



**PUTUSAN**

**Nomor 220/Pdt.G/2022/PN Bpp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Sriani Diawati**, jenis kelamin perempuan, agama Islam, pekerjaan karyawan swasta, tempat tinggal Jl. Nara Kusuma Gg Sari Bunga 18A DPS, BR/Link RT/RW 001/000 Kelurahan Umerta Kelod Denpasar Timur ;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Johan Hetharua, S.H., Siti Maesaroh, S.H., Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum Maya & Jhon yang beralamat di Jl. D.I. Panjaitan RT 09 No. 36 Gunung Samarinda Balikpapan Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 November 2022 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 1121/SK/XI/22/PN Bpp tanggal 11 November 2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

**Tati**, jenis kelamin perempuan, agama Islam, pekerjaan ibu rumah tangga, tempat tinggal Jl. Panorama Rt. 23 No. 15 Kelurahan Karang Jati Kecamatan Balikpapan Tengah Kalimantan Timur , selanjutnya disebut sebagai Tergugat ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 15 November 2022 dalam Register Nomor 220/Pdt.G/ 2022/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa awalnya Penggugat meminjamkan uang sebesar Rp 1.450.000.000,00 (seratus empat puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat dengan jaminan sebidang tanah dan di atasnya didirikan sebuah sorum dan bersertipikat Hak Milik (SHM) No. 171 dan sebuah sorum mobil yang berada

Halaman 1 dari 10 Putusan Nomor 220/Pdt.G/2022/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatasnya yang beralamat di Jl. Panorama No. 15 Rt. 23 Kelurahan Karang Jati, Kecamatan Balikpapan Tengah-Kota Balikpapan ;

2. Bahwa Tergugat sudah tidak bisa mengembalikan uang yang pernah di pinjam dari Penggugat, sehingga Penggugat dan Tergugat sepakat untuk Tergugat menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat beserta dengan sertifikat tanahnya ;
3. Bahwa Penggugat dan tergugat kemudian membuat Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan bangunan, tetapi materi tentang Sertipikat hak Milik No. 171 tersebut tidak dicantumkan ;
4. Bahwa Penggugat telah meminta kepada Tergugat supaya Surat perjanjian Jual Beli Tanah dan bangunan tersebut direvisi dengan mencantumkan juga SHM No. 171 tersebut untuk diberikan kepada Penggugat dan disetujui oleh tergugat, namun sampai hari ini tergugat tidak memenuhi janjinya kepada Penggugat ;
5. Bahwa Tergugat telah menyerahkan Tanah dan Bangunan kepada Penggugat, tetapi tidak disertai dengan Sertipikatnya dan walaupun Penggugat telah seringkali meminta sertifikat tersebut, namun tidak diindahkan oleh Tergugat sampai dengan hari ini ;
6. Bahwa untuk menjaga jangan sampai tanah, bangunan dan sertifikat dialihkan haknya kepada pihak ketiga, maka dirasa perlu, penting dan berharga meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap objek perjanjian berupa :
  - 6.1. Sebidang tanah bersertipikat hak milik Nomor 171 dan sebuah bangunan dan dibuat sorum mobil yang berada diatasnya yang terletak di Jl. DI Panorama No. 15 Rt 23 Kelurahan Karang Bugis Kecamatan Balikpapan tengah Kota Bliakpapan Kalimantan Timur ;
  - 6.2. Sebuah saertipikat Hk Milik (SHM) Nomor : 171 atas nama Tergugat ;
7. Bahwa akibat dari ingkar janjinya Tergugat penggugat dirugikan Rp 120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) secara sekaligus Nominal dan Tunai ;
8. Bahwa karna gugatan ini didasari oleh dalil Hukum yang syah maka sudah sepatasnya gugtan peggugat telah dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verjet, Banding atau Kasasi dari tergugat.

Berdasarkan dalil-dalil di atas maka Penggugat mohon kepada majelis Hakim dalam perkara Aquo berkenan memutuskan :

Petitum

Primer

Halaman 2 dari 10 Putusan Nomor 220/Pdt.G/2022/PN Bpp



## Dalam Provisi

1. Menyatakan Perlu dan berharga meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap Sebidang tanah bersertipikat hak milik Nomor 171 dan sebuah bangunan yang berada diatasnya yang terletak di Jl. Panorama karang Jari No. 15 Rt 23 Kelurahan Karang Jati Kecamatan Balikpapan Tengah Jota Blikpapan Kalimantan Timur ;
2. Menyatakan Perlu dan berharga meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap Sebuah sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 171 atas nama Tergugat.

## Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat telah memenuhi isi Perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan ;
3. Menyatakan Tergugat Ingkar Janji atau Cidera janji (Wanprestasi) ;
4. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan isi Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan sebagaimana yang diperjanjikan yakni dengan menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 902 kepada Penggugat ;
5. Menyatakan akibat dari Ingkar Janji/Wanprestasi dari tergugat, maka Penggugat dirugikan sebesar Rp 120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat sebesar Rp 120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) ;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat bantahan/verzet, banding atau kasasi (uivoerbaar bij vooraad) ; dari Tergugat ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasa Hukumnya di persidangan ;

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil secara patut melalui panggilan umum sebanyak 2 (dua) kali sesuai domilisi yang ditunjuk Penggugat dalam surat gugatannya, akan tetapi relaas tanggal 18 November 2022 dan 25 November 2022 ternyata Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut namun Tergugat tidak menghadap ataupun menyuruh wakilnya yang sah untuk itu maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir maka proses mediasi bagi kedua belah pihak tidak dapat dilangsungkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya terdapat perbaikan yaitu :

- Posita angka 1 :

1. Bahwa awalnya Penggugat meminjamkan uang sebesar Rp 1.450.000.000,00 (seratus empat puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat dengan jaminan sebidang tanah dan di atasnya didirikan sebuah sorum dan bersertipikat Hak Milik (SHM) No. 171 dan sebuah sorum mobil yang berada di atasnya yang beralamat di Jl. Panorama No. 15 Rt. 23 Kelurahan Karang Jati, Kecamatan Balikpapan Tengah-Kota Balikpapan ;

Menjadi :

1. Bahwa awalnya Penggugat meminjamkan uang sebesar Rp 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat dengan jaminan sebidang tanah dan di atasnya didirikan sebuah sorum dan bersertipikat Hak Milik (SHM) No. 171 dan sebuah sorum mobil yang berada di atasnya yang beralamat di Jl. Panorama No. 15 Rt. 23 Kelurahan Karang Jati, Kecamatan Balikpapan Tengah-Kota Balikpapan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-5 berupa fotokopi dari asli dan bukti surat-bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti surat P-1, P-2, P-5 fotokopi dari fotokopi ;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan saksi yaitu Rusminawati yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut bahwa saksi sebagai teman Penggugat dan sepengetahuan saksi bahwa pada tahun 2014 Tergugat atas nama suami (Ahmad Junaidi) Tergugat pinjam uang sebesar Rp 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dari Penggugat atas perintah dari Tergugat, bahwa selama 5 (lima) tahun Tergugat tidak bisa membayar hutangnya kepada Penggugat sampai akhirnya Tergugat menjual tanahnya sebagai jaminan dalam hutang piutang tersebut, bahwa hutang piutang dengan jaminan tanah ada kuitansinya namun kuitansi atas nama suami Tergugat (Ahmad Junaidi), bahwa jaminan yang diserahkan dari Tergugat kepada Penggugat hanya fotokopi sedangkan asli dari sertifikat tersebut ada pada Tergugat ;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan kesimpulan ;

Halaman 4 dari 10 Putusan Nomor 220/Pdt.G/2022/PN Bpp



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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

### Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mengajukan provisi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menyatakan perlu dan berharga meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap sebidang tanah bersertifikat hak milik Nomor 171 dan sebuah bangunan yang berada diatasnya yang terletak di Jl. Panorama Karang Jati No. 15 Rt 23 Kelurahan Karang Jati Kecamatan Balikpapan tengah Kota Balikpapan Kalimantan Timur ;
2. Menyatakan perlu dan berharga meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap sebuah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 171 atas nama Tergugat.

Menimbang, bahwa terhadap provisi sebagaimana dalam gugatan Penggugat dengan maksud agar ada tindakan sementara mengenai hal yang tidak termasuk dalam pokok perkara ;

Menimbang, oleh karena provisi dalam gugatan Penggugat telah masuk dalam pokok perkara, dengan demikian ditolak ;

### Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa Penggugat telah mendalilkan gugatannya yang pada pokoknya bahwa Penggugat meminjamkan uang kepada Tergugat sejumlah Rp 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan sebidang tanah yang diatasnya didirikan bangunan berupa sorum mobil yang terletak di Jl. Panorama No.15 Rt 23 Kelurahan Karang jati Kecamatan Balikpapan Tengah Kota Balikpapan dengan SHM No. 171, bahwa Tergugat sudah tidak bisa lagi mengembalikan uang yang dipinjam dari Penggugat sehingga sepakat Tergugat menyerahkan tanah dan bangunan beserta dengan SHM kepada Penggugat, bahwa Penggugat minta kepada Tergugat untuk merevisi Surat Perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan tetapi materi tentang SHM No. 171 dan Tergugat menyetujui namun sampai hari ini Tergugat tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi janjinya kepada Penggugat, bahwa Tergugat telah menyerahkan tanah dan bangunan kepada Penggugat namun tidak diindahkan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat dari bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-5 dan telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu Rusminawati yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut bahwa saksi sebagai teman Penggugat dan sepengetahuan saksi bahwa pada tahun 2014 Tergugat atas nama suami (Ahmad Junaidi) Tergugat pinjam uang sebesar Rp 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dari Penggugat atas perintah dari Tergugat, bahwa selama 5 (lima) tahun Tergugat tidak bisa membayar hutangnya kepada Penggugat sampai akhirnya Tergugat menjual tanahnya sebagai jaminan dalam hutang piutang tersebut, bahwa hutang piutang dengan jaminan tanah ada kuitansinya namun kuitansi atas nama suami Tergugat (Ahmad Junaidi), bahwa jaminan yang diserahkan dari Tergugat kepada Penggugat hanya fotokopi sedangkan asli dari sertifikat tersebut ada pada Tergugat ;

Menimbang, bahwa Penggugat meminjamkan uang kepada Tergugat sejumlah Rp 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan sebidang tanah yang di atasnya didirikan bangunan berupa sorum mobil yang terletak di Jl. Panorama No.15 Rt 23 Kelurahan Karang jati Kecamatan Balikpapan Tengah Kota Balikpapan dengan SHM No. 171 ;

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi dari Penggugat bahwa Tergugat atas nama suami Tergugat (Ahmad Junaidi) dan sudah 5 (lima) tahun tidak dapat mengembalikan uang yang dipinjam dari Penggugat sehingga sepakat Tergugat menyerahkan tanah dan bangunan beserta dengan SHM kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa pada waktu Tergugat atas nama suami Tergugat meminjam uang kepada Penggugat ada kuitansi yang ditandatangani oleh suami Tergugat yaitu Ahmad Junaidi (bukti surat P-3) dan dituangkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan (bukti surat P-4) ;

Halaman 6 dari 10 Putusan Nomor 220/Pdt.G/2022/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat minta kepada Tergugat untuk merevisi Surat Perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan tetapi materi tentang SHM No. 171 dan Tergugat menyetujui namun sampai hari ini Tergugat tidak memenuhi janjinya kepada Penggugat, bahwa Tergugat telah menyerahkan tanah dan bangunan kepada Penggugat namun tidak diindahkan oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli dan perjanjian utang piutang merupakan perjanjian yang sering dilakukan di masyarakat, terutama yang terkait dengan objek yang berupa tanah dimana 2 (dua) perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang berbeda satu sama lain dan saling berdiri sendiri karena dua perjanjian tersebut sama-sama merupakan perjanjian pokok ;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian jual beli tanah dilakukan atas dasar perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokoknya, maka akan membawa akibat yuridis yang berbeda, karena dalam hukum jaminan sendiri terdapat ketentuan bahwa kreditur tidak dapat menjadi pemilik dari objek jaminan dan apabila diperjanjikan bahwa kreditur dapat memiliki objek jaminan apabila debitur cidera janji maka janji yang demikian adalah batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa didalam perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah yang dilakukan para pihak memuat janji yang menyatakan bahwa apabila debitur tidak dapat melunasi utangnya maka debitur akan melakukan pembayaran dengan sebidang tanah yang telah dijadikan jaminan pelunasan atas utangnya, kemudian para pihak mendatangi Notaris untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli ;

Menimbang, bahwa kreditur dapat menjadi pembeli dan pemilik dari objek jaminan karena hal tersebut dilakukan perorangan dan bukan badan usaha dan jual beli tanah yang dilakukan adalah jual beli tanah dalam rangka pelunasan utang debitur dan pembayaran utang tidak selalu harus dilakukan dengan uang, karena pembayaran itu sendiri diartikan sebagai pemenuhan suatu prestasi sehingga apabila debitur ingin membayar utangnya dengan tanah yang dijamin maka hal tersebut tetap dikatakan sah menurut hukum kemudian pembayaran tersebut dilakukan dengan membuat perjanjian baru yaitu perjanjian jual beli tanah yang didasari oleh perjanjian sebelumnya yaitu perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah dan disebut dengan pembaharuan utang atau novasi, dimana novasi yang dilakukan adalah novasi objektif yaitu para pihaknya tetap sama namun objeknya yang berubah ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas yang menjelaskan bahwa kepada para pihak sudah seharusnya dilakukan dengan membuat perjanjian baru yaitu perjanjian jual beli tanah yang didasari oleh perjanjian sebelumnya yaitu perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah dan disebut dengan pembaharuan utang atau novasi, dimana novasi yang dilakukan adalah novasi objektif yaitu para pihaknya tetap sama namun objeknya yang berubah, maka dengan demikian gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dipihak yang kalah maka berdasarkan Pasal 192 RBg kepadanya haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dengan Verstek ;

Mengingat pasal-pasal dalam RBg, KUHPerdata dan peraturan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI

### Dalam Provisi

Menolak Provisi Penggugat ;

### Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara patut akan tetapi tidak hadir dipersidangan ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) dengan Verstek ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 295.000,00 (Dua Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Rabu, tanggal 1 Februari 2023, oleh kami Ari Siswanto, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Imron Rosyadi, S.H. dan Lila Sari, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 8 Februari 2023, oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu Liza Khalidah

Halaman 8 dari 10 Putusan Nomor 220/Pdt.G/2022/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tetraningrum, S.H.,M.H. Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan  
dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat tanpa hadirnya Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Imron Rosyadi, S.H.**

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

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

Panitera Pengganti,

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

**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

## **Biaya-biaya :**

1. Daftar	Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses	Rp.	75.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp.	150.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp.	20.000,00
5. Redaksi	Rp.	10.000,00
6. Materai	<u>Rp.</u>	<u>10.000,00</u>
Jumlah	<b>Rp</b>	<b>295.000,00</b>

**(Dua Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah);**