



PUTUSAN

Nomor 226/Pdt.G/2020/PN Bpp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Hariani Anggraini, pekerjaan wiraswasta, beralamat kantor di Komp. Perum Pondok Karya Agung Blok RA No. 18, Kel. Sungai Nangka, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Robert Welman Napitupulu, S.H., M.H., Aprino Franklin Dumoli Napitupulu, S.H., M.H., Ungkap Simamora, S.H., M.H. dan Charles Napitupulu, S.H.**, Para Advocate dari Kantor Advocate & Legal Consultant "**Welman Napitupulu, SH. MH. & Associates**", yang berkantor di Jl. Jend. Sudirman RT. 46 No. 30 Kel. Klandasan Ilir, Kec. Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Agustus 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 10 November 2020 dibawah Register Nomor 730/SK/11/20/PN Bpp, sebagai **Penggugat**;

Lawan

1. **Roy Aldino Sudirman**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Abadi No. 22 RT 12 Kel. Gunung Sari Ilir, Kec. Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, dan di Jln. Pupuk Timur II No. 3 Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, sekarang tidak diketahui alamat tempat tinggalnya baik di Wilayah Kota Balikpapan maupun diluar Wilayah Kota Balikpapan dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **Mohamad Rifai, S.H., CIL., Winda Nopriani Gultom, S.H., dan Andreas Hans Christian, S.H.**, Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum pada **Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Rifai & Associates**, beralamat di Jl. Syarifudin Yoes RT. 11 No. 11 Kel. Sepinggian Raya, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Desember 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 16 Desember 2020 dibawah Register Nomor 849/SK/12/20/PN Bpp, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

Halaman 1 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 226/Pdt.G/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **PT. Royal Bersaudara**, dahulu berkantor di Jalan Mayor TNI-AD Imat Saili No. 36, Kel. Sumber Rejo, Kec. Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, sekarang tidak diketahui alamat kantornya baik di Wilayah Kota Balikpapan maupun diluar Wilayah Kota Balikpapan dalam hal ini diwakili oleh **Roy Aldino Sudirman, SIP** selaku Direktur Utama PT. Royal Bersaudara yang memberikan Kuasa kepada **Mohamad Rifai, S.H., CIL., Winda Nopriani Gultom, S.H., dan Andreas Hans Christian, S.H.**, Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum pada **Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Rifai & Associates**, beralamat di Jl. Syarifudin Yoes RT. 11 No. 11 Kel. Sepinggian Raya, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Desember 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 16 Desember 2020 dibawah Register Nomor 850/SK/12/20/PN Bpp, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **Nanang Agung Pambudi**, dahulu berdomisili di Kota Balikpapan sekarang tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya baik di Kota Balikpapan maupun diluar Kota Balikpapan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. **H. Naharudin Hys**, beralamat di Jln. Intan No. 9 RT 54 Pasar Sepinggian, Kel. Sepinggian, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **Mohamad Rifai, S.H., CIL., Winda Nopriani Gultom, S.H., dan Andreas Hans Christian, S.H.**, Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum pada **Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Rifai & Associates**, beralamat di Jl. Syarifudin Yoes RT. 11 No. 11 Kel. Sepinggian Raya, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Desember 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 16 Desember 2020 dibawah Register Nomor 851/SK/12/20/PN Bpp, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;
5. **PT. Bank Mandiri (persero) Tbk**, beralamat kantor di Jln. Jend. Sudirman, Kel. Klandasan Ulu, Kec. Balikpapan Kota, Kota Balikpapan dalam hal ini diwakili oleh **Trilaksito Singgih Hudanendra** selaku Senior Vice President PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk yang memberikan

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)



kuasa kepada **Sudjatmiko Kurniadi, S.H. dkk**, Para Karyawan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 November 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 03 Maret 2020 dibawah Register Nomor 165/SK/03/21/PN Bpp, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

- 6. Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan**, beralamat di Jln. Manuntung No. 3, Kel. Gunung Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan dalam hal ini diwakili oleh **Dr. Ramlan, S.H., M.H.**, selaku Kepala Badan Pertanahan Kota Balikpapan yang memberikan Kuasa kepada **Adrianus Liubana, S.T., Hirwan Ardiansyah, S.H., Erawati, A.Md., Aditya Sanjaya, S.T., Dwi Utami, S.Tr., dan Atik Sofiyah**, para ASN pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan berdasarkan Surat Tugas dan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 November 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 01 Desember 2020 dibawah Register Nomor 793/SK/12/20/PN Bpp, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 10 November 2020 dalam Register Nomor 226/Pdt.G/2020/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa dahulu alamat dari Tergugat-I adalah benar di Jln. Abadi No. 22 RT12 Kel. Gunung Sari Ilir Kec. Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan sebagaimana tertera pada **KTP Seumur Hidup No. 6471042112870002**, dan di Jln. Pupuk Timur II No. 3 Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, akan tetapi dalam perkara No. 39/Pdt.G/2019/PN Bpp, relas panggilan sidang tidak sampai karena Tergugat-I tidak ditemukan pada alamat tersebut sehingga sekarang telah patut dianggap



tidak diketahui lagi alamat tempat tinggal Tergugat-I baik di Wilayah Balikpapan maupun diluar Wilayah Kota Balikpapan;



2. Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat-I, II & III sebagaimana Perkara No. 39/Pdt.G/2019/PN Bpp akan tetapi setiap Juru Sita Perkara aquo datang mengantar relas surat panggilan sidang ke alamat Tergugat-I baik di Jln. Abadi No. 22 RT12 Kel. Gunung Sari Ilir Kec. Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan sebagaimana tertera pada **KTP Seumur Hidup No. 6471042112870002** maupun di Jln. Pupuk Timur II No. 3 Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, menurut juru sita, **"semua manusia yang ada dialamat tersebut diatas yaitu Jln. Abadi No. 22 dan Jln. Pupuk Timur II No. 3 bungkam dan selalu menyatakan bahwa si Roy Aldino Sudirman / Tergugat-I tidak beralamat disini"**, sehingga agar gugatan Penggugat tidak terhambat, maka Penggugat memilih mencabutnya untuk diperbaiki dengan alasan bahwa Tergugat-I, II & III tidak diketahui alamat tempat tinggalnya;
3. Bahwa Penggugat adalah pemilik asli tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1359/Kel. Gn Bahagia yang terletak di Jln. Marsma Iswahyudi, Kompleks Perumahan Pondok Karya Agung Blok BAA No. 60 RT13, Kel. Sungai Nangka (d/h Kel. Gunung Bahagia), Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, untuk itu Penggugat memohon akta kepada yang mulia Majelis Hakim perkara ini yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa tanah dan bangunan SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia

adalah sah sebagai milik Penggugat:

4. Bahwa kronologis formalitas peralihan hak atas tanah dan bangunan milik Penggugat SHGB No. 1359/ Kel. Gn. Bahagia ke atas nama Tergugat-I / Roy Aldino Sudirman adalah sebagai berikut:
 - 4.1. Bahwa pada pertengahan tahun 2016, Tergugat-III memperkenalkan suami Penggugat yaitu Dwi Arlianto kepada Tergugat-I / Roy Aldino Sudirman yang menawarkan kerjasama usaha dengan memanfaatkan asset Penggugat untuk mendapatkan modal usaha melalui fasilitas kredit dari Turut Tergugat-I/ PT. Bank Mandiri;
 - 4.2. Bahwa untuk memenuhi persyaratan dari Bank, sertifikat tanah yang akan menjadi agunan harus terdaftar atas nama pemohon kredit jadi karena rencana kredit adalah atas nama Tergugat-I/Roy Aldino Sudirman, maka SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia harus dibaliknama ke atas nama Tergugat-I / **Roy Aldino Sudirman**;
 - 4.3. Bahwa sebagai syarat baliknama, secara formalitas sertifikat harus dibuat Akta Jual Beli sehingga Penggugat seolah-olah telah menjual tanah dan bangunan SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia kepada Tergugat-I / Roy Aldino Sudirman. Penggugat tidak pernah menjualnya dan menerima uang pembelian SHGB No. 1359 biar satu rupiahpun dari Tergugat-I;
 - 4.4. Bahwa walaupun SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia telah dibalik nama ke atas nama **Tergugat-I / Roy Aldino Sudirman**, akan tetapi sejatinya Tergugat-I / Roy Aldino Sudirman **hanyalah meminjam sertifikat tersebut sebagai agunan kredit di PT. Bank Mandiri, Tbk./Turut Tergugat-II;**
 - 4.5. Bahwa pada waktu itu tanah dan bangunan SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia telah menjadi agunan kredit di Bank Qatar Balikpapan maka agar **Tergugat-I/Roy Aldino Sudirman** dapat memakainya sebagai jaminan/agunan kredit pada Turut Tergugat-II / PT. Bank Mandiri Cabang Balikpapan, maka sertifikat tanah dan bangunan yang saat itu dipergunakan sebagai agunan kredit atas nama Penggugat di Bank Qatar Balikpapan **harus dilunasi terlebih dahulu;**

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 saat itu sisa kredit Pengugat di Bank Qatar Balikpapan adalah sebesar kurang lebih Rp. 5.500.000.000,- (lima milliard lima ratus juta rupiah);

- 4.6. Bahwa Turut Tergugat-II / PT. Bank Mandiri, Tbk, setuju memberikan fasilitas kredit kepada **Tergugat-I/Roy Aldino Sudirman** sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milliard rupiah) dan sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima milliard lima ratus juta rupiah) akan dipergunakan sebagai pelunasan kredit di Bank Qatar Balikpapan. Uang Rp. 5.500.000.000,- itu ditransfer langsung oleh Turut Tergugat-II kepada Bank QATAR sedangkan sisanya kurang lebih sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat milliard lima ratus juta rupiah) dipakai sendiri oleh **Tergugat-I/ Roy Aldino Sudirman sebagai tambahan modalnya;**
- 4.7. Bahwa sekali lagi Pengugat tegaskan bahwa tidak ada satu rupiah pun uang Tergugat-I untuk membeli tanah dan bangunan milik Pengugat SHGB No. 1359 dan bahkan uang sebesar Rp. 4.500.000.000,- yang merupakan beban dari tanah dan bangunan SHGB No. 1359 milik Pengugat telah dinikmati oleh **Tergugat-I dan sekarang Tergugat-I memacetkan kreditnya;**
- 4.8. Bahwa dalam hal pemakaian modal sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat milliard lima ratus juta rupiah), Tergugat-I setuju untuk memberikan pembagian penghasilan atau jasa kepada Pengugat sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) setiap bulan;
- 4.9. Bahwa telah disepakati sebelumnya bahwa setelah **Tergugat-I / Roy Aldino Sudirman** melunasi kredit kepada Turut Tergugat-II / PT. Bank Mandiri, Tbk., maka **Tergugat-I / Roy Aldino Sudirman** akan membaliknamakan kembali SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia ke atas nama Pengugat / Hariani Anggraini akan tetapi sekarang hal itu tidak mungkin lagi terjadi karena **fasilitas kredit yang diperoleh Tergugat-I dari Turut Tergugat-II tersebut telah macet total;**
- 4.10. Bahwa Pengugat setuju untuk memulai kerjasama dengan Tergugat-I adalah karena Tergugat-I berjanji untuk menuangkan kerjasama tersebut secara notarial akan tetapi setelah Tergugat-I memperoleh kredit dari Turut Tergugat-II sebesar Rp. 10.000.000.000,-bahkan

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

sampai sekarang Tergugat-I tidak kunjung membuat perjanjian kerjasama itu dihadapan notaris;

4.11. Bahwa sejak tahun 2019 sampai sekarang tanah dan Bangunan SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia tidak diserahkan oleh Tergugat-I kepada Penggugat akan tetapi diserahkan kepada Turut Tergugat-I dengan dalih sebagai pelunasan hutang Tergugat-I kepada Turut Tergugat-I/ **H. NAHARUDDIN. HYS**;

4.12. Bahwa perbuatan Tergugat-I,II & III yang tidak menyerahkan tanah dan bangunan Obyek Perkara kepada Penggugat dan bahkan justru menyerahkannya secara melawan hak kepada Turut Tergugat-I sehingga perbuatan Tergugat-I telah melanggar hak subjektif Penggugat serta melanggar hak dan kewajiban subjektif dari Tergugat-I serta melanggar kaidah tata susila yang baik sehingga oleh karenanya perbuatan Tergugat-I, II & III telah patut dikwalifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, untuk itu Penggugat memohon akta kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini **menghukum Tergugat-I, II & III telah melakukan perbuatan melawan hukum** terhadap Penggugat dengan segala akibat hukumnya sebagaimana diatur pada Pasal 1365BW;

5. Bahwa walaupun SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia telah dibalik nama ke atas nama **Tergugat-I / Roy Aldino Sudirman**, akan tetapi sejatinya Tergugat-I /Roy Aldino Sudirman hanyalah meminjam sertifikat tersebut sebagai jaminan / agunan kredit di PT. Bank Mandiri, Tbk./Turut Tergugat-II, sehingga Penggugat memohon akta kepada yang mulia Majelis Hakim perkara ini berkenan menyatakan sebagai hukum bahwa sertifikat tanah dan bangunan /SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia terdaftar atas nama Tergugat-I / Roy Adino Sudirman, **tidak memiliki kekuatan hukum mengikat**;

6. Bahwa jumlah fasilitas kredit yang diberikan oleh Turut Tergugat-II / PT. Bank Mandiri kepada Tergugat-I yang menjadi tanggungan atau jaminan SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia milik Penggugat adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,-, dan telah dipakai untuk menebus sertifikat SHGB No. 1359 dari PT. Bank Qatar sebesar Rp. 5.500.000.000,- sedangkan sisanya sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat milliard lima ratus juta rupiah) dinikmati dan dipakai sendiri sebagai modal oleh Tergugat-I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa sebagai jasa atas pembagian pemakaian modal sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat miliar lima ratus juta rupiah) tersebut, Tergugat-I berjanji untuk memberikan pembagian penghasilan atau jasa kepada Penggugat sebesar **Rp. 150.000.000,-** (seratus lima puluh juta rupiah) setiap bulan;
8. Bahwa selain peminjaman SHGB No. 1359 untuk dijadikan agunan, Tergugat-I telah pula mengelola usaha Rumah Kos (Guest House) dan 3 (tiga) unit toko milik Penggugat dan sebagai hasil pengelolaannya Tergugat-I akan memberikan pembagian hasil sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) setiap bulan.;
9. Bahwa Tergugat-I berjanji bahwa segala hal yang telah disepakati akan dibuat secara notarial akan tetapi setelah Tergugat-I memakai uang sebesar Rp. 4.500.000.000,- sebagai tambahan modalnya, perjanjian itu tidak kunjung dibuat dan bahkan walaupun berkali-kali Penggugat meminta Tergugat-I untuk bersama-sama ke Notaris, akan tetapi Tergugat-I selalu memberikan alasan sibuk sehingga sampai sekarang tidak jadi pergi ke Notaris. Waktu terus berjalan hingga akhirnya usaha Tergugat-I bangkrut. Yang paling menyesatkan dan licik, **Tergugat-I mengakui tanah dan bangunan milik Penggugat yaitu SHM No. 1359 sebagai miliknya dan sudah dibayar lunas dan bahkan Tergugat-I menyerahkan kepada Turut Tergugat-I sebagai pembayaran hutangnya dan sekarang dikuasai oleh Kuasa Hukumnya;**

Bahwa hutang Tergugat-I kepada Turut Tergugat-I tidak ada kaitannya dan bukan urusan Penggugat sehingga perbuatan Tergugat-I yang menyerahkan tanah dan bangunan milik Penggugat SHGB No. 1359 kepada Turut Tergugat-I adalah melawan hukum sehingga **oleh Turut Tergugat-I haruslah dihukum untuk mematuhi putusan perkara dijatuhkan terhadap Tergugat-I, II & III;**

10. Bahwa uang jasa pemakaian modal Rp. 4.500.000.000,- (empat miliar lima ratus juta) yaitu **sebesar Rp. 150.000.000,-** (seratus lima puluh juta rupiah) telah diberikan oleh Tergugat-I kepada Penggugat setiap bulan hingga **bulan Mei 2019** akan tetapi untuk bulan berikutnya atau sejak bulan Juni 2019 hingga bulan Oktober 2020, Tergugat-I tidak pernah lagi memberikannya kepada Penggugat sehingga oleh karenanya adalah patut jika Penggugat menuntut Tergugat-I untuk membayar pembagian hasil pemakaian modal hingga Oktober 2020 yaitu Rp. 150.000.000,- x 17 bulan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

= Rp. 2.550.000.000,- (dua milliard lima ratus lima puluh juta rupiah) maka untuk itu Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum Tergugat-I untuk membayar jasa atau bagi hasil atas pemakaian modal yaitu sebesar Rp. 2.550.000.000,- (dua milliard lima ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan serta merta;

11. Bahwa uang jasa pengelolaan rumah kos dan 3 Unit Toko milik Penggugat dimana Tergugat-I akan memberikan pembagian hasil sebesar **Rp. 120.000.000,-** (seratus dua puluh juta rupiah) setiap bulan. Tergugat-I memberikan hasilnya kepada Penggugat setiap bulan hingga **bulan Mei 2019** akan tetapi untuk bulan berikutnya atau sejak bulan Juni 2019 hingga bulan Oktober 2020, Tergugat-I tidak pernah lagi memberikannya kepada Penggugat sehingga oleh karenanya adalah patut jika Penggugat menuntut Tergugat-I untuk membayar pembagian hasil pengelolaan Rumah Kos dan 3 (tiga) unit Toko hingga Agustus 2020 yaitu Rp. 120.000.000,- x 17 bulan = **Rp. 2.040.000.000,- (dua milliard empat puluh juta rupiah)** maka untuk itu Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum Tergugat-I dan IV untuk membayar jasa pengelolaan 3 unit toko sebesar **Rp. 2.040.000.000,- (dua milliard empat puluh juta rupiah)**;
12. Bahwa selama perjalanan kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat-I yaitu dalam kurun waktu samai bulan Mei 2019 , Tergugat-I telah pula memakai uang Penggugat dari hasil penggadaian 6 unit truk milik Penggugat di BFI / Finance sebesar **Rp. 1.272.000.000,-** ditambah uang hasil menggadaikan excavator mini milik Penggugat di BFI / Finance sebesar **Rp. 125.000.000,-** dan ditambah setoran tunai sebesar **Rp. 30.000.000,-** sehingga seluruhnya berjumlah **Rp. 1.427.000.000,-** (satu milliard empat ratus dua puluh tujuh juta rupiah), maka Penggugat mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum Tergugat-I untuk mengembalikan uang hasil penggadaian harta milik Penggugat sebesar **Rp. 1.427.000.000,- (satu milliard empat ratus dua puluh tujuh juta rupiah), secara tunai dan serta merta;**
13. Bahwa selain sejumlah uang yang diuraikan diatas, Tergugat-I, II, III juga telah menukarkan cek tunai BNI atas nama Tergugat-II / PT. Royal Bersaudara dengan uang tunai dari Penggugat antara lain:
 - 12.1. Cek Tunai BNI No. CY-931223 sebesar Rp. 915.000.000
 - 12.2. Cek Tunai BNI No. CY-931228 sebesar Rp. 955.000.000,-

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 12.3. Cek Tunai BNI No. CY-931233 sebesar Rp. 265.000.000,-
- 12.4. Cek Tunai BNI No. CY-931234 sebesar Rp. 535.000.000,-
- 12.5. Cek Tunai BNI No. CY-797357 sebesar Rp. 265.000.000,-
- 12.6. Cek Tunai BNI No. CW-568971 sebesar Rp. 535.000.000,-

Jumlah butir 12.1. s/d 12.6. adalah sebesar **Rp. 3.470.000.000,-** (tiga milliard empat ratus tujuh puluh juta rupiah), untuk itu Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini **menghukum Tergugat-I, II, III untuk membayar uang penukaran cek** dengan uang tunai atas nama Tergugat-II / PT. Royal Bersaudara **sebesar Rp. 3.470.000.000,-** (tiga milliard empat ratus tujuh puluh juta rupiah) secara tunai dan serta merta;

- 13. Bahwa seluruh uang Penggugat yang ada pada Tergugat-I dapat diperincikan sebagai berikut:

a.	Fasilitas Kredit dari PT. Bank Mandiri, Tbk. Yang dipakai sendiri oleh Tergugat-I;	Rp. 4.500.000.000,-
b.	Jasa pembagian hasil Peminjaman SHGB No.1359 dan pemakaian modal sebesar Rp. 4.500.000.000,- yaitu 17x Rp. 150.000.000,-	Rp. 2.550.000.000,-
c.	Hasil pengelolaan Rumah Kos + hasil 3 unit toko 17 x Rp. 120.000.000,-	Rp. 2.040.000.000,-
d.	Uang hasil Penggadaian harta Penggugat Berupa 6 Unit Truk + 1 Unit Exavator Mini yang dipakai Tergugat-I	Rp. 1.427.000.000,-
	Uang penukaran cek tunai BNI atas nama Tergugat-II/PT. Royal Bersaudara;	Rp. 3.470.000.000,-
	Jumlah	Rp. 13.177.000.000,-

Untuk itu Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini **menghukum Tergugat-I, II, III untuk membayar uang kerugian Penggugat seluruhnya sebesar Rp. 13.177.000.000,-** (tiga belas milliard seratus tujuh puluh tujuh juta rupiah). Secara tunai dan serta merta;

- 14. Bahwa uang Penggugat yang ada pada Tergugat-I yang telah mencapai **Rp. 13.177.000.000,-** (tiga belas milliard seratus tujuh puluh tujuh juta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah). Kalaupun jumlah **Rp. 13.177.000.000,-** itu dikurangi dengan modal yang dipakai Tergugat-I sebesar **Rp. 4.500.000.000,-** dan dibayarkan kepada Turut Tergugat-II, maka uang Penggugat yang murni masih ditangan Tergugat-I adalah sebesar (Rp. 13.177.000.000,- - Rp. 4.500.000.000,-) = **Rp. 8.677.000.000,-** (delapan milliard enam ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah);

Kalaupun uang Penggugat sebesar **Rp. 8.677.000.000,-** ini dikurangi dengan fasilitas kredit yang diberikan oleh Turut Tergugat-II yang dipakai untuk menebus SHGB No. 1359 kepada Bank Qatar sebesar **Rp. 5.500.000.000,-** dan dibayarkan kepada Turut Tergugat-II, maka uang Penggugat yang ada pada Tergugat-I, II & III masih tersisa sebesar Rp. 3.177.000.000,- sehingga tidak ada alasan bagi Tergugat-I, II & III serta Turut Tergugat-I untuk menguasai tanah dan bangunan SHGB No. 1359 milik Penggugat tersebut;

Bahwa uang Penggugat yang ada ditangan Tergugat-I, II & III sebesar **Rp. 13.177.000.000,-** sudah melebihi jumlah Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Turut Tergugat-II kepada Tergugat-I yaitu sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milliard rupiah) artinya seluruh uang Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Turut Tergugat-I sebesar Rp. 10.000.000.000,- ada pada Tergugat-I, **sehingga tanah dan bangunan SHGB No. 1359 tidak patut disita untuk membayar kewajiban Tergugat-I kepada Turut Tergugat-II dan atau diserahkan oleh Tergugat-I kepada Turut Tergugat-I sebagai pembayaran hutangnya, karena hutang Tergugat-I sendiri kepada Penggugat sudah mencapai Rp. 13.177.000,- atau jauh melebihi hutang Tergugat-I kepada Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II;**

Bahwa walaupun faktanya demikian, akan tetapi Tergugat-I serta para koleganya secara sangat licik masih berani mengakui dan menikmati hasil tanah dan bangunan serta hasil Rumah Kos (Guess House) dan hasil 3 (tiga) toko milik Penggugat “ **apakah masih pantas Tergugat-I, II & III ini disebut sebagai manusia yang bermoral, Tergugat-I ini benar-benar tidak tau membalas budi baik orang dan pasti menerima ajab atau hukuman dari Tuhannya**“;

15. Bahwa walaupun secara fakta dan secara nurani yang **ada dalam jiwa dan hatinurani Tergugat-I** bahwa tidak ada Rp. 1,- (satu rupiah) pun uang Tergugat-I yang disebutnya untuk membeli tanah dan bangunan SHGB No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1359 milik Penggugat, namun demikian secara melawan hak Tergugat-I tetap menyuruh kuasa hukumnya untuk menguasai tanah dan bangunan SHGB No. 1359 dan mengutip hasilnya dan bahkan **yang paling menyesatkan lagi Tergugat-I secara melawan hak pula menyatakan telah menyerahkan tanah dan bangunan SHGB No. 1359 kepada Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-I menyatakan pula telah menerimanya sebagai pembayaran hutang sehingga bertindak seolah-olah sudah resmi sebagai pemiliknya;**

Bahwa perbuatan-perbuatan Tergugat-I, II & III dan kuasa hukumnya serta Turut Tergugat-I telah sangat menghambat Penggugat untuk memasuki tanah dan bangunan SHGB No. 1359 milik Penggugat tersebut, sehingga dari pada harus ribut dan bertengkar dan menjadi pidana, maka Penggugat memilih membiarkannya dan Penggugat mengajukan gugatan ini sambil menunggu “ Timbulnya Rasa Malu “ dari Semua Manusia yang ada didalam tanah dan bangunan SHGB No. 1359 sehingga dengan suka rela mengosongkannya karena diketahuinya bahwa si Roy Aldino Sudirman / Tergugat-I yang patut diduga “ penipu “ itu adalah orang yang tidak pantas untuk dibela, **kecuali memang tidak punya moral malu;**

Bahwa demi kebenaran hukum dalam perkara ini maka Penggugat MENSOMER TERGUGAT-I, II dan III serta TURUT TERGUGAT-I secara

keras untuk mengajukan Bukti Kwitansi Pembayaran tanah dan bangunan Penggugat SHGB No. 1359;

Bahwa lagipula Akta Jual Beli yang direkayasa Tergugat-I yang dibuat oleh Notaris PPAT di Samarinda adalah cacat hukum karena letak tanah bukan di wilayah kerja Notaris PPAT tersebut;

Bahwa hingga saat ini Tergugat-I tidak pernah memberikan Salinan Akta Jual Beli tersebut kepada Penggugat maka Penggugat mensomer Tergugat-I dan Turut Tergugat-II untuk mengajukannya sebagai bukti dalam perkara ini;

16. Bahwa untuk mempertahankan hak Penggugat, Penggugat telah mengajukan gugatan sebagaimana Perkara No. 39/Pdt.G/2019/PN Bpp akan tetapi manakala Jurus Sita Perkara aquo datang mengantar relas surat panggilan sidang, menurut juru sita “ **semua manusia yang ada dialamat tersebut diatas Jln. Abadi No. 22 dan Jln. Pupuk Timur II No. 3 bungkam dan selalu menyatalan bahwa si Roy Aldino Sudirman /**

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)



Tergugat-I tidak beralamat disini ", sehingga agar gugatan Penggugat tidak terhambat, maka Penggugat memilih mencabutnya untuk diperbaiki dengan alasan bahwa Tergugat-I, II & III tidak diketahui alamat tempat tinggalnya;

17. Bahwa berdasarkan fakta ini telah patut dikwalifikasikan bahwa Tergugat-I, II & III telah melanggar **hak subjektifnya dan hak subjektif Penggugat serta kaidah tata kesusilaan yang baik** karena Tergugat-I mengakui tanah dan bangunan milik Penggugat SHGB No. 1359 sebagai miliknya dan menyuruh kuasa hukumnya untuk menguasainya dan bahkan Tergugat-I secara tidak patut menyerahkannya kepada Turut Tergugat-I Padahal Diketuinya bahwa tidak Rp. 1,- (satu rupiah) uang Tergugat-I untuk membeli tanah Penggugat SHGB No. 1359 tersebut, dan Turut Tergugat-I yang **tidak secara hati-hati melibatkan** dirinya dalam persoalan antara Penggugat dengan Tergugat-I,II & III, Turut Tergugat-I patut diduga ingin memetik keuntungan dari kekeruhan hubungan antara Tergugat-I dengan Penggugat sehingga oleh karenanya Para Tergugat telah patut dikwalifikasikan telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat sebagaimana Pasal 1365 BW dengan segala akibat hukumnya;**

18. Bahwa berdasarkan posita gugatan terurai diatas, semua uang Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Turut Tergugat-II kepada Tergugat-I yaitu sebesar Rp. 10.000.000.000,- ada ditangan Tergugat-I maka Penggugat menuntut agar Tergugat-I dan Turut Tergugat-II membebaskan tanah dan bangunan SHGB No. 1359 milik Penggugat dari segala kewajiban untuk melunasi hutang Tergugat-I, untuk itu Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum Turut Tergugat-II untuk menyerahkan tanah dan bangunan SHGB No. 1359 kepada Penggugat dan demikian juga agar Turut Tergugat-I tidak memasuki perselisihan Penggugat dengan Tergugat-I dan berkenan meninggalkan tanah dan bangunan SHGB No. 1359 serta mengosongkannya;

Bahwa demikian juga dengan kuasa hukum Tergugat-I dan Turut Tergugat-I siapapun itu, agar memakai moral dan integritasnya untuk tidak melibatkan diri dengan tanah dan bangunan SHGB No. 1359 tersebut. Dengan berdalih sebagai kuasa hukum dari Tergugat-I , anak muda yang telah patut diduga



sebagai “ Penipu Besar “ yang tidak pantas untuk dibela, sehingga kuasa hukum tidak “ mengotori integritasnya jika benar sebagai seoran advokat “;

Bahwa Penggugat tidak perlu mendalilkan kebohongan dalam gugatan ini akan tetap semua dalil Penggugat adalah benar dan fakta, maka Penggugat ingin menghimbau agar Tergugat-I, II & III serta Turut Tergugat-I hadir dipersidangan perkara ini;

19. Bahwa mengenai kewajiban untuk membayar bunga atas fasilitas kredit Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milliard rupiah) kepada Turut Tergugat-II / PT. Bank Mandiri, Tbk., tetap menjadi tanggung jawab Tergugat-I, II & III;
20. Bahwa selama perkara ini berjalan yang diperkirakan secara normal akan selesai dalam waktu kurang lebih 48 bulan (4 tahun) dan selama itu Tergugat-I masih memakai SHGB No. 1359 sebagai agunan kredit pada Turut Tergugat-II maka Penggugat tetap menuntut Tergugat-I, II dan III untuk membayar pembagian penghasilan atas modal yan dipakai Tergugat-I sebesar Rp. 4.500.000.000,- sehingga menjadi sebesar Rp. 150.000.000,- x 48 bulan = **Rp. 7.200.000.000,-(tujuh milliard dua ratus juta rupiah)** maka untuk itu Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum Tergugat-I, II, III untuk membayar hasil peminjaman SHGB No. 1359 sebesar **Rp. 7.200.000.000,- (tujuh milliard dua ratus juta rupiah)** secara tunai dan serta merta; (7)
21. Bahwa perkara ini diajukan oleh Penggugat pada hari ini tanggal 26 Oktober 2020, maka sejak hari ini Tergugat-I dan Turut Tergugat-I harus menyerahkan pengelolaan rumah kos dan took kepada Penggugat sebaai pemiliknya, akan tetapi apabila Tergugat-I dan Turut Tergugat-I tidak menyerahkan maka Penggugat patut menuntut Tergugat-I dan Turut Tergugat-I untuk untuk membayar pembagian penghasilan Rumah Kos dan Toko selama perkara ini berjalan yaitu selama 4 (empat) tahun yaitu sebesar (Rp. 120.000.000,- x 48 bulan) = **Rp. 5.760.000.000,-** (lima juta tujuh ratus enam puluh juta rupiah), maka untuk itu Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum Tergugat-I dan Turut Tergugat-I untuk membayar pembagian penghasilan rumah kos dan Toko selama perkara berjalan sebesar **Rp. 5.760.000.000,-** , - (lima juta tujuh ratus enam puluh juta rupiah) secara tunai dan serta merta;
22. Bahwa kelicikan Tergugat-I telah menjadi “ KARMA “ yang telah membawa diri dan usaha Tergugat-I ketiang kebangkrutannya. “ Makanya sebagai



orang yang beragama harus takut dan tetap mengingat serta meyakini, bahwa Allah itu tidak pernah tidur akan tetapi melihat semua perilaku baik dan buruk dari umatnya tidak terkecuali keburukan hati Tergugat-I serta airmata darah dari Penggugat dan pasti Allah akan menghukum Tergugat-I setimpal dengan perbuatannya “;

23. Bahwa sekali lagi Penggugat nyatakan bahwa **tidak ada Rp. 1,- (satu rupiah) pun uang Tergugat-I** yang didalilkannya sebagai pembelian Tanah Dan Bangunan SHGB No. 1359 tersebut dan bahkan **uang Penggugat sebesar Rp. 13.177.000.000,- yang ada ditangan Tergugat-I /Roy Aldino Sudirman sudah melebihi jumlah Kredit dari PT. Bank Mandiri/Turut Tergugat-II yang hanya Rp. 10.000.000.000,- tersebut**, maka untuk itu Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum Tergugat-I,II & III serta Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II untuk menyerahkan tanah dan bangunan SHGB No. 1359 kepada Penggugat tanpa syarat dan bilamana perlu Penggugat memohon hak untuk mengambil sendiri dengan meminta bantuan pihak yang berwajib / kepolisian untuk mengosongkannya;
24. Bahwa yang paling menyesatkan lagi, Tergugat-I telah pula menyuruh kuasa hukumnya untuk menduduki Tanah dan Bangunan Guess House SHGB No. 1359 milik Penggugat dan mengambil hasil penyewaannya dan bahkan sangat memalukan lagi **Tergugat-I / Roy Aldino Sudirman telah berusaha untuk menjual tanah dan bangunan SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia tersebut dengan harga Rp. 13.000.000.000,-;**
25. Bahwa oleh karena uang Penggugat sejumlah **Rp. 13.177.000.000,- (tiga belas seratus tujuh puluh tujuh juta rupiah)** tersebut adalah juga berasal dari pinjaman–pinjaman Penggugat baik dari bank maupun dari perusahaan leasing yang tentu Penggugat harus membayar bunga, sehingga adalah wajar apabila Penggugat menuntut Tergugat-I untuk membayar bunga atas kewajiban Tergugat-I setiap bulan sesuai dengan bunga pinjaman bank atau setidaknya 1%/bulan yang patut dihitung atau selama peminjaman SHGB No. 1359 atau ditetapkan selama tahun 2017 s/d 2020 atau 36 bulan sehingga Tergugat-I harus membayar Bunga sebesar $(1 \% \times \text{Rp. } 13.177.000.000,-) \times 36 \text{ bulan} = \text{Rp. } 4.743.720.000,-$ (empat miliar tujuh ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah), untuk itu Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum Tergugat-I / Roy Aldino Sudirman dan Tergugat-II,



III untuk membayar bunga tunggakan pembayaran sebesar Rp. 4.743.720.000,- (empat milliard tujuh ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah),

26. Bahwa oleh karena perkara ini berjalan atau diperkirakan selesai selama 48 (empat puluh delapan) bulan sehingga adalah layak apabila Penggugat menuntut Tergugat-I, II dan III untuk membayar bunga atas kewajibannya yaitu sebesar $(1\% \times \text{Rp. } 13.177.000.000,-) \times 48 \text{ bulan} = \text{Rp. } 6.324.960.000,-$ (enam milliard tiga ratus dua puluh empat juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah) untuk itu Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum Tergugat-I / Roy Aldino Sudirman dan Tergugat-II, III untuk membayar bunga tunggakan pembayaran selama perkara berjalan sebesar **Rp. 6.342.960.000,-**;
27. Bahwa adalah patut jika Penggugat menuntut Para Tergugat untuk membayar **DENDA** keterlambatan membayar sebagaimana kaidah hukum Yurisprudensi Tetap MA RI No. 438K/Pdt/1995 sebesar 3% akan tetapi Penggugat secara bijaksana hanya menetapkan DENDA yang harus dibayar oleh Tergugat-I,II,III dan IV adalah sebesar $(1\% \times \text{Rp. } 13.177.000.000,-) \times 48 \text{ bulan} =$ sebesar **Rp. 6.324.960.000,-** (enam milliard tiga ratus dua puluh empat juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah);
28. Bahwa sekarang ini, fasilitas kredit Tergugat-I sebesar Rp. 10.000.000.000,- dengan jaminan / agunan tanah dan bangunan milik Penggugat sebagaimana SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia “ **Telah Macet Total** “, sedangkan uang Penggugat yang ada ditangan Tergugat-I adalah sebesar Rp. 13.177.000.000,- jauh melebihi jumlah kredit yang diberikan oleh Turut Tergugat-II kepada Tergugat-I yaitu Rp. 10.000.000,- maka Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini memerintahkan Turut Tergugat-II / PT. Bank Mandiri, Tbk., untuk memblokir segala hak dan kewenangan Tergugat-I / Roy Aldino Sudirman terhadap agunan SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia dan memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melunasinya setelah **Tergugat-I, II, III membayar uang Penggugat** maka untuk itu Penggugat memohon pula agar Turut Tergugat-III ditetapkan secara provisi untuk tidak melakukan perbuatan hukum yang tidak terkecuali pelelangan atas permohonan Turut Tergugat-II terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat sebagaimana SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Bahwa secara formalitas Tergugat-I / Roy Aldino Sudirman seolah-olah telah membeli tanah dan bangunan SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia dan telah dibaliknama ke atas nama Tergugat-I/Roy Aldino Sudirman akan tetapi faktanya **tidak Rp. 1,- (satu rupiah) pun uang Tergugat-I / Roy Aldino Sudirman yang dipergunakan untuk membeli tanah dan bangunan SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia**, sehingga oleh karenanya SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia atas nama Roy Aldino Sudirman **haruslah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat**;
30. Bahwa oleh karena SHGB No. 1359.Kel. Gn. Bahagia atas nama Tergugat-I / Roy Aldino Sudirman secara hukum telah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, maka Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim memerintahkan Turut Tergugat-III untuk menghapusnya dari buku tanah yang ada pada Turut Tergugat-III;
31. Bahwa oleh karena SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia atas nama **Tergugat-I / Roy Aldino Sudirman** telah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan dihapus dari buku tanah, maka Tergugat-I dan Turut Tergugat-I haruslah dihukum untuk menyerahkan tanah dan bangunan SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia kepada Penggugat tanpa syarat;
32. Bahwa oleh karena sertifikat tanah dan bangunan SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia atas nama Roy Aldino Sudirman telah dihapus, maka Turut Tergugat-II haruslah dihukum untuk menerbitkan sertifikat pengganti atas nama Penggugat / HARIANI ANGGRAINI, dan Penggugat akan memenuhi segala persyaratan administrasinya;
33. Bahwa oleh karena administrasi baliknama SHGB No. 1359 /Kel. Gn. Bahagia adalah merupakan tanggungjawab Tergugat-I maka penggugat akan membebankan biaya baliknama SHGB No. 1359 dan pajak-pajak kepada Tergugat-I yang diperkirakan sebesar **Rp. 1.300.000.000,-** (satu milliard tiga ratus juta rupiah), maka untuk itu Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya baliknama SHGB No. 1359 dan pajak-pajak yang diperkirakan sebesar **Rp. 1.300.000.000,-** (satu milliard tiga ratus juta rupiah), secara tunai dan serta merta;
34. Bahwa perbuatan Para Tergugat tersebut telah memaksa Penggugat untuk mencari keadilan melalui Pengadilan Negeri Balikpapan dengan gugatan ini yang tentunya Penggugat harus mengeluarkan biaya termasuk biaya

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)



operasional dan jasa pengacara yang diperhitungkan kurang lebih sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagaimana penawaran dari kuasa hukum, maka untuk itu Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materil Penggugat yaitu sebesar **Rp. 500.000.000,-** (lima ratus juta rupiah) **secara tunai dan serta merta;**

35. Bahwa untuk menjamin kemenangan dan pemenuhan isi putusan perkara ini nantinya, maka Penggugat memohon dengan hormat kepada yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan cq Majelis Hakim yang mengadilinya berkenan meletakkan **Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)** terhadap harta milik Tergugat-I, II, III antara lain:

- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Abadi No. 22 Kel. Gunung Sari Ilir, Kec. Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, setempat dikenal sebagai rumah tempat tinggal Tergugat-I;
- Sebidang tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jln Jend. Sudirman, Kel. Damai, Kec. Balikpapan Kota, Kota Balikpapan yang sekarang dikenal setempat sebagai kantor MNC Bank Cabang Balikpapan;
- Sebidang tanah dan bangunan rumah kos (Guest House) yang terletak Jln. Marsma Iswahyudi, Komp. Perum. Pondok Karya Agung Blok BAA No.60 RT13 Kel. Sungai Nangka (d/h Kel. Gn. Bahagia) Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, sebagaimana SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia, terdaftar atas nama Tergugat-I / Roy Aldino Sudirman;
- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jln Pupuk Timur II No. 3 Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan milik Tergugat-I;
- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jln. Intan No. 9 RT 54 Pasar Sepinggan, Kel. Sepinggan, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, milik Tergugat-IV;
- Dan harta-harta lainnya milik Tergugat-I, II, III dan Tergugat-IV baik berupa harta bergerak maupun harta tetap yang akan Penggugat uraikan didalam permohonan sita jaminan secara tersendiri;

36. Bahwa agar kepentingan Penggugat tidak dirugikan, maka Penggugat memohon secara provisi untuk menghukum Tergugat-I, II, III dan Turut Tergugat-I, II & III agar tidak melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun terhadap tanah SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

37. Bahwa untuk menjamin terlaksanaan putusan ini tepat waktu nantinya, maka Tergugat-I,II, III dan IV patut dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp. 5.000.000,-** (lima juta rupiah) setiap hari Tergugat-I, II , III dan IV lalai menjalankan isi putusan perkara ini, sejak diperingati hingga dieksekusi;
38. Bahwa demi terlaksananya hukum dalam putusan perkara ini nantinya maka Turut Tergugat-I, II & III haruslah dihukum untuk tunduk dan mematuhi serta menjalankan isi putusan perkara ini;
39. Bahwa oleh karena Penggugat akan mengajukan bukti-bukti yang kuat dan othentik yang tidak mungkin terbantahkan oleh Para Tergugat, maka patut kiranya apabila Penggugat memohon putusan serta merta walaupun ada upaya banding maupun kasasi nantinya (*Uit voorbaar bij voorraad*);
40. Bahwa oleh karena Tergugat-I, II, III dan IV telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, maka Tergugat-I, II, III dan IV patut dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini di semua tingkat peradilan;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah Penggugat uraikan diatas, maka Penggugat memohon kepada Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan cq Majelis Hakim yang mengadilinya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

- Menghukum Tergugat-I, II, III dan Turut Tergugat-I, II & III agar tidak melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun terhadap SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum, bahwa Tergugat-I, II, III telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan sebagai hukum, Penggugat adalah pemilik sah tanah dan bangunan SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia yang terletak di Jln. Marsma Iswahyudi, Komp. Perum. Pondok Karya Agung Blok BAA No. 60 RT13 Kel. Sungai Nangka (d/h Kel. Gn. Bahagia) Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sebagai hukum, SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia atas nama Tergugat-I / Roy Adino Sudirman, **tidak memiliki kekuatan hukum mengikat**;
5. Memerintahkan Tergugat-I, II, III, dan Turut Tergugat-I serta Turut Tergugat-II untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia kepada Penggugat tanpa syarat serta memberikan hak kepada Penggugat untuk mengosongkan sendiri dengan bantuan yang berwajib atau kepolisian;
6. Memerintahkan Turut Tergugat-III untuk mencabut SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia atas nama Roy Adino Sudirman/Tergugat-I dan selanjutnya menerbitkan sertipikat baru atas nama Penggugat/ **HARIANI ANGGRAINI**;
7. Menghukum Tergugat-I, II, III untuk membayar kerugian materil Penggugat sebesar **Rp. 13.177.000.000,-** (tiga belas milliard seratus tujuh puluh tujuh juta rupiah) dengan rincian:

a.	Fasilitas Kredit dari PT. Bank Mandiri, Tbk. Yang dipakai sendiri oleh Tergugat-I;	Rp. 4.500.000.000,-
b.	Jasa pembagian hasil Peminjaman SHGB No.1359 dan pemakaian modal sebesar Rp. 4.500.000.000,- yaitu 17x Rp. 150.000.000,-	Rp. 2.550.000.000,-
c.	Hasil pengelolaan Rumah Kos + hasil 3 unit toko 17 x Rp. 120.000.000,-	Rp. 2.040.000.000,-
d.	Uang hasil Penggadaian harta Penggugat Berupa 6 Unit Truk + 1 Unit Exavator Mini yang dipakai Tergugat-I	Rp. 1.427.000.000,-
	Uang penukaran cek tunai BNI atas nama Tergugat-II/PT. Royal Bersaudara;	Rp. 3.470.000.000,-
	Jumlah	Rp. 13.177.000.000,-

8. Menghukum Tergugat-I untuk membayar biaya baliknama SHGB No. 1359 /Kel. Gn. Bahagia dari Tergugat-I kepada Penggugat yang diperkirakan sebesar **Rp. 1.300.000.000,-** (satu milliard tiga ratus juta rupiah), secara tunai dan serta merta;
9. Menghukum Tergugat-I, II dan III untuk membayar bunga tunggakan selama tahun 2017 s/d 2020 atau selama tertunggak 36 bulan sebesar



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

sebesar Rp. 4.743.720.000,- (empat miliar tujuh ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah),

10. Menghukum Tergugat-I / Roy Aldino Sudirman untuk membayar **BUNGA** sesuai bunga bank atas kewajibannya yaitu (1% x Rp. 13.177.000.000,-) x 48 bulan atau selama perkara berjalan sebesar **Rp. 6.324.960.000,-** (enam miliar tiga ratus dua puluh empat juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah) secara tunai dan serta merta;
11. Menghukum Tergugat-I dan Turut Tergugat-I untuk membayar pembagian penghasilan Rumah Kos dan Toko selama perkara berjalan atau selama 48 bulan menjadi sebesar **Rp. 5.760.000.000,-** (lima juta tujuh ratus enam puluh juta rupiah) secara tunai dan serta merta;
12. Menghukum Tergugat-I / Roy Aldino Sudirman untuk membayar **DENDA** keterlambatan membayar yaitu (1% x Rp. 13.177.000.000,-) x 48 bulan atau selama perkara berjalan sebesar sebesar **Rp. 6.324.960.000,-** (enam miliar tiga ratus dua puluh empat juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah) secara tunai dan serta merta;
13. Menghukum Tergugat-I, II, III dan Turut Tergugat-I untuk membayar kerugian materil Penggugat berupa biaya pengacara dan perkara sebesar **Rp. 500.000.000,-** (lima ratus juta rupiah);
14. Menghukum Tergugat-I, II, III dan Turut Tergugat-I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar **Rp. 5.000.000,-** (lima juta rupiah), setiap hari Tergugat-I, II, III dan Turut Tergugat-I lalai menjalankan isi putusan ini sejak diperingati hingga putusan dieksekusi;
15. Menghukum Tergugat-I dan Turut Tergugat-I serta Turut Tergugat-II untuk menyerahkan tanah dan bangunan SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia kepada Penggugat tanpa syarat;
16. Menghukum Turut Tergugat-I, II dan III untuk tunduk dan mematuhi serta menjalankan isi putusan perkara ini;
17. Menghukum Turut Tergugat-III untuk menghapus SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia atas nama Tergugat-I/Roy Aldino Sudirman dari buku tanah dan selanjutnya menerbitkan sertifikat pengganti atas nama Penggugat / **HARIANI ANGGRAINI**;
18. Menyatakan seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah sah menurut hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara ini;
20. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi (*uit voerbaar bijvoorraad*);
21. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul didalam perkara ini;

ATAU

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan cq Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang baik dan benar (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II hadir masing-masing kuasanya tersebut sedangkan Tergugat III tidak hadir meskipun telah dipanggil secara patut dan sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Bambang Condro Waskito, S.H., M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Balikpapan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Februari 2021, 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 I, Tergugat II dan Tergugat IV memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Bahwa pada prinsipnya PARA TERGUGAT menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT sebagaimana yang terdapat dalam Gugatannya tertanggal 03 November 2020 yang didaftarkan pada tanggal 10 November 2020, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh PARA TERGUGAT sepanjang tidak merugikan kepentingan PARA TERGUGAT;

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)



A. GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa Gugatan yang didaftarkan oleh PENGGUGAT tertanggal 03 November 2020 yang didaftarkan pada tanggal 10 November 2020 hanya memuat 1 (satu) PENGGUGAT yaitu NY HARIANI ANGGRAINI sedangkan dalam pelaksanaan jual beli yang dilakukan oleh PENGGUGAT selaku penjual kepada TERGUGAT I selaku pembeli juga banyak melibatkan DWI ARLIANTO (SUAMI PENGGUGAT) dalam proses negosiasi, pengurusan surat-surat serta perbuatan-perbuatan lainnya;
2. Bahwa pada tahun 2016, TERGUGAT I awalnya diperkenalkan kepada DWI ARLIANTO (SUAMI PENGGUGAT) oleh TERGUGAT III, dalam proses jual beli tanah dan bangunan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, DWI ARLIANTO (SUAMI PENGGUGAT) yang bertindak mewakili PENGGUGAT yaitu dalam proses negosiasi dan pengurusan surat-surat legalitas tanah yang akhirnya ditindaklanjuti menjadi perbuatan hukum jual beli tanah dan bangunan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I;
3. Bahwa pada sekitar periode bulan Oktober 2016 DWI ARLIANTO (SUAMI PENGGUGAT) setelah dilakukannya jual beli atas tanah dan bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1359/Kelurahan Gunung Bahagia dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, kembali DWI ARLIANTO (SUAMI PENGGUGAT) yang melakukan pertemuan dengan TERGUGAT II melalui perantaraan TERGUGAT III serta perbuatan investasi dana antara DWI ARLIANTO (SUAMI PENGGUGAT) dengan TERGUGAT II dilakukan oleh DWI ARLIANTO (SUAMI PENGGUGAT) dan bukan oleh PENGGUGAT;
4. Bahwa berdasarkan uraian, fakta-fakta dan alasan-alasan hukum sebagaimana tersebut diatas, maka Gugatan Perbuatan Hukum (PMH) dengan Nomor Perkara 226/Pdt.G/2020/PN.Bpp yang telah didaftarkan oleh PENGGUGAT adalah Gugatan yang Kurang Pihak (plurium litis constortium)dan karenanya haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

B. GUGATAN OBSCUUR LIBEL

1. Bahwa kronologis duduk perkara dalam Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT mengandung kerancuan yaitu dimana PENGGUGAT



tidak menjabarkan hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan masing-masing TERGUGAT;

2. Bahwa yang perlu ditegaskan, Tindakan PENGGUGAT melakukan Gugatan kepada PARA TERGUGAT karena PARA TERGUGAT telah dianggap melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah tidak berdasar karena pada tahun 2016, PENGGUGAT telah menjual tanah dan bangunan yang terletak pada Kompleks Perumahan Pondok Karya Agung No. 60 RT. 13 Kelurahan Sungai Nangka, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1359/Kelurahan Gunung Bahagia seluas 474 m² (empat ratus tujuh puluh empat meter persegi) kepada TERGUGAT I sebagai orang yang bertindak atas nama diri sendiri, SERTA TERGUGAT I telah melaksanakan seluruh kewajiban pembayaran atas jual beli tersebut sebesar Rp. 9.900.000.000,- (sembilan miliar sembilan ratus juta Rupiah) kepada PENGGUGAT,
3. Bahwa PENGGUGAT dalam petitumnya telah memintakan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum. Petitum PENGGUGAT ini merupakan petitum yang tidak berdasar, karena secara hukum tidak ada satu aturan hukum pun yang dilanggar dan atas tanah dan bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1359/Kelurahan Gunung Bahagia yang didalilkan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya telah dijual oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I pada tahun 2016 berdasarkan Jual Beli yang sah secara hukum. Dengan demikian dalil-dalil PENGGUGAT terhadap PARA TERGUGAT adalah dalil gugatan yang kabur dan tidak berdasar;
4. Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh PENGGUGAT telah mencampuradukan hubungan hukum yang ada antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II dan hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT IV, sehingga dalam dalil-dalil pada duduk perkara Gugatan PENGGUGAT tersebut menimbulkan kerancuan hubungan hukum yang tidak jelas antara PENGGUGAT dengan masing-masing TERGUGAT;
5. Bahwa Gugatan yang diajukan PENGGUGAT juga telah mencampuradukan hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan

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

TERGUGAT I yaitu berupa perbuatan hukum jual beli atas tanah dan bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1359/Kelurahan Gunung Bahagia yang terjadi pada tahun 2016 sebelum terjadinya kegiatan pemasukan modal oleh DWI ARLIANTO (SUAMI PENGGUGAT) pada TERGUGAT II yang menjalankan kegiatan usaha sebagai Perseroan Terbatas;

6. Bahwa berdasarkan uraian, fakta-fakta dan alasan-alasan hukum sebagaimana tersebut diatas, maka Gugatan Perbuatan Hukum (PMH) dengan Nomor Perkara 226/Pdt.G/2020/PN.Bpp yang telah didaftarkan oleh PENGGUGAT mengandung ketidak-jelasan (*obscur libel*) dan karenanya haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang tertuang dalam Eksepsi dianggap terulang kembali secara utuh dan sempurna dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian Pokok Perkara ini;
2. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT sebagaimana yang terdapat dalam Gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh PARA TERGUGAT;
3. Bahwa hal-hal yang PARA TERGUGAT tidak tanggapi kalimat per kalimat dianggap disangkal/ditolak;

Bantahan dan Penolakan PARA TERGUGAT dengan dasar:

4. Bahwa TERGUGAT I membantah serta menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat pada angka 3 (tiga) yang menyatakan "*Bahwa Penggugat adalah pemilik asli tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1359/Kel. Gn Bahagia yang terletak di Jln. Marsma Iswahyudi, Kompleks Perumahan Pondok Karya Agung Blok BAA No. 60 RT. 13, Kel. Sungai Nangka (d/h Kel. Gunung Bahagia), Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan,*"

Jawaban TERGUGAT I:

Bahwa tepat jika dikatakan PENGGUGAT adalah pemilik awal dari tanah dan bangunan objek perkara *a quo* dan bukanlah permasalahan asli atau tidak asli, karena tanah dan bangunan objek perkara *a quo* telah dialihkan kepemilikannya secara hukum pada tahun 2016 berdasarkan perbuatan

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

hukum jual beli yang dilakukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I sebagai pribadi yang bertindak untuk dan atas nama diri sendiri;

5. Bahwa TERGUGAT I membantah serta menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat pada angka 4 (empat) yang menyatakan :

6.1 Bahwa pada pertengahan tahun 2016, Tergugat-III memperkenalkan suami Penggugat yaitu Dwi Arlianto kepada Tergugat-I / Roy Aldino Sudirman yang menawarkan kerjasama usaha dengan memanfaatkan asset Penggugat untuk mendapatkan modal usaha melalui fasilitas kredit dari Turut Tergugat-I/PT. Bank Mandiri;

Jawaban TERGUGAT I :

Bahwa faktanya pada pertengahan tahun 2016, TERGUGAT III menawarkan sebuah asset berupa tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara *a quo* yang pada saat itu masih milik dari PENGGUGAT namun sedang dijadikan agunan pada PT Bank QNB Indonesia Tbk. untuk dijual kepada TERGUGAT I, dengan alasan PENGGUGAT bersama dengan suaminya kesulitan untuk melunasi hutang-hutangnya kepada PT Bank QNB Indonesia Tbk., TERGUGAT I tidak pernah menawarkan Kerjasama usaha dengan memanfaatkan asset PENGGUGAT;

"4.3 Bahwa sebagai syarat baliknama, secara formalitas sertipikat harus dibuat Akta Jual Beli sehingga Penggugat seolah-olah telah menjual tanah dan bangunan SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia kepada Tergugat-I/Roy Aldino Sudirman. Sejatinya Penggugat tidak pernah menjual dan menerima uang pembelian SHGB No. 1359 biar satu rupiah pun dari Tergugat-I;

Jawaban TERGUGAT I :

Bahwa faktanya perbuatan hukum jual beli tanah dan bangunan objek perkara *a quo* dilakukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dengan kesungguhan dan tidak ada kesepakatan lain yang dibuat pada saat itu antara PENGGUGAT maupun SUAMINYA dengan TERGUGAT I, SERTA atas perbuatan jual beli tersebut PENGGUGAT telah menerima seluruh pembayaran dari nilai transaksi jual beli tanah objek perkara *a quo* sebesar Rp. 9.900.000.000,- (sembilan miliar sembilan ratus juta rupiah) dari TURUT TERGUGAT I melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diajukan oleh TERGUGAT I;

4.4 Bahwa walaupun SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia telah dibalik nama ke atas nama Tergugat-I/Roy Aldino Sudirman, akan tetapi sejatinya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat-I/Roy Aldino Sudirman hanyalah meminjam sertipikat tersebut sebagai agunan kredit di PT. Bank Mandiri / Turut Tergugat-I;

Jawaban TERGUGAT I:

Bahwa faktanya TERGUGAT I tidak pernah melakukan pinjam meminjam Sertipikat Tanah kepada PENGGUGAT, perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan PENGGUGAT adalah jual beli tanah dan bangunan objek perkara *a quo* dan seluruh prosedur jual beli berdasarkan hukum telah dilaksanakan oleh para pihak SERTA PENGGUGAT telah menerima seluruh pembayaran dari nilai transaksi jual beli tanah objek perkara *a quo* sebesar Rp. 9.900.000.000,- (sembilan miliar sembilan ratus juta rupiah) dari TURUT TERGUGAT I melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diajukan oleh TERGUGAT I;

"4.5 Bahwa pada waktu itu tanah dan bangunan SHGB No. 1359/Kel. Gn Bahagia telah menjadi agunan kredit di PT. Bank Qatar Balikpapan maka agar Tergugat-I/Roy Aldino Sudirman dapat memakainya sebagai agunan kredit kepada Turut Tergugat-I maka sertipikat tanah dan bangunan yang saat itu dipergunakan sebagai agunan kredit atas nama Penggugat di PT. Bank Qatar Balikpapan harus dilunasi terlebih dahulu;"

Jawaban TERGUGAT I:

Bahwa memang benar pada saat itu tanah dan bangunan SHGB No. 1359/Kel Gn. Bahagia dijadikan agunan oleh PENGGUGAT, tetapi bukan pada PT. Bank Qatar Balikpapan melainkan pada PT. Bank QNB Indonesia Tbk. cabang Balikpapan, tetapi PENGGUGAT sendiri-lah yang awalnya menawarkan akan menjual serta melakukan jual beli tersebut dan PENGGUGAT juga telah menerima seluruh pembayaran dari nilai transaksi jual beli tanah objek perkara *a quo* sebesar Rp. 9.900.000.000,- (sembilan miliar sembilan ratus juta rupiah) dari TURUT TERGUGAT I melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diajukan oleh TERGUGAT I;

"4.6 Bahwa Turut Tergugat-I, setuju memberikan kredit kepada Tergugat-I/Roy Aldino Sudirman sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milliard Rupiah) dan sebagian dari kredit yaitu sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima milliard lima ratus juta rupiah) akan dipergunakan sebagai pelunasak kredit di PT. Bank Qatar Balikpapan. Uang Rp. 5.500.000.000,- itu ditransfer langsung oleh Turut Tergugat-I kepada PT. Bank QATAR sedangkan sisanya kurang lebih sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat milliard lima ratus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta rupiah) dipakai sendiri oleh Tergugat-I/Roy Aldino Sudirman sebagai tambahan modalnya;

Jawaban TERGUGAT I:

Bahwa faktanya fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan oleh TURUT TERGUGAT I kepada PENGGUGAT dalam hubungannya sebagai bank dan nasabah atas pembiayaan pembelian tanah dan bangunan objek perkara *a quo* BUKANLAH Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar Rupiah) melainkan sebesar Rp. 9.900.000.000,- (sembilan miliar sembilan ratus juta rupiah), SERTA atas pembiayaan pembelian tersebut, PENGGUGAT lah sebagai pihak yang menerima langsung uang sebesar Rp. 9.900.000.000,- (sembilan miliar sembilan ratus juta rupiah) dari TURUT TERGUGAT I;

4.7 Bahwa dalam hal pemakaian modal sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat milliard lima ratus juta rupiah) tersebut, Tergugat-I setuju untuk memberikan pembagian penghasilan atau jasa kepada Penggugat sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) setiap bulan;

Jawaban TERGUGAT I:

Bahwa TERGUGAT I tidak pernah mengadakan kesepakatan atau setuju untuk memberikan pembagian penghasilan atau jasa kepada Penggugat dengan besaran yang disebutkan dalam dalil PENGGUGAT tersebut, hal ini jelas sangatlah mengada-ada;

4.8 Bahwa telah disepakati sebelumnya bahwa setelah Tergugat-I/Roy Aldino Sudirman melunasi kredit kepada Turut Tergugat-I, maka Tergugat I/Roy Aldino Sudirman akan membaliknamakan Kembali SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia ke atas nama Penggugat / Hariani Anggraini akan tetapi sekarang hal itu tidak mungkin lagi terjadi karena fasilitas kredit yang diperoleh Tergugat-I dari Turut Tergugat-I tersebut telah macet total;

Jawaban TERGUGAT I:

Bahwa TERGUGAT I tidak pernah mengadakan kesepakatan dengan PENGGUGAT yang isinya akan membaliknamakan kembali tanah dan bangunan objek perkara *a quo* kepada PENGGUGAT, Faktanya tanah dan bangunan objek perkara *a quo* telah dijual oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I pada tahun 2016 SERTA PENGGUGAT pula telah menerima seluruh pembayaran atas penjualan tanah dan bangunan objek perkara a

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)



quo tersebut dari TERGUGAT I melalui fasilitas KPR pada TURUT TERGUGAT I.

Bahwa perlu diperjelas, kepemilikan tanah dan bangunan objek perkara a quo telah beralih dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I melalui proses jual beli yang sah secara hukum, sehingga segala hak dan kewajiban termasuk pembayaran angsuran-angsuran fasilitas KPR atas tanah dan bangunan objek perkara a quo juga telah beralih dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, dan oleh karenanya TERGUGAT I lah yang selama ini melakukan pembayaran-pembayaran angsuran fasilitas KPR kepada TURUT TERGUGAT-I dan BUKAN PENGGUGAT, Adapun apabila terjadi kredit macet, maka bukan hak PENGGUGAT lagi untuk mencampuri urusan antara TERGUGAT I sebagai nasabah dan TURUT TERGUGAT I sebagai bank;

4.9 Bahwa Penggugat setuju untuk memulai Kerjasama dengan Tergugat-I adalah karena Tergugat-I berjanji untuk menuangkan Kerjasama tersebut secara notarial akan tetapi setelah Tergugat-I memperoleh kredit dari Turut Tergugat-I sebesar Rp. 10.000.000.000,- bahkan sampai sekarang Tergugat-I tidak kunjung membuat perjanjian Kerjasama itu dihadapan notaris;

Jawaban TERGUGAT I:

Bahwa TERGUGAT I tidak pernah berjanji untuk menuangkan kerjasama tersebut secara notarial karena memang tidak pernah ada kesepakatan sebagaimana yang di dalilkan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya dan oleh karenanya tidak perlu ditanggapi lebih lanjut;

4.10 Bahwa sejak tahun 2019 sampai sekarang tanah dan Bangunan SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia tidak diserahkan oleh Tergugat-I kepada Penggugat akan tetapi diserahkan kepada Tergugat-IV dengan dalih sebagai pelunasan hutang Tergugat-I kepada Tergugat-IV/H. NAHARUDDIN. HYS;

Jawaban TERGUGAT I dan TERGUGAT IV:

Bahwa sejak dilaksanakannya jual beli atas tanah dan bangunan objek perkara a quo pada tahun 2016 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, maka tidak ada kewajiban bagi TERGUGAT I sebagai pemilik untuk menyerahkan tanah dan bangunan objek perkara a quo tersebut kepada



PENGGUGAT karena kepemilikan tanah dan bangunan tersebut telah beralih kepada TERGUGAT I;

“4.11 Bahwa perbuatan Tergugat-I,II & III yang tidak menyerahkan tanah dan bangunan Obyek Perkara kepada Penggugat dan bahkan justru menyerahkannya secara melawan hak kepada Tergugat-IV telah melanggar hak subjektif Penggugat serta melanggar hak dan kewajiban subjektif dari Tergugat-I serta melanggar kaidah tata Susila yang baik sehingga oleh karenanya perbuatan Tergugat-I, II & III bersama-sama Tergugat-IV telah patut dikwalifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, untuk itu Penggugat memohon akta”

Jawaban TERGUGAT I dan TERGUGAT IV:

Bahwa faktanya tidak ada hak subjektif PENGGUGAT yang telah dilanggar oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT IV, karena tidak adanya kewajiban bagi TERGUGAT I untuk menyerahkan tanah dan bangunan objek perkara *a quo* kepada PENGGUGAT sebagaimana telah dijelaskan di bagian atas, kepemilikan tanah dan bangunan objek perkara *a quo* tersebut telah beralih kepada TERGUGAT I dan antara PENGGUGAT tidak memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT IV;

“4.12 Bahwa sekali lagi Penggugat tegaskan bahwa tidak ada Rp. 1,- (satu rupiah) pun uang Tergugat-I untuk membeli tanah dan bangunan milik Penggugat SHGB No. 1359 dan bahkan uang sebesar Rp. 4.500.000.000,- yang merupakan beban dari tanah dan bangunan SHGB No. 1359 milik Penggugat telah dinikmati sendiri oleh Tergugat-I dan sekarang Tergugat-I memacetkan kreditnya;”

Jawaban TERGUGAT I

Bahwa Faktanya tanah dan bangunan objek perkara *a quo* telah dijual oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I pada tahun 2016 SERTA PENGGUGAT pula telah menerima seluruh pembayaran atas penjualan tanah dan bangunan objek perkara *a quo* tersebut sebesar Rp. 9.900.000.000,- (sembilan miliar sembilan ratus juta Rupiah) dari TERGUGAT I melalui fasilitas KPR pada TURUT TERGUGAT I;

6. Bahwa TERGUGAT I membantah serta menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat pada angka 8 (empat) yang menyatakan :

“8.Bahwa selain peminjaman SHGB No. 1359 untuk dijadikan agunan kredit, Tergugat-I telah pula mengelola usaha Rumah Kos (Guess House)



dan 3 (tiga) unit Toko milik Penggugat dan sebagai hasil pengelolaannya Tergugat-I akan memberikan pembagian hasil sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) setiap bulan;”

Jawaban TERGUGAT I:

Bahwa usaha Guess House/Penginapan yang berada di atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1359 adalah menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan (tanah dan bangunan), dan oleh karenanya setelah terjadinya jual beli dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I maka secara otomatis TERGUGAT I memiliki hak atas pengelolaan tempat usaha yang berada di atas tanah tersebut, sedangkan untuk 3 (tiga) Toko milik PENGGUGAT selama ini tidak pernah dikelola oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT I juga tidak pernah menjanjikan pembagian hasil sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT tersebut;

7. Bahwa dalil-dalil yang dituliskan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya tersebut telah memiliki banyak kesalahan-kesalahan formil yaitu:
 - Nilai jual transaksi jual beli tanah dan bangunan perkara *a quo* yaitu sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar Rupiah) adalah salah dan keliru, silahkan buktikan pada saat agenda Pembuktian di persidangan;
 - Penyebutan nama Bank PT Bank Qatar Balikpapan adalah keliru sedangkan di Negara Republik Indonesia ini tidak ada Bank yang bernama PT Bank Qatar Balikpapan, yang ada adalah PT Bank QNB Indonesia Tbk. cabang Balikpapan;
 - Serta kesalahan-kesalahan lainnya yang tidak perlu disebutkan satu persatu untuk menghindari malu dari pihak PENGGUGAT;

Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut juga, seharusnya dapat disimpulkan bahwa dalil-dalil PENGGUGAT tersebut adalah bersifat mengada-ada dan mengandung kebohongan karena PENGGUGAT sendiri sebenarnya tidak tahu atau menyembunyikan Fakta yang sebenarnya dengan tujuan untuk kepentingannya sendiri;

8. Bahwa PARA TERGUGAT tidak akan menanggapi satu-persatu dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya tertanggal 03 November 2020 yang didaftarkan pada tanggal 10 November 2020 yang berisi 23 halaman namun hanya berupa pengulangan-pengulangan kata-kata dan kalimat-kalimat dari atas ke bawah tanpa ada dasar hukum atau substansi hukum yang jelas sehingga sudah sepatutnya dikatakan sebagai cerminan putus asa dari



Kuasa Hukum PENGGUGAT karena pada dasarnya sudah tidak ada lagi yang dapat dijadikan alasan oleh PENGGUGAT untuk menuntut kepada PARA TERGUGAT;

9. Bahwa PARA TERGUGAT tidak akan menanggapi lebih lanjut dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya tertanggal 03 November 2020 yang didaftarkan pada tanggal 10 November 2020 yang isinya mengada-ada, mengandung kebohongan serta berisi fitnah yang ditujukan kepada PARA TERGUGAT serta berani-beraninya PENGGUGAT membawa-bawa dan memfitnah Kuasa Hukum PARA TERGUGAT dalam gugatannya tersebut dengan kata-kata yang jauh dari rasa saling menghargai dan menghormati sebagaimana diisyaratkan dalam Undang-Undang No. 18 tahun 2003 tentang Advokat;
10. Bahwa apa yang telah PENGGUGAT tuduhkan kepada PARA TERGUGAT dan juga kepada Kuasa Hukum PARA TERGUGAT dalam Gugatannya tertanggal 03 November 2020 yang didaftarkan pada tanggal 10 November 2020 sudah sepantasnya dibuktikan oleh PENGGUGAT dalam Persidangan, berdasarkan Ketentuan pasal 163 HIR/283 RBG yang berbunyi:

“Barangsiapa yang mengaku mempunyai hak atau suatu peristiwa, ia harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu.”

Berdasarkan ketentuan tersebut maka yang wajib membuktikan adalah orang yang mengaku mempunyai hak, orang yang membantah dalil gugatan, orang yang menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya.

11. Bahwa untuk menunjukan itikad baik dari PARA TERGUGAT agar perkara ini menjadi terang benderang sebagaimana banyaknya dalil-dalil PENGGUGAT yang bersifat mengada-ada, mengandung kebohongan serta tidak berdasarkan FAKTA, serta hal-hal yang tidak diungkapkan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya, maka kami berikan rincian kronologis hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT;

HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I

12. Bahwa pada awal tahun 2016 TERGUGAT I diperkenalkan kepada suami PENGGUGAT yang bernama DWI ARLIANTO oleh TERGUGAT III, antara TERGUGAT III dengan DWI ARLIANTO (SUAMI PENGGUGAT) telah



saling mengenal lebih dahulu, sedangkan TERGUGAT I baru berkenalan dengan DWI ARLIANTO (SUAMI PENGGUGAT) pada saat itu;

13. Bahwa setelah diperkenalkan, TERGUGAT III menawarkan aset milik PENGGUGAT untuk dijual kepada TERGUGAT I berupa tanah dan bangunan yang terletak pada Kompleks Perumahan Pondok Karya Agung No. 60 RT. 13 Kelurahan Sungai Nangka, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1359/Kelurahan Gunung Bahagia seluas 474 m² (empat ratus tujuh puluh empat meter persegi);

14. Bahwa rangkaian peristiwa jual beli atas tanah dan bangunan objek perkara *a quo* antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I melalui perantaraan TERGUGAT III adalah sebagai berikut:

14.1 Bahwa PENGGUGAT menyampaikan bahwa pada saat itu tanah dan bangunan yang ditawarkan akan dijual tersebut sedang menjadi agunan atas fasilitas kredit yang telah dinikmati oleh PENGGUGAT pada PT Bank QNB Indonesia Tbk. dengan sisa kewajiban pelunasan PENGGUGAT atas objek tanah dan bangunan tersebut kepada PT Bank QNB Indonesia Tbk. adalah sekitar sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam miliar Rupiah);

14.2 Bahwa setelah rencana jual beli tanah dan bangunan tersebut ditindaklanjuti oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I yang melalui perantaraan dari TERGUGAT III, pada dasarnya belum terdapat kesepakatan mengenai harga jual beli tanah dan bangunan tersebut, sehingga setelahnya para pihak sepakat agar dilakukannya *appraisal* / penilaian atas nilai asset tanah dan bangunan tersebut;

14.3 Bahwa berdasarkan *appraisal* / penilaian atas nilai asset yang telah diadakan hasilnya adalah atas asset tanah dan bangunan tersebut memiliki nilai di bawah dari harga jual yang di tawarkan oleh PENGGUGAT;

14.4 Bahwa hasil *appraisal* tersebut membuat PENGGUGAT kecewa karena harga jual yang ditawarkan oleh PENGGUGAT belum disepakati oleh TERGUGAT I, sehingga apabila dilaksanakan jual beli atas tanah dan bangunan tersebut, maka konsekuensinya adalah PENGGUGAT wajib melaksanakan kewajiban pelunasan keseluruhan hutangnya pada PT Bank QNB Indonesia Tbk. terlebih dahulu yang



akan dipotongkan dari nilai harga penjualan yang akan dibayarkan oleh TERGUGAT I sebagai pembeli, sehingga nilai jual beli yang akan diterima oleh PENGGUGAT apabila dirumuskan adalah sebagai berikut:

[Jumlah Uang yang akan diterima oleh PENGGUGAT] =

[Nilai Jual Beli] - dikurangi [Hutang PENGGUGAT kpd PT Bank QNB Indonesia Tbk.]

14.5 Bahwa nilai harga awal tanah dan bangunan tersebut yang ditawarkan oleh PENGGUGAT melalui perantara TERGUGAT III pada dasarnya tidak disetujui oleh TERGUGAT I, karena menurut TERGUGAT I nilainya terlalu tinggi / *overprice* jika dibandingkan dengan harga pasar tanah tersebut pada saat itu serta harga Nilai Jual Objek Pajak yang masih berada di bawah harga yang ditawarkan oleh PENGGUGAT;

14.6 Bahwa setelah melalui proses negosiasi dengan perantara oleh TERGUGAT III, maka terjadilah kesepakatan Jual Beli tanah dan bangunan yang terletak pada Kompleks Perumahan Pondok Karya Agung No. 60 RT. 13 Kelurahan Sungai Nangka, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1359/Kelurahan Gunung Bahagia seluas 474 m² (empat ratus tujuh puluh empat meter persegi) dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 9.900.000.000,- (sembilan miliar Sembilan ratus juta Rupiah) melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah yang diajukan oleh TERGUGAT I pada TURUT TERGUGAT I;

14.7 Bahwa pembelian tanah yang dilakukan oleh TERGUGAT I adalah melalui fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (TURUT TERGUGAT I) dan pada saat itu TERGUGAT I adalah selaku Nasabah Prioritas yang terdaftar pada TURUT TERGUGAT I;

14.8 Bahwa PENGGUGAT juga pada saat itu telah sepakat agar jual beli dilakukan dengan *Take Over* Agunan/ pengambilalihan pada PT Bank QNB Indonesia Tbk. dengan pelunasan atas hutang PENGGUGAT yang diikat dengan hak tanggungan atas tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1359/Kelurahan Gunung Bahagia



dari harga pembelian yang dibayarkan oleh TERGUGAT I melalui fasilitas KPR dari TURUT TERGUGAT I sebagaimana yang dijelaskan pada angka 14.7 di atas;

14.9 Bahwa pada tanggal 12 Agustus 2016, antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah mengadakan Akta Jual Beli dengan objek jual beli berupa tanah dan bangunan yang terletak pada Kompleks Perumahan Pondok Karya Agung No. 60 RT. 13 Kelurahan Sungai Nangka, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1359/Kelurahan Gunung Bahagia seluas 474 m² (empat ratus tujuh puluh empat meter persegi);

14.10 Bahwa berdasarkan Jual Beli tersebut serta pengajuan fasilitas KPR yang telah disetujui oleh TURUT TERGUGAT I tersebut, TERGUGAT I telah melakukan kewajibannya yaitu pembayaran uang secara LUNAS dan SEKETIKA sebesar Rp. 9.900.000.000,- (sembilan miliar sembilan ratus juta Rupiah) kepada PENGGUGAT, pembayaran tersebut dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I secara transfer Bank melalui Nomor Rekening milik DWI ARLIANTO (SUAMI PENGGUGAT);

15. Bahwa Perjanjian Jual Beli yang telah diadakan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I tersebut telah memenuhi seluruh syarat sahnya Perjanjian yang diatur pada Ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Buku Ketiga yang isinya berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1320

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

- 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3. suatu pokok persoalan tertentu;*
- 4. suatu sebab yang tidak terlarang.*

Berdasarkan dengan telah terpenuhinya seluruh syarat sahnya Perjanjian berdasarkan Ketentuan tersebut maka Perjanjian yang telah diadakan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I adalah sah dan mengikat serta kepemilikan tanah dan bangunan tersebut telah beralih dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT beserta seluruh hak dan kewajiban yang timbul atasnya;



16. Bahwa lebih jauh mengenai Akta Otentik yang diatur dalam Ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Buku Keempat yang isinya berbunyi sebagai berikut:

Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

17. Bahwa setelah dilaksanakannya Jual Beli atas Tanah dan Bangunan sebagaimana yang telah dijelaskan pada angka 14, maka secara hukum kepemilikan tanah dan bangunan beserta hak dan kewajibannya telah beralih dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I yang disertai dengan pembebanan Hak Tanggungan kepada TURUT TERGUGAT I;
18. Bahwa setelah dilaksanakannya jual beli tersebut juga, hubungan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I baik-baik saja, mengingat objek perkara *a quo* tersebut adalah tempat usaha berupa *Guess House /* Penginapan, maka setelah beralihnya kepemilikan objek perkara *a quo* tersebut kepada TERGUGAT I, peralihan pengelolaan atas objek perkara *a quo* dilakukan secara bertahap oleh TERGUGAT I, hal ini dibuktikan dengan fakta bahwa TERGUGAT I masih mempercayakan dan mempekerjakan sebagian tenaga kerja yang sebelumnya bekerja untuk mengelola *Guess House /* Penginapan tersebut;
19. Bahwa pada perjalanannya, TERGUGAT I menilai pengelolaan *Guess House /* Penginapan tersebut masih kurang baik, sehingga pada tahun 2019 TERGUGAT I mengadakan kesepakatan kerjasama dengan TERGUGAT IV dengan ruang lingkup TERGUGAT IV melakukan pengelolaan atas *Guess House /* Penginapan dengan sistem bagi hasil, hal ini dibuktikan dengan berbagai renovasi dan terobosan usaha yang telah dilakukan, salah satunya dengan Kerjasama dengan platform Penginapan Online ternama yaitu ReD Doors;

HUBUNGAN HUKUM PENGGUGAT, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III

20. Bahwa pada sekitar akhir tahun 2016, TERGUGAT III menawarkan dana modal investasi kepada TERGUGAT II, TERGUGAT II adalah perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan peraturan perundang-undangan Negara Republik Indonesia sebagaimana termuat dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas, dimana Bapak Roy Aldino Sudirman SIP pada saat itu menjabat sebagai Direktur PT. Royal Bersaudara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang isinya berbunyi sebagai berikut:

“Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.”

22. Bahwa pada sekitar akhir tahun 2016, TERGUGAT II kembali dipertemukan dengan SUAMI PENGGUGAT bernama DWI ARLIANTO melalui perantara TERGUGAT III dan akhirnya dijelaskan skema peminjaman dana tersebut adalah berupa investasi dana untuk kegiatan usaha TERGUGAT II yang merupakan perseroan terbatas yang menjalankan kegiatan usaha demi mendapat keuntungan, telah diperjelas juga pada kesepakatan investasi tersebut bahwa dalam suatu kegiatan usaha terdapat risiko dan investasi adalah berupa kegiatan pemasukan modal / dana ke dalam perseroan dengan imbal balik keuntungan yang diharapkan;
23. Bahwa sejak dilaksanakannya kesepakatan tersebut, DWI ARLIANTO (SUAMI PENGGUGAT) melakukan setoran dana untuk tujuan investasi sebagaimana dijelaskan pada angka 22 kepada TERGUGAT II dan berdasarkan dana investasi tersebut, TERGUGAT II juga telah melakukan beberapa kali pembayaran atas imbal balik kepada DWI ARLIANTO (SUAMI PENGGUGAT) melalui perantara TERGUGAT III dan hal tersebut berjalan cukup lama dari sekitar periode bulan Oktober tahun 2016 sampai dengan akhir tahun 2018;
24. Bahwa permasalahan mulai terjadi pada akhir tahun 2018 dimana kondisi ekonomi nasional sedang memburuk yang berdampak juga pada kegiatan usaha TERGUGAT II yang pada akhirnya mengakibatkan pembayaran atas imbal balik dari TERGUGAT II kepada DWI ARLIANTO (SUAMI PENGGUGAT) atas dana investasi tersebut menjadi terhambat, beberapa alasan lain salah satunya adalah perbuatan TERGUGAT III yang ikut menggunakan dana perusahaan milik TERGUGAT II demi kepentingan pribadi TERGUGAT III;
25. Bahwa akibat dari keadaan-keadaan tersebut, DWI ARLIANTO (SUAMI PENGGUGAT) kerap kali menagih kepada TERGUGAT II melalui



TERGUGAT I, serta meminta jaminan dari TERGUGAT II berupa surat berharga Cek, dalam keadaan tertekan tersebut maka TERGUGAT II mengeluarkan jaminan berupa surat berharga Cek yang tidak diberi nominal dengan tujuan SEBATAS JAMINAN dan bukan ditujukan sebagai ALAT PEMBAYARAN serta antara TERGUGAT II dan DWI ARLIANTO (SUAMI

PENGGUGAT) juga telah sepakat bahwa sebelum Cek tersebut akan *dicairkan* di Bank, maka TERGUGAT II wajib diberitahu sebelumnya agar TERGUGAT II dapat menyediakan dana yang dibutuhkan dan Cek tersebut akan dicairkan oleh DWI ARLIANTO (SUAMI PENGGUGAT) karena pada prinsipnya TERGUGAT II masih melakukan kewajiban pembayaran uang hasil imbal balik atas investasi yang dilakukan DWI ARLIANTO (SUAMI PENGGUGAT) walaupun dengan keterlambatan;

26. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 178 dan Pasal 179 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang yang isinya berbunyi sebagai berikut:

PASAL 178

"Cek memuat: (KUHD 100, 174.) :

- 1. Nama "cek", yang dimasukkan dalam teksnya sendiri dan dinyatakan dalam bahasa yang digunakan dalam alas-hak itu;*
- 2. perintah tidak bersyarat untuk membayar suatu jumlah uang tertentu;*
- 3. nama orang yang harus membayar (tertarik);*
- 4. penunjukan tempat pembayaran harus dilakukan;*
- 5. pernyataan tanggal penandatanganan beserta tempat cek itu ditarik;*
- 6. tanda tangan orang yang mengeluarkan cek itu (penarik)."*

PASAL 179

"Atas-hak yang di dalamnya tidak memuat salah satu pernyataan yang ditetapkan dalam pasal yang lalu, tidak berlaku sebagai cek, kecuali dalam hal tersebut di bawah ini. Bila tidak terdapat penunjukan khusus, tempat yang ditulis di samping nama penarik dianggap sebagai tempat pembayarannya. Bila ditulis beberapa tempat di samping nama penarik, maka cek itu harus dibayar di tempat yang ditulis pertama. Bila tidak terdapat penunjukan itu atau penunjukan lain apa pun, maka cek itu harus dibayar di tempat kedudukan kantor pusat tertarik. Cek yang tidak menunjukkan tempat ditarik, dianggap telah ditandatangani di tempat yang disebut di samping nama penarik."



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan ketentuan yang mengatur tentang Cek tersebut, Cek yang diserahkan oleh TERGUGAT II kepada PENGUGAT yang memiliki tujuan sebagai jaminan pembayaran adalah bukan sebagai Alat Pembayaran dikarenakan Cek tersebut tidaklah memuat jumlah uang sebagaimana yang dipersyaratkan Ketentuan Pasal 178 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang maka oleh karenanya tidak berlaku sebagai Cek;

27. Bahwa ditengah berbagai kesulitan dalam kegiatan usaha TERGUGAT II tersebut, barulah diketahui ternyata selama ini TERGUGAT III telah banyak melakukan kebohongan baik kepada TERGUGAT II maupun kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT III selalu menghindari dan tidak menanggapi baik TERGUGAT II maupun TERGUGAT I dan hingga saat ini TERGUGAT III telah menghilang dari Kota Balikpapan dan keberadaannya belum diketahui;

Berdasarkan uraian-uraian, penjelasan-penjelasan hukum yang didukung dengan dalil-dalil hukum sebagaimana yang telah PARA TERGUGAT jelaskan di atas, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan formil;
3. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijk Verklaard*;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima / *Niet Ontvankelijk Verklaard*;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Error in Persona;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Dalam sistem peradilan yang berjalan dengan baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*naar goede justie recht doen*).

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 terhadap gugatan Penggugat tersebut para Turut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh PENGGUGAT sebagaimana terdapat dalam Gugatan, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT I.

A. Eksepsi Kewenangan Absolut - Pengadilan Negeri Balikpapan Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo.

1. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT sebagaimana dimaksud dalam Posita Gugatan halaman 6 angka 5, halaman 17 angka 31 dan 32, Petitem Gugatan halaman 21 angka 3, 4 dan 6 adalah berkaitan dengan tuntutan bahwa SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia atas nama TERGUGAT I dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau sama halnya dengan pembatalan Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah, yang secara sah telah diterbitkan TURUT TERGUGAT II.
2. Dalam Pasal 1 ayat (3) UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UUPTUN") disebutkan bahwa:

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata."

Unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1 ayat (3) UUPTUN adalah sebagai berikut:

a. Penetapan Tertulis

Kewenangan menerbitkan sertipikat diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah ("**Perka BPN**"). Dalam Bab III Perka BPN disebutkan bahwa kewenangan penerbitan sertipikat diberikan dengan **Keputusan**.



b. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara

Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa Kepala Badan Pertanahan Nasional (“BPN”) atau yang mendapat pelimpahan kewenangan seperti Kepala kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN adalah pejabat yang melaksanakan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain: Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah (“PP Pendaftaran Tanah”) dan Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2003.

c. Tindakan Hukum Tata Usaha Negara (“TUN”)

Dalam UUPTUN, tindakan hukum TUN adalah bersifat:

c.1. **Konkrit**

Konkrit adalah Keputusan yang jelas isinya, dalam hal ini penerbitan sertipikat adalah tindakan pemerintah yang jelas untuk memberikan hak kepada si pemegang hak atas tanah.

c.2. **Individual**

Keputusan Tata Usah Negara (“Keputusan TUN”) tidak bersifat umum dan berlaku hanya pada pihak tertentu yang dituju dalam Keputusan TUN tersebut. Dalam hal penerbitan sertipikat, hanya berlaku untuk pihak yang namanya ada pada sertipikat tersebut sebagai pemegang hak.

c.3. **Final**

Keputusan TUN adalah Keputusan yang terakhir dan tidak ada keputusan yang lahir lagi berdasarkan Keputusan TUN tersebut. Dalam Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa:

“Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan



data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

d. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Keputusan Tata Usaha Negara menimbulkan akibat hukum oleh karena tindakan hukum yang dilakukan oleh Badan atau Pejabat TUN melalui penetapan tertulis adalah menimbulkan perubahan dalam situasi keadaan hukum yang ada bagi seseorang atau badan hukum, yaitu antara lain seperti: melahirkan hubungan hukum baru, melahirkan peristiwa hukum baru, menghapuskan hubungan hukum, menghapuskan peristiwa hukum dan menetapkan suatu status. Sertipikat melahirkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak atas tanah bagi pemegang sertipikat tersebut. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 20 PP Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa:

*“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk **hak atas tanah**, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.*

3. Dengan demikian, berdasarkan hal-hal yang telah disebutkan di atas, jelas bahwa **Sertipikat Hak atas Tanah adalah merupakan Keputusan TUN**. Sehingga oleh karenanya wewenang untuk mengadili Keputusan TUN ada pada Pengadilan Tata Usaha Negara, terkait kewenangan untuk memutuskan apakah suatu sertipikat Hak Atas Tanah itu batal atau tidak sah, sebagaimana diatur dalam Pasal 47 UU PTUN, yang berbunyi:

“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”.

Adapun Sengketa Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 1 ayat (4) UU PTUN, yaitu:

“Sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai



akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

4. Oleh karena itu, Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada Pengadilan Negeri Balikpapan untuk SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia atas nama TERGUGAT I agar dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau pembatalan hukum terhadap Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah adalah tidak tepat karena hal itu merupakan kewenangan (kompetensi absolute) Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud dalam:

a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2995 K/Pdt/1993 tanggal 16 Oktober 1997, yang menyatakan bahwa:

“Judex Factie telah melampaui batas kewenangan dalam memeriksa dan memutus perkara tersebut (perkara perdata perbuatan melawan hukum), sebab perkara tersebut berkenaan dengan persoalan Keputusan Badan Tata Usaha Negara”;

b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1981, yang menyatakan bahwa:

“Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain”.

c. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1198 K/Sip/1973 tanggal 6 Januari 1976, yang menyatakan:

“Karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan Pengadilan”.

d. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 383 K/SIP/1971 tanggal 3 Nopember 1971 sebagai berikut :

“Menyatakan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi agrarian secara sah tidak termasuk wewenang Pengadilan melainkan semata-mata termasuk wewenang administrasi”.



Oleh karenanya Turut Tergugat I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk memberikan putusan sela dan menetapkan bahwa **Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo.**

B. Gugatan Error in Persona

Diterangkan oleh PENGGUGAT dalam Surat Gugatan bahwa terdapat hubungan Kerjasama/Bisnis antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sebagaimana diakui PENGGUGAT dalam Posita Gugatan halaman 5 angka 4.9 dan halaman 8 angka 12, sementara tidak terdapat dalam gugatan Penggugat yang menerangkan hubungan hukum apapun antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I.

Terlebih lagi, tindakan PENGGUGAT menempatkan Bank Mandiri sebagai TURUT TERGUGAT I bertentangan dengan Pasal 1340 KUH Perdata sebagai berikut:

“ Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat **merugikan** pihak ketiga...”.

Sebagaimana Menurut M. Yahya Harahap, bahwa tindakan yang bertentangan dengan prinsip partai kontrak (*contract party*) yang digariskan dalam Pasal 1340 KUH Perdata, maka pihak ketiga yang dirugikan dapat mengajukan *exception in persona* dengan alasan pihak yang ditarik sebagai Tergugat keliru. (M Yahya Harahap, SH. 2017. *Hukum Acara Perdata Edisi Kedua*, Jakarta: Sinar Grafika)

Oleh karena itu, atas tuntutan yang diajukan oleh PENGGUGAT secara yuridis Bank Mandiri tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT, sehingga menurut hemat kami, PENGGUGAT telah salah menempatkan Bank Mandiri sebagai TURUT TERGUGAT I (*error in persona*);

C. Gugatan PENGGUGAT Tidak Jelas (Obscur Libel)

Bahwa dalam Posita Gugatan halaman 5 angka 4.9, PENGGUGAT mempermasalahkan mengenai perbuatan Tergugat I yang telah ingkar janji untuk menuangkan kerjasama antara PENGGUGAT dan Tergugat I ke dalam akta notarial, hal mana perbuatan tersebut merupakan **Perbuatan Wanprestasi**. Namun demikian dalam Posita Gugatan halaman 7 angka 9, PENGGUGAT menyampaikan keberatan berkaitan dengan penyerahan SHGB No. 1359/Gunung Bahagia kepada



TERGUGAT IV adalah **Perbuatan Melawan Hukum**. Hal ini menunjukkan bahwa Pernyataan-pernyataan PENGGUGAT saling bertentangan satu sama lain, sehingga mengakibatkan Gugatan menjadi tidak jelas. Maka dari itu cukup beralasan gugatan dalam perkara harus dinyatakan tidak dapat diterima.

D. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa terhadap objek perkara *a quo* berupa SHGB No. 1359/Gunung Bahagia, telah dilakukan balik nama ke Tergugat I sebagai akibat hukum atas dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) No. 39/2016 tanggal 12 Desember 2016 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Esti Rumainingsih, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Balikpapan. Sementara Akta Jual Beli tersebut merupakan tindak lanjut atas Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 4 Agustus 2016 antara PENGGUGAT selaku Penjual/Pemilik Sertifikat dan Tergugat I sebagai pembeli, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Herdiyan Ibnu, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Samarinda

Berdasarkan hal tersebut diatas, sudah seharusnya Sdri. Esti Rumainingsih selaku PPAT yang membuat AJB ikut ditarik sebagai Pihak dalam gugatan PENGGUGAT untuk membuktikan adanya persetujuan adanya peralihan hak (AJB) atas objek perkara *a quo*. Namun fakta bahwa tidak diikutsertakannya Sdri. Esti Rumainingsih selaku PPAT yang membuat Akta Jual Beli atas objek perkara *a quo* sebagai para pihak yang relevan secara hukum dalam Gugatan membuat Gugatan PENGGUGAT menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).

Dengan demikian, oleh karena PENGGUGAT salah memasukan Bank Mandiri sebagai TURUT TERGUGAT I dalam perkara ini (*Error in Persona*), kemudian tidak mengikutsertakan PPAT sebagai pihak dalam perkara *a quo* menyebabkan Gugatan PENGGUGAT menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), maka dengan memperhatikan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2019 ("**Perma Gugatan Sederhana**"), maka **gugatan *a quo* dianggap tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan sederhana**. Sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979, sangatlah



beralasan apabila TURUT TERGUGAT I mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan bahwa Gugatan PENGGUGAT sebagai tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT yang berhubungan dengan TURUT TERGUGAT I dalam Gugatan *a quo* kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT I.
2. Bahwa semua dalil TERGUGAT dalam Eksepsi mohon dimasukkan dan dipertimbangkan dalam Jawaban Dalam Pokok Perkara, yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan (*verweer ten principale*).
3. Perlu TURUT TERGUGAT I jelaskan bahwa hubungan hukum (*rechtsverhouding*) antara TURUT TERGUGAT I dengan TERGUGAT I adalah hubungan hukum berkaitan dengan Kredit Pemilikan Rumah, dengan kronologis sebagai berikut:
 - a. Bahwa PENGGUGAT telah menawarkan kepada TERGUGAT I berupa 1 (satu) unit Rumah/Rumah Toko diatas SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia berdasarkan Surat PENGGUGAT tanggal 14 Juli 2016 dengan harga yang ditawarkan dan disepakati adalah **Rp. 11.000.000.000,- (Sebelas Milyar Rupiah)**;
 - b. Bahwa sehubungan dengan penawaran PENGGUGAT tersebut, kemudian TERGUGAT I mengajukan permohonan kredit pada unit Consumer Loans Samarinda di Samarinda berdasarkan **formulir permohonan mandiri kpr & mandiri kpr multiguna** tanggal 14-7-2016 untuk tujuan **pembelian Rukan yang beralamat di Komplek Villa Damai No. B7/17 RT 33, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, yang berdiri di atas SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia atas nama PENGGUGAT**, dimana limit kredit yang dimohonkan adalah sebesar **Rp. 9.900.000.000,- (Sembilan Miliar Sembilan Ratus Juta Rupiah)**;
 - c. Bahwa atas formulir permohonan mandiri kpr & mandiri kpr multiguna *a quo*, TURUT TERGUGAT I telah memverifikasi kelengkapan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dokumen dan menyetujui permohonan kredit dengan menyampaikan Surat Penawaran Pemberian Kredit ("SPPK") Mandiri KPR No. 19072016059148990011 tanggal 29 Juli 2016 kepada TERGUGAT I. yang kemudian atas SPPK tersebut disepakati dan ditandatangani oleh TURUT TERGUGAT I dan TERGUGAT I;

- d. Bahwa berdasarkan informasi penjual (PENGGUGAT/Suami), TURUT TERGUGAT I melakukan **konfirmasi kepada PT Bank QNB Indonesia Tbk Cabang Balikpapan** sesuai Surat No. R09.SMR/0297/2016 tanggal 1 Agustus 2016 untuk mempertanyakan besaran uang penebusan SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia dan komitmen penyerahan sertifikat;
- e. Bahwa menindaklanjuti Surat TURUT TERGUGAT I sebagaimana maksud Angka 3 huruf d diatas, PT Bank QNB Indonesia Tbk Cabang Balikpapan mengeluarkan surat No. 005/SK/MKT/VIII/2016 tanggal 5 Agustus 2016 yang pada pokoknya berisi tentang konfirmasi persetujuan penebusan SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia atas nama PENGGUGAT;
- f. Bahwa sebagai syarat pemberian kredit, maka TERGUGAT I telah melakukan pembayaran uang muka (DP) Pembelian Rukan Jl. Marsma Iswahyudi Komp. Pondok Karya Agung Blok BAA No. 60 RT. 13 Kel. Sungai Nangka, Kec. Balikpapan Selatan, berdasarkan kwitansi tanggal 2-8-2016 sebesar **Rp. 1.100.000.000,- (Satu Miliar Seratus Juta Rupiah) yang telah ditandatangani oleh Penggugat yang berarti Penggugat telah menerima pembayaran uang muka pembelian objek perkara A Quo..** ;
- g. Bahwa menindaklanjuti SPPK yang Turut Tergugat jelaskan pada angka 3 huruf c diatas, kemudian dituangkan lebih lanjut dalam perjanjian kredit sebagaimana tertuang dalam Akta No. 376 Tanggal 04 Agustus 2016 perihal Perjanjian Kredit Mandiri KPR Secondary Nomor R09.SMR/0149/KPR/2016, yang dibuat dihadapan Herdiyan Ibnu, S.H., M.Kn., Notaris Kota Samarinda, untuk ditandatangani oleh TURUT TERGUGAT I dan Tergugat I dengan limit kredit sebesar (selanjutnya disebut sebagai "**Perjanjian KPR**"), sebagai suatu hubungan hukum hutang piutang;

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)



- h. Bahwa PENGGUGAT selaku Penjual dan Tergugat I selaku Pembeli, telah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 374 dan Akta Kuasa Menjual No. 375 pada tanggal 04 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Herdiyan Ibnu, S.H., M.Kn., Notaris Kota Samarinda. Hal ini dimaksudkan karena masih terdapat syarat yang belum dipenuhi untuk dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli, yaitu SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia masih menjadi jaminan pada PT Bank QNB Indonesia Tbk Cabang Balikpapan;
- i. Bahwa berdasarkan Surat tanggal 4 Agustus 2016 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT selaku Penjual dan mengetahui Sdr. Dwi Arlianto (Suami PENGGUGAT) serta Tergugat I selaku pembeli (selanjutnya disebut sebagai "**Surat Permohonan Pencairan**"), meminta kepada TURUT TERGUGAT I agar melakukan pembayaran hasil penjualan rumah dimaksud ke rekening No. 1480014117835 atas nama Dwi Arlianto **sebesar Rp. 9.900.000.000,- (Sembilan Miliar Sembilan Ratus Juta Rupiah)**;
- j. Bahwa pada tanggal 9 Agustus 2021 menindaklanjuti Surat Permohonan Pencairan yang ditandatangani oleh Tergugat I, Penggugat dan diketahui oleh suami Penggugat tersebut, maka Turut Tergugat I melakukan pencairan fasilitas kredit atas nama TERGUGAT I ke rekening TERGUGAT I No. 1480014089976 dan kemudian dipindahkan melalui transfer dari rekening Tergugat I tersebut kepada Dwi Arlianto (Suami PENGGUGAT) Rekening No. 1480014117835 sebesar Rp. 9.900.000.000,- (Sembilan Miliar Sembilan Ratus Juta Rupiah) dalam rangka pembayaran/pelunasan pembelian rumah, dimana oleh PENGGUGAT/Suami sebagian akan digunakan untuk penebusan SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia pada PT Bank QNB Indonesia Tbk Cabang Balikpapan;
- k. Bahwa setelah dilakukan penebusan maka PT Bank QNB Indonesia Tbk Cabang Balikpapan mengeluarkan Surat Roya No. 076/BLPN/VIII/2016 tanggal 10 Agustus 2016 yang pada pokoknya menyatakan bahwa atas SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia sudah tidak menjadi jaminan lagi di PT Bank QNB Indonesia Tbk Cabang Balikpapan, yang kemudian selanjutnya atas sertifikat tersebut dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli No. 39/2016 pada tanggal 12 Agustus 2016 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Esti



Rumainingsih, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Balikpapan;

- I. Bahwa SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia atas nama PENGGUGAT yang telah dibaliknama menjadi TERGUGAT I, kemudian dibebani Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No. 1353/2018 tanggal 19 April 2018 jo Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) No. 133/2018 tanggal 7 Maret 2018 dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 12.375.000.000,- (Dua Belas Miliar Tiga Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) untuk kepentingan jaminan kredit TERGUGAT I pada TURUT TERGUGAT I, selanjutnya disebut sebagai "**Sertifikat Hak Tanggungan**";
4. Bahwa dalam perkembangannya, Tergugat I telah tidak tertib dalam membayar kewajiban kredit KPR. Atas hal ini TURUT TERGUGAT I telah menyampaikan beberapa Surat Peringatan kepada Tergugat I sebagai berikut:
 - a. Surat No. MNR.RCR/CCR.BJM/9317/2019 tanggal 01 Juli 2019 perihal Peringatan I (Pertama);
 - b. Surat No. MNR.RCR/CCR.BJM/9745/2019 tanggal 12 Juli 2019 perihal Peringatan II (Kedua);
 - c. Surat No. MNR.RCR/CCR.BJM/10302/2019 tanggal 25 Juli 2019 perihal Peringatan III (Ketiga/Terakhir);
 - d. Surat No. MNR.RCR/CCR.BPP.15182/2019 tanggal 05 Desember 2019 perihal Pernyataan Wanprestasi (*Default*).
5. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas Posita Gugatan halaman 18 angka 34, dalam Provisi halaman 20, dan Petitum Gugatan halaman 22 angka 18 berkaitan dengan tuntutan untuk tidak melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun terhadap objek perkara a quo, dengan alasan bahwa atas objek perkara a quo adalah merupakan jaminan yang telah diberikan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat I untuk menjamin pembayaran kembali atas fasilitas kreditnya dan atas objek perkara a quo juga telah dibebani Hak Tanggungan peringkat I sesuai ketentuan hukum yang berlaku, terlebih lagi sampai dengan saat ini PENGGUGAT tidak juga melaksanakan kewajiban kreditnya dengan tertib kepada TURUT TERGUGAT I sesuai Perjanjian Kredit. Sehingga perlu TURUT TERGUGAT I tegaskan, bahwa oleh karena TERGUGAT I



telah lalai dalam melaksanakan kewajiban kreditnya kepada TURUT TERGUGAT I, maka **TURUT TERGUGAT I berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan**. Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (“**UU Hak Tanggungan**”), yang secara jelas menyebutkan bahwa:

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

Mekanisme eksekusi Hak Tanggungan terhadap **debitur yang cidera janji** adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan, yaitu:

- a. berdasarkan **hak pemegang Hak Tanggungan pertama** untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan, atau;
- b. berdasarkan **titel eksekutorial** yang terdapat dalam SHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan.

Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan di atas, Tergugat II **atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*)**, berhak untuk melaksanakan **Lelang Eksekusi** Hak Tanggungan melalui **pelelangan umum** atas Obyek Hak Tanggungan karena Tergugat I tidak melaksanakan/lalai dalam melaksanakan kewajibannya, sebagaimana telah tertuang dalam **Perjanjian Kredit dan Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit**.

6. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam Posita Gugatan halaman 5 angka 4.6, halaman 6 angka 4.12, halaman 6 angka 6 dan halaman 12 angka 17 berkaitan dengan tidak diakuinya oleh PENGGUGAT pembayaran



TERGUGAT I dalam rangka pembelian tanah dan bangunan di atas SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia (selanjutnya disebut "**objek perkara a quo**") adalah sangat mengada-ada dan tidak berdasar, karena sesuai dengan Surat Permohonan Pencairan yang Turut Tergugat sampaikan pada butir 3.i di atas, Penggugat bersama-sama dengan Tergugat I dan turut diketahui pula oleh suami Penggugat telah meminta kepada Turut Tergugat I untuk melakukan pencairan atas fasilitas kredit yang diterima Tergugat I dari Turut Tergugat I dan **TURUT TERGUGAT I telah melakukan pencairan atas fasilitas kredit KPR TERGUGAT I tersebut ke rekening TERGUGAT I No. 1480014089976 dan kemudian memindahkannya dengan cara transfer dari rekening Tergugat I tersebut kepada Dwi Arlianto (Suami PENGGUGAT) Rekening No. 1480014117835 sebesar Rp. 9.900.000.000,- (Sembilan Miliar Sembilan Ratus Juta Rupiah). Hal ini membuktikan bahwa proses jual-beli tanah objek perkara A quo telah selesai karena telah dilunasinya nominal jual beli yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I menggunakan fasilitas kredit yang diberikan oleh Turut Tergugat I. sehingga sebagai akibat hukumnya hak atas objek perkara a quo telah berpindah dari Penggugat kepada Tergugat I .**

7. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam Posita Gugatan halaman 6 angka 5 dan Petitum Gugatan halaman 21 angka 3 dan 4 berkaitan dengan tuntutan bahwa SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia atas nama TERGUGAT I untuk dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dengan alasan sebagai berikut:
 - a. Berkaitan dengan objek perkara a quo, PENGGUGAT selaku Penjual dan Tergugat I selaku Pembeli telah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 374 dan Akta Kuasa Menjual (Kuasa Menjual) No. 375 pada tanggal 04 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Herdian Ibnu, S.H., M.Kn., Notaris Kota Samarinda;
 - b. Bahwa berdasarkan atas PPJB dan Kuasa Menjual, maka selanjutnya dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli No. 39/2016 pada tanggal 12 Agustus 2016 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Esti Rumingasih, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Balikpapan;



- c. Bahwa proses jual beli objek perkara a quo telah sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 2 [Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah](#) dan Pasal 95 ayat (1) huruf a jo Pasal 101 ayat (1) [Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah](#).
- d. Bahwa fakta yang terjadi adalah Turut Tergugat telah mentransfer uang sebesar Rp. 9.900.000.000,- dari rekening Tergugat I ke rekening suami Penggugat yang berasal dari fasilitas kredit yang diberikan Turut Tergugat I membuktikan bahwa Penggugat telah menerima pembayaran atas jual-beli objek perkara a quo dengan Tergugat I.
- e. Bahwa pernyataan Penggugat yang menyatakan bahwa sertifikat tersebut hanya dipinjamkan dan tidak dijual kepada Tergugat I hanyalah dalil sepihak dari Penggugat yang tidak ada buktinya, bahkan fakta hukum yang ada adalah Penggugat telah menandatangani PPJB atas objek perkara a quo dengan Tergugat I, kemudian Penggugat telah menandatangani kwitansi penerimaan uang muka pembelian objek perkara a quo dari Tergugat I. Dan yang terakhir Penggugat bersama-sama dengan Tergugat I dan diketahui oleh suami Penggugat telah menandatangani Surat Permohonan Pencairan fasilitas kredit Tergugat I yang ditujukan kepada Turut Tergugat I, yang kemudian ditindaklanjuti oleh Turut Tergugat I dengan mentransfer uang ke rekening suami Penggugat sejumlah yang diminta dalam Surat Permohonan Pencairan yang ditandatangani Penggugat, Tergugat I dan diketahui juga oleh suami Penggugat.
8. Bahwa dalil-dalil selebihnya dari PENGGUGAT dalam Surat Gugatan a quo tidak akan Tergugat II tanggapi satu persatu karena memang sangat tidak berdasar dan patut kiranya untuk dikesampingkan.
9. Bahwa TURUT TERGUGAT I juga menolak dengan tegas Posita Gugatan halaman 19 angka 37 serta Petitum dalam Gugatan halaman 22 angka 21 karena Gugatan PENGGUGAT tidak memiliki dasar hukum (*rechrs grond*) berkaitan dengan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*). TURUT TERGUGAT I juga menolak dengan tegas dalil dan Petitum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya Banding dan Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*), karena perkara ini tidak memenuhi syarat perkara yang putusannya dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, sebagaimana tercantum dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil jo Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil.

Berdasarkan Eksepsi dan uraian Dalam Pokok Perkara di atas, TURUT TERGUGAT I dengan demikian mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar memutuskan:

DALAM PROVISI

Menolak Provisi PENGGUGAT untuk seluruhnya.

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT I.
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menghukum PENGGUGAT 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 terhadap gugatan Penggugat tersebut para Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II membantah dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT II;
2. Gugatan Keliru Pihak (*Error In Persona*)

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 teruat 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)



2.1. Bahwa Gugatan *A Quo* mengandung eksepsi *Error in persona*, karena PENGGUGAT salah dalam menarik Badan Pertanahan Nasional dalam perkara *A Quo*.

Bahwa gugatan PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), karena mengandung cacat formil *error in persona*, berdasarkan alasan dan fakta-fakta hukum yang diuraikan di bawah ini.

Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, yang menjadi syarat dalam pengajuan suatu gugatan adanya kepentingan yang dilandasi dengan adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dan pihak yang digugat (*in casu TURUT TERGUGAT II*), dimana mengenai adanya hubungan hukum itu harus langsung dialami secara konkrit oleh PENGGUGAT dan wajib dibuktikan PENGGUGAT dalam surat Gugatannya.

Bahwa hubungan hukum merupakan dasar untuk mengajukan gugatan atau (*grondslag an de lis*) sehingga pihak-pihak yang didalilkan sebagai pihak dalam suatu perkara haruslah pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum, sebagai syarat yang berlaku dalam pengajuan gugatan.

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, Putusan No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang kaedah hukumnya menyebutkan: **“Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya hubungan atau perselisihan hukum antara kedua belah pihak”**.

2.2. Bahwa TURUT TERGUGAT II merupakan Intansi yang memiliki kewenangan dalam hal penerbitan sertipikat hak atas tanah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan terkait. Sedangkan dalam gugatan PENGGUGAT tidak satupun didalam gugatan PENGGUGAT yang menjelaskan/mengkualifikasikan perbuatan apa yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II sehingga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa pada intinya perkara *A Quo* timbul karena adanya Perbuatan Melawan Hukum yaitu TERGUGAT I yang berusaha menguasai, mengakui dan menjual tanah dan bangunan sebagaimana



tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1359/Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan yang diyakini PENGGUGAT masih menjadi tanah dan bangunan milik PENGGUGAT.

Bahwa berdasarkan **posita No. 4** yaitu, **"Pada pertengahan tahun 2016, TERGUGAT III memperkenalkan suami PENGGUGAT kepada TERGUGAT I yang menawarkan kerjasama usaha dengan memanfaatkan asset PENGGUGAT untuk mendapatkan modal usaha melalui fasilitas kredit dari TURUT TERGUGAT I, dengan menggunakan atas nama pemohon kredit yaitu TERGUGAT I"**.

Bahwa berdasarkan pada KUHPdata Pasal 1365 yang menyatakan, **"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"**.

Bahwa berdasarkan putusan *Hoge Raad* 31 Januari 1919 yang menyatakan, **"Perbuatan melawan hukum kemudian diartikan tidak hanya perbuatan yang melanggar kaidah-kaidah tertulis, yaitu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan melanggar hak subyektif orang lain, tetapi juga perbuatan yang melanggar kaidah yang tidak tertulis, yaitu kaedah yang mengatur tata susila, kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan hidup dalam masyarakat atau terhadap harta benda warga masyarakat."**

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas pokok inti gugatan *A Quo* adalah ketidakhati-hatian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dalam membuat dan melaksanakan perjanjian, sehingga tidak ada kaitannya ataupun kepentingan TURUT TERGUGAT II yang dilibatkan sebagai pihak.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah cukup menjelaskan bahwa tindakan PENGGUGAT dalam menarik TURUT TERGUGAT II dalam perkara *A Quo* merupakan kekeliruan yang nyata, sehingga menyebabkan gugatan PENGGUGAT menjadi



cacat formil dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II memohon kepada Majelis Hakim agar kiranya segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT II;
3. Bahwa TURUT TERGUGAT II telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
4. Bahwa TURUT TERGUGAT II telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional;
5. Bahwa TURUT TERGUGAT II akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim apabila sepanjang perkara *A quo* telah berkekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) dan menjalankan putusan tersebut sebagai bentuk kepatuhan hukum lembaga ini, disamping tidak menyimpang dari putusan pengadilan, sesuai dengan apa yang dituntut dan itupun dikabulkan oleh Majelis Hakim;
6. Bahwa TURUT TERGUGAT II membantah gugatan PENGGUGAT selebihnya.

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

Dalam Eksepsi

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



Dalam Pokok Perkara

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan repliknya, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan dupliknya, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena jawab-jinawab kedua belah pihak yang berperkara telah selesai dan dinyatakan cukup, maka selanjutnya masuk pada pembuktian;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti berupa bukti **P – 1 s/d. P – 7**, yaitu:

1. Fotocopy sesuai Fotocopy SHGB No. 1359 atas nama Hariani Anggraini Surat ukur No. 700/G.Bahagia/2001 tanggal 11-12-2001 seluas 474m2, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy sesuai Fotocopy Kuasa untuk menjual No. 375 dibuat dihadapan HERDIYAN IBNU,SH.MKn Notaris di Samarinda, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy sesuai Fotocopy Akta jual beli No. 39/2016 antara Rpy Aldino Sudirman, SIP, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy sesuai Fotocopy Kontrak PT royal Bersaudara dari Total E&P Indonesia No. 4600003969 tanggal 16/04/2016 Rp. 358.712.683.680, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy sesuai Asli Cek Tunai BNI No. CY 797357 sebesar Rp. 265.000,-, diberi tanda bukti P-5A;
6. Fotocopy sesuai Asli Cek Tunai BNI No. CY 931233 sebesar Rp. 265.000,-, diberi tanda bukti P-5B;
7. Fotocopy sesuai Fotocopy Cek Tunai BNI No. CY 931233 sebesar Rp. 915.000,-, Cek Tunai BNI No. CY 931228 sebesar Rp. 955.000,-, Cek Tunai BNI No. CY 931234 sebesar Rp. 935.000,-, diberi tanda bukti P-5C;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopy sesuai Asli Surat Somasi Bo. 011/WNDR-Somasi/III/2020, diberi tanda bukti P-6;
9. Fotocopy sesuai Fotocopy Surat No. 006/WNDR-BPN/II/2020 Perihal surat pemblokiran SHGB No. 1359/Kel. Gunung Bahagia, diberi tanda bukti P-7;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti berupa bukti surat bertanda T.1-1 s/d T.1-9, yaitu:

1. Fotocopy sesuai Asli Salinan Akta Kuasa untuk menjual Nomor: 375, tanggal gustus 2016, diberi tanda bukti T.1-1;
2. Fotocopy sesuai Fotocopy Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 374, tanggal 04 Agustus 2016, diberi tanda bukti T.1-2;
3. 3. Fotocopy sesuai Fotocopy Salinan Akta Jual Beli Nomor: 39, tanggal 12 Agustus 2016, diberi tanda bukti T.1-3;
4. Fotocopy sesuai Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1359/Gunung Bahagia, diberi tanda bukti T.1-4;
5. Fotocopy sesuai Fotocopy Izin mendirikan bangunan Nomor: 0311/DTKP/BS/SN, diberi tanda bukti T.1-5;
6. Fotocopy sesuai Asli Kartu Tanda Penduduk atas nama ROY ALDINO SUDIRMAN, diberi tanda bukti T.1-6;
7. Fotocopy sesuai Asli Rekening Koran Bank Mandiri dengan Nomor: 1480014089976 atas nama ROY ALDINO SUDIRMAN periode 29 April 2016 sampai dengan 31 Juli 2020, diberi tanda bukti T.1-7;
8. Fotocopy sesuai Fotocopy Perjanjian Kredit Mandiri KPR secondary Nomor: R09.SMR/0149/KPR/2016, diberi tanda bukti T.1-8;
9. Fotocopy sesuai Asli Rekening Koran atas Rekening Giro/Pinjaman Bank Mandiri Nomor Rekening 1480101227331 atas nama ROY ALDINO SUDIRMAN, diberi tanda bukti T.1-9;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan bukti berupa bukti surat bertanda T.2-1 s/d T.2-2, yaitu:

1. Fotocopy dari Fotocopy Salinan Risalah Rapat Umum Luar Biasa para pemegang Saham, diberi tanda bukti T.2-1;
2. Fotocopy dari Asli PT ROYAL BERSAUDARA Nomor: 26 tanggal 16 Desember 2008, diberi tanda bukti T.2-2;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah pula mengajukan bukti berupa bukti tertulis bertanda TT.I-1 sampai dengan T. I-21, sebagai berikut:

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

1. Fotocopy dari Asli Surat penawaran rumah tanggal 14 Juli 2016, diberi tanda bukti TT.I-1;
1. Fotocopy dari Asli Formulir permohonan mandiri KPR dan mandiri KPRMultiguna tanggal 14 Juli 2016, diberi tanda bukti TT.I-2;
2. 3. Fotocopy dari Asli Surat penawaran pemberian kredit (SPPK) Mandiri KPR No. 19072016059148990011 tanggal 29 Juli 2016 (SPPK), diberi tanda bukti T.I-3;
3. Fotocopy dari Asli Surat Turut Tergugat I No. R09.SMR/0297/2016 tanggal 1 Agustus 2016, diberi tanda bukti T.I -4;
4. Fotocopy dari Asli Kuitansi DP tanggal 02 Agustus 2016, diberi tanda bukti T.I-5;
5. Fotocopy dari Asli Surat PT Bank QNB Indonesia Tbk cabang Balikpapan No. surat No. 005/SK/MKT/VIII/2016 tanggal 5 Agustus 2016, diberi tanda bukti T.I-6;
6. Fotocopy dari Asli Akta No. 376 tanggal 04 Agustus 2016 perihal perjanjian kredit Mandiri KPR secondary Nomor R09.SMR/0149/KPR/2016, yang dibuat dihadapan Herdian Ibnu, SH, M.Kn Notaris Kota Samarinda (Perjanjian KPR), diberi tanda bukti T.I-7;
7. Fotocopy dari Asli Syarat-syarat umum perjanjian kredit Konsumtif PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk tanggal 04 Agustus 2016 (SUPK Konsumtif), diberi tanda bukti T.I-8;
8. Fotocopy dari Asli SHGB No. 1359 tanggal 13 Desember 2001, yang terletak di Kelurahan Gunung Bahagia Kec. Balikpapan Selatan Propinsi Kalimantan Timur, terdaftar a/n ROY ALDINO SUDIRMAN, SIP (dahulu an. HARIANI ANGGRAINI (SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia), diberi tanda bukti T.I-9;
9. Fotocopy dari Asli Akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) No. 374 pada tanggal 4 Agustus 2016, yang dibuat dihadapan Herdian Ibnu, SH, M.Kn Notaris Kota samarinda, diberi tanda bukti T.I-10;
10. Fotocopy dari Asli Akta Kuasa menjual No. 375 pada tanggal 04 Agustus 2016, yang dibuat dihadapan Herdian Ibnu, SH, M.Kn Notaris Kota samarinda, diberi tanda bukti T.I-11;
11. Fotocopy dari Asli Surat permohonan pencairan tanggal 4 Agustus 2016, diberi tanda bukti T.I-12;
12. Fotocopy dari Asli Berita Acara serah terima tanggal 4 Agustus 2021, diberi tanda bukti T.I-13;

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)



13. Fotocopy dari Asli Advis debet tanggal 9 Agustus 2016, diberi tanda bukti T.I-14;
14. Fotocopy dari Fotocopy Surat PT Bank QNB Indonesia Tbk Cabang Balikpapan No. 076/BLPN/VIII/2016 tanggal 10 Agustus 2016 perihal permohonan Roya Hak Tanggungan, diberi tanda bukti T.I-15;
15. Fotocopy dari Asli Akta jual beli No. 39/2016 pada tanggal 12 Agustus 2016 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Esti Ruminingsih, SH Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Balikpapan, diberi tanda bukti T.I-16;
16. Fotocopy dari Asli Sertifikat hak tanggungan peringkat I (Pertama) No. 1253/2018 tanggal 19 April 2018 jo Akta pembebanan hak tanggungan (APHT) No. 133/2018 tanggal 7 Maret 2018, diberi tanda bukti T.I-17;
17. Fotocopy dari Fotocopy Surat Turut Tergugat I No. MNR.RCR/CCR.BJM/9317/2019 tanggal 01 Juli 2019 perihal peringatan I (Pertama), diberi tanda bukti T.I-18;
18. Fotocopy dari Fotocopy Surat Turut Tergugat I No. MNR.RCR/CCR.BJM/9745/2019 tanggal 12 Juli 2019 perihal peringatan II (Kedua), diberi tanda bukti T.I-19;
19. Fotocopy dari Fotocopy Surat Turut Tergugat I No. MNR.RCR/CCR.BJM/10302/2019 tanggal 25 Juli 2019 perihal peringatan III (Ketiga), diberi tanda bukti T.I-20;
20. Fotocopy dari Fotocopy Surat Turut Tergugat I No. MNR.RCR/CCR.BPP.15182/2019, perihal Pernyataan Wanprestasi (default), diberi tanda bukti T.I-21;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah mengajukan bukti berupa bukti surat bertanda T.T.II-1, yaitu:

1. Fotokopi sesuai Asli Buku Tahan Hak Guna Bangunan Nomor 1359/Gn. Bahagia, diberi tanda bukti T.T.II-1;

Menimbang, bahwa Tergugat IV tidak mengajukan bukti surat meskipun telah diberikan kesempatan yang sama untuk mengajukan bukti surat;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu **Saksi Anwar Patiansyah**, **Saksi Rivan Riyadi Kho** dan **Saksi Endri Priyadi** yang keterangannya dibawah sumpah sesuai agamanya masing-masing telah didengar dipersidangan, sebagaimana termuat dalam berita acara sidang yang merupakan satu kesatuan dengan Putusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu **Saksi Suwanda** dan **Saksi Saldi Putra**, yang keterangannya dibawah sumpah sesuai agamanya masing-masing telah didengar dipersidangan, sebagaimana termuat dalam berita acara sidang yang merupakan satu kesatuan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa Para Turut Tergugat tidak mengajukan bukti saksi meskipun telah diberikan kesempatan yang sama untuk mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansi dan urgensinya dengan perkara ini, dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV serta Turut Tergugat I masing-masing telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 03 Desember 2020, sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan;

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara akan dipertimbangkan terlebih dahulu hal hal sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa galam gugatannya, Penggugat mengajukan provisi sebagai berikut:

- Menghukum Tergugat-I, II, III dan Turut Tergugat-I, II & III agar tidak melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun terhadap SHGB No. 1359/Kel. Gn. Bahagia;

Menimbang, bahwa karena provisi sebagaimana tersebut diatas karena menyangkut mengenai pokok perkara maka haruslah dinyatakan ditolak;

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)



DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV juga Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- Bahwa terhadap objek perkara *a quo* berupa SHGB No. 1359/Gunung Bahagia, telah dilakukan balik nama ke Tergugat I sebagai akibat hukum atas dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) No. 39/2016 tanggal 12 Desember 2016 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Esti Rumainingsih, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Balikpapan. Sementara Akta Jual Beli tersebut merupakan tindak lanjut atas Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 4 Agustus 2016 antara PENGGUGAT selaku Penjual/Pemilik Sertifikat dan Tergugat I sebagai pembeli, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Herdiyan Ibnu, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Samarinda
- Berdasarkan hal tersebut diatas, sudah seharusnya Sdri. Esti Rumainingsih selaku PPAT yang membuat AJB ikut ditarik sebagai Pihak dalam gugatan PENGGUGAT untuk membuktikan adanya persetujuan adanya peralihan hak (AJB) atas objek perkara *a quo*. Namun fakta bahwa tidak diikutsertakannya Sdri. Esti Rumainingsih selaku PPAT yang membuat Akta Jual Beli atas objek perkara *a quo* sebagai para pihak yang relevan secara hukum dalam Gugatan membuat Gugatan PENGGUGAT menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).
- Dengan demikian, oleh karena PENGGUGAT salah memasukan Bank Mandiri sebagai TURUT TERGUGAT I dalam perkara ini (*Error in Persona*), kemudian tidak mengikutsertakan PPAT sebagai pihak dalam perkara *a quo* menyebabkan Gugatan PENGGUGAT menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), maka dengan memperhatikan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2019 (“**Perma Gugatan Sederhana**”), maka **gugatan *a quo* dianggap tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan sederhana**. Sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979, sangatlah beralasan apabila TURUT TERGUGAT I mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Balikpapan yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan bahwa Gugatan PENGGUGAT sebagai tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dan surat bukti Penggugat dan Para Tergugat juga Turut Tergugat telah ternyata bahwa Sdri. Esti Rumainingsih selaku PPAT yang membuat AJB ikut ditarik sebagai Pihak dalam gugatan PENGGUGAT untuk membuktikan adanya persetujuan adanya peralihan hak (AJB) atas objek perkara *a quo*. Namun fakta bahwa tidak diikutsertakannya Sdri. Esti Rumainingsih selaku PPAT yang membuat Akta Jual Beli atas objek perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa sehingga dengan demikian telah ternyata bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak;

Menimbang, bahwa sehingga dengan demikian maka eksepsi mengenai kurang pihak adalah layak untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sehingga dengan demikian maka eksepsi yang selain dan selebihnya tidak perlu lagi dipertimbangkan;

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Turut Tergugat dikabulkan maka gugatan Penggugat tidak perlu lagi dipertimbangkan dan rauslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena gugatannya dinyatakan tidak dapat diterima maka kepada Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal-pasal dari Undang-undang serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi dari Penggugat;

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I mengenai kurang pihak;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

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

- Menghukum Pengugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.915.000,00 (*dua juta sembilan ratus lima belas ribu rupiah*).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Senin tanggal 25 Oktober 2021 oleh kami, **S. Pujiono, S.H., M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua, **Agnes Hari Nugraheni, S.H., M.H.** dan **Arif Wisaksono, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis tanggal 11 November 2021** oleh Hakim Ketua tersebut diatas didampingi oleh **Arif Wisaksono, S.H.** dan **Arum Kusuma Dewi, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, dibantu oleh **Marihot Sirait, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Balikpapan tanpa dihadiri oleh Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Arif Wisaksono, S.H.

S. Pujiono, S.H., M.Hum.

Arum Kusuma Dewi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Marihot Sirait, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya:

- Biaya Pendaftaran	Rp	30.000,00
- Biaya Proses	Rp	75.000,00
- Biaya Panggilan	Rp	2.700.000,00
- PNBP Panggilan	Rp	90.000,00
- Biaya Redaksi	Rp	10.000,00
- <u>Biaya Materai</u>	Rp	<u>10.000,00</u>

Jumlah

Rp2.915.000.00

(dua juta sembilan ratus lima belas ribu rupiah).

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)