Hills City, Cluster The Villa, Kavling Nomor E-2, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Turut Tergugat I, dan Penggugat dengan Turut tergugat I telah melakukan penandatanganan kesepakatan Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Nomor: CLN BLP/0291/KPR/2013, tanggal 03 Juli 2013;

Bahwa dari dalil yang di maksud Penggugat Tersebut sudah menegaskan bawah perikatan Tersebut terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Nomor: 046/DIR-PHC/MKT/PPJB-V/13, tanggal 03 Mei 2013 terkait pembelian bangunan Rumah Tipe LB/LT 43/105 m² terletak di Kompleks Perumahan Palm Hills City, Cluster The Villa, Kavling Nomor E-2, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, yang kemudian sisa pelunasannya dilakukan melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Turut Tergugat I atas dasar kesepakatan antara Penggugat dan Turut Tergugat I melalui Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Nomor: CLN BLP/0291/KPR/2013, tanggal 03 Juli 2013;

Bahwa Perikatan antara Penggugat dengan Tergugat I berdasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Nomor: 046/DIR-PHC/MKT/PPJB-V/13, tertanggal 03 Mei 2013 yang telah dibuat antara Penggugat dan Tergugat I, dan antara Penggugat dengan Turut Tergugat I berdasar Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Nomor: CLN BLP/0291/KPR/2013, tanggal 03 Juli 2013;

Bahwa dari konstruksi hubungan hukum terkait prestasi yang di maksud Penggugat dalam gugatannya hanya terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I maupun antara Penggugat dengan Turut Tergugat I. Oleh karenanya Majelis Hakim tidak melihat adanya hubungan hukum (prestasi) baik subyek maupun obyek antara Penggugat dengan Tergugat II terkait perikatan;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971 memuat Kaidah Hukum yang menegaskan :

Halaman 38 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp



Suatu gugatan harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dan mempunyai kepentingan dengan masalah yang disengketakan dan bukan oleh orang lain. (Asas *legitima persona standi in judicio*) dan gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut, harus dinyatakan sebagai suatu gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim menilai eksepsi dari Tergugat II yang mendalilkan bahwa Tergugat II adalah pihak yang tidak memiliki urusan dengan perkara tersebut dan tidak tahu adanya Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I sehingga tidak mempunyai hubungan hukum dengan para pihak dalam perjanjian tersebut, maka hal tersebut patut diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat *error in persona* maka hal tersebut merupakan bentuk cacat formil dari gugatan, oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat mengandung cacat formal sehingga eksepsi Tergugat II haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya salah satu eksepsi Tergugat II maka menurut pendapat Majelis Hakim mengenai eksepsi-eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat II mengenai gugatan Penggugat *error in persona* dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan lebih lanjut mengenai materi Pokok Perkara, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 Rbg Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Pasal 162 Rbg, Yurisprudensi dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp Rp2.356.000,00 (dua juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Kamis, tanggal 2 Maret 2023, oleh kami, Annender Carnova, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Lila Sari, S.H., M.H. dan Ari Siswanto, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp tanggal 07 Juli 2022, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 16 Maret 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Liza Khalidah Tetraningrum, S.H., M.H., Panitera Pengganti dihadapan Kuasa Penggugat, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat IV, tanpa di hadir Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Turut Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat IV;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Lila Sari, S.H., M.H.

Annender Carnova, S.H., M.Hum.

Ari Siswanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Liza Khalidah Tetraningrum, S.H., M.H.

Perincian biaya :

| | | |
|------------------------------------|---|-----------------|
| 1. Materai..... | : | Rp 10.000,00; |
| 2. Redaksi..... | : | Rp. 10.000,00; |
| 3. Proses..... | : | Rp 75.000,00; |
| 4. PNBP Panggilan | : | Rp 70.000,00; |
| 5. Panggilan..... | : | Rp1.991.000,00; |
| 6. Daftar | : | Rp 30.000,00; |
| 7. Pemberitahuan Putusan Sela..... | : | Rp 150.000,00; |
| 8. PNBP Pemberitahuan Putusan Sela | : | Rp 20.000,00; |
| Jumlah | : | Rp2.356.000,00; |

(dua juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah)

Halaman 40 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Bpp