



**PUTUSAN**  
**Nomor 240/Pdt.G/2020/PN Bpp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**HERLINA RACHIM**, Perempuan, tempat/tanggal lahir di Balikpapan, tanggal 2 Mei 1994, , Pekerjaan Wiraswasta, beragama Islam, beralamat di Perum HER Mandiri I No. 1 RT. 019 Kel. Sepinggian Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, yang dalam hal ini telah memilih tempat kediaman hukum (*domicilie*) pada Kantor Kuasanya.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **AGUS AMRI, S.H., M.H., C.L.A.**, dan kawan-kawan, Advokat yang berkantor di Advokat - Pengacara - Auditor Hukum - Konsultan Hukum - Pembela Umum, pada kantor Advokat & Auditor Hukum **AGUS AMRI & AFFILIATES ("Triple A")** berkedudukan di Jalan Syarifudin Yoes No. 2 RT. 03, Kel. Sepinggian Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Oktober 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **MISJAN ABDUL RAHMAN**, Laki - Laki, Warga Negara Indonesia, beralamat dahulu di jalan Tanjung Kelor No. 20 RT. 10, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, sekarang tidak diketahui alamatnya dengan jelas dan pasti di Wilayah Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;
2. **HARTATI**, Perempuan, Warga Negara Indonesia, Beralamat di jalan Tanjung Kelor No. 20 RT. 10, Kelurahan Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;
3. **KANTOR BPN / KOTA BALIKPAPAN**, tempat kedudukan di Jalan Ruhui Rahayu 1, Kelurahan Sepinggian, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kalimantan Timur;



Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adrianus Liubana, ST dan kawan-kawan, masing-masing sebagai Kepala Seksi Pengendalian, dan kepala Subseksi pada kantor pertanahan Balikpapan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Desember 2020 untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II;**

- Pengadilan Negeri tersebut;
- Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
- Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
- Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 23 November 2020 dalam Register Nomor 240/Pdt.G/2020/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

#### **A. Dasar Hukum**

Bahwa dasar hukum Penggugat untuk mengajukan gugatan Wanprestasi terhadap Tergugat adalah berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara Indonesia, Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I., dan Ajaran Para Ahli Hukum/doktrin, sebagai berikut:

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara Menyebutkan :

*“Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya.”*

Agar suatu kontrak dapat dianggap sah oleh hukum, haruslah memenuhi beberapa persyaratan yuridis tertentu. Terdapat 4 persyaratan yuridis agar suatu kontrak dianggap sah, sebagai berikut:

- 1. Syarat sah yang obyektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata**
  - a) Objek / Perihal tertentu
  - b) Kausa yang diperbolehkan / dihalalkan / dilegalkan
- 2. Syarat sah yang subjektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata**
  - a) Adanya kesepakatan dan kehendak
  - b) Wenang berbuat
- 3. Syarat sah yang umum di luar pasal 1320 KUH Perdata**
  - a) Kontrak harus dilakukan dengan itikad baik



- b) Kontrak tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku
- c) Kontrak harus dilakukan berdasarkan asas kepatutan
- d) Kontrak tidak boleh melanggar kepentingan umum

**4. Syarat sah yang khusus**

- a) Syarat tertulis untuk kontrak-kontrak tertentu
- b) Syarat akta notaris untuk kontrak-kontrak tertentu
- c) Syarat akta pejabat tertentu (selain notaris) untuk kontrak-kontrak tertentu
- d) Syarat izin dari pejabat yang berwenang untuk kontrak-kontrak tertentu

Menurut Pasal 1338 ayat (1) bahwa : perjanjian yang mengikat hanyalah perjanjian yang sah. Supaya sah pembuatan perjanjian harus mempedomani Pasal 1320 KUHPerdara. Oleh karena itu kedua pasal dalam KUHPerdara tersebut saling mempunyai hubungan yang erat dalam perjanjian / perikatan.

Dasar hukum seseorang dinyatakan lalai melaksanakan kewajiban atau prestasinya diatur dalam **Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara)**, berbunyi: ***"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan"***.

Dari rumusan **Pasal 1238 KUHPerdara** di atas dapat diketahui bahwa ada dua kondisi kapan seseorang dianggap lalai atau cedera janji, yaitu:

1. **Dalam hal ditetapkan suatu waktu di dalam perjanjian**, tapi dengan lewatnya waktu tersebut (*jatuh tempo*) debitur belum juga melaksanakan kewajibannya.
2. **Dalam hal tidak ditentukan suatu waktu tertentu**, lalu kreditur sudah memberitahukan kepada debitur untuk melaksanakan kewajiban atau prestasinya tapi kreditur tetap juga tidak melaksanakannya kewajibanya kepada kreditur.

**Pasal 1239 KUHPerdara** yang telah memberikan pengaturan sebagai berikut: ***"Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga."***



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pasal 1246 Kitab undang-undang hukum perdata Menyatakan: ***“Biaya, Ganti Rugi Dan Bunga, Yang Boleh Dituntut Kreditur, Terdiri Atas Kerugian Yang Telah Dideritanya Dan Keuntungan Yang Sedianya Dapat Diperolehnya”.***

## B.Kronologi

1. Bahwa sekitar pertengahan bulan November 2018 teman Penggugat yang bernama Rian Limpo menghubungi Penggugat, dengan maksud membantu Tergugat yang sedang mencari pinjaman uang dan selanjutnya Penggugat, Tergugat dan Rian Limpo bertemu di warung makan membicarakan mengenai kebutuhan Tergugat untuk meminjam sejumlah uang kepada Penggugat;
2. Bahwa selanjutnya pada tanggal 30 November 2018 Penggugat dan Tergugat sepakat mengadakan Perjanjian hutang piutang dimana Penggugat sebagai pihak yang memiliki piutang dan Tergugat sebagai pihak yang memiliki hutang;
3. Bahwa oleh karena hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat dilakukan dan atau terjadi antara Tergugat dan Turut Tergugat I dalam ikatan perkawinan yang sah, maka sudah sepantasnyalah apabila Tergugat terikat dengan perjanjian tersebut, dan karena itu pula sudah sepantasnyalah apabila Turut Tergugat I dilibatkan dalam perkara ini;
4. Bahwa hutang piutang sebagaimana tersebut diatas di buat di bawah tangan dan telah didaftarkan di Kantor Notaris Esti Rumianingsih, SH., yang ditanda tangani oleh Sri Wahyuni, SH., sebagai Notaris Pengganti pada tanggal 30 November 2018;
5. Bahwa dengan adanya perjanjian itu, maka antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi perikatan yang sah menurut hukum sesuai Pasal 1320 KUHPerduta dan terhadap hal itu berlaku Pasal 1338 KUHPerduta. Mengenai klausa perjanjian ditentukan dan dituangkan dalam surat perjanjian tanggal 30 November 2020 dan dihadapan saksi-saksi;
6. Bahwa dalam surat perjanjian tersebut Penggugat meminjamkan uang Sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang akan dibayar oleh Tergugat paling lambat 20 Maret 2019 sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dengan jaminan sebagai berikut :
  - Sertipikat Hak Milik No. 2162/Kelurahan Teritip atas nama Misjan Abdul Rahman

Halaman 4 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 240/Pdt.G/2020/PN Bpp

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik No. 3447/Kelurahan Teritip atas nama Misjan Abdul Rahman

7. Bahwa dalam Surat Perjanjian telah disepakati oleh kedua belah pihak kalusula yang berbunyi yaitu:

*"apabila pihak kedua (Tergugat) tidak dapat melunasi pada tanggal jatuh tempo yang telah disepakati bersama yaitu tanggal 20 Maret 2019 maka tanah beserta bangunan yang ada diatasnya **menjadi Hak Milik Pihak Pertama (Penggugat) dan langsung balik nama ke atas nama Pihak pertama**";*

8. Bahwa setelah utang Tergugat telah jatuh tempo, Penggugat berkali-kali menagih kepada Tergugat maupun Turut Tergugat I baik melalui kunjungan langsung ke kediaman Tergugat, melalui telpon maupun chat whatsapp, akan tetapi selalu mendapatkan jawaban yang tidak pasti dan Tergugat cenderung menghindari, dan juga Penggugat telah mengirimkan Somasi atau peringatan kepada Tergugat namun tidak ada iktikad baik dari Tergugat untuk memenuhi kewajibannya;
9. Bahwa sekitar bulan Juni 2019 antara Penggugat dengan Tergugat sudah tidak bisa komunikasi lagi dikarenakan nomor handphone dan no whats up Tergugat sudah tidak aktif, bahkan ketika Penggugat mendatangi kediaman Tergugat, informasi dari Turut Tergugat 1 bahwa Tergugat meninggalkan rumah dan sampai saat ini tidak diketahui keberadaannya;
10. Bahwa karena Penggugat merupakan seorang Pengusaha, jika uang sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) tersebut digunakan untuk modal usaha;
11. Penggugat selama 30 (tiga puluh) bulan maka Penggugat diperkirakan dapat memperoleh keuntungan dengan rincian sebagai berikut :

Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) x 30 (tiga puluh) bulan = Rp. 3.000.000.000,- (tiga Milyar rupiah)

(keuntungan dikali waktu keterlambatan Tergugat membayar pinjaman);

Sehingga total kerugian yang Penggugat derita sebesar Rp. 800.000.000,- + Rp. 3.000.000.000,- = 3.800.000.000 (tiga milyar delapan ratus juta rupiah);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa hingga Gugatan ini didaftarkan, Tergugat tidak memenuhi pembayaran dan /atau pemenuhan prestasi kepada Penggugat baik sebagian maupun seluruhnya. Dengan demikian perbuatan Tergugat dikualifikasi sebagai perbuatan wanprestasi dan mengakibatkan kerugian Penggugat. Oleh karenanya sudah sepantasnya apabila Tergugat dihukum untuk membalik nama jaminan Sertipikat Hak Milik No. 2162/Kel. Teritip atas nama Misjan Abdul Rahman dan Sertipikat Hak Milik No. 3447/Kel Teritip atas nama Misjan Abdul Rahman menjadi nama Herlina Rachim, sebagaimana yang tertuang dalam klasula Surat Perjanjian yang telah di sepakati kedua belah pihak;
13. Bahwa untuk menjamin hak Penggugat dan untuk menjamin pelaksanaan putusan dalam perkara ini Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Balikpapan meletakkan sita jaminan terhadap jaminan hutang Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik No. 2162/Kel. Teritip atas nama Misjan Abdul Rahman dan Sertipikat Hak Milik No. 3447/Kel Teritip atas nama Misjan Abdul Rahman;
14. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang kuat, maka segala penetapan dan putusan dapatlah dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum dari Tergugat;

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara *aquo* berkenan memberi amar putusan sebagai berikut :

### Primair

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Perjanjian tertanggal 30 November 2020 antara Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
4. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 2162/Kel. Teritip dan Sertifikat Hak Milik No. 3447/Kel. Teritip atas nama Misjan Abdul Rahman;
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. 2162/Kel. Teritip yang semula atas nama Misjan Abdul Rahman menjadi Herlina Rachim dan Sertifikat Hak Milik No. 3447/Kel. Teritip yang semula atas nama Misjan Abdul Rahman menjadi Herlina Rachim;

Halaman 6 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 240/Pdt.G/2020/PN Bpp

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk memproses serta mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. 2162/Kel. Teritip yang semula atas nama Misjan Abdul Rahman menjadi Herlina Rachim dan Sertifikat Hak Milik No. 3447/Kel. Teritip yang semula atas nama Misjan Abdul Rahman menjadi Herlina Rachim;
7. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar perkara ini.

## subsidiar

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat telah datang menghadap kuasanya di persidangan, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun, telah dipanggil dengan patut sedangkan Turut Tergugat II telah datang menghadap kuasanya:

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Juni 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

### A. Dalam Eksepsi

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II membantah dalil-dalil yang diajukan PENGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT II;

### 2. Gugatan Keliru Pihak (*Error in persona*)

- 2.1 Bahwa Gugatan A Quo mengandung eksepsi *Error in persona*, karena PENGUGAT salah dalam menarik Badan Pertanahan Nasional



Kota Balikpapan dalam perkara *A Quo*.

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

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

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".

Bahwa pada intinya perkara *A Quo* timbul karena adanya Wanprestasi yaitu TERGUGAT I yang berusaha untuk membalik namakan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 2162/Kelurahan Teritip atas nama Misjan Abdul Rahman dan sertipikat Hak Milik No. 3447/Kelurahan Teritip atas nama Misjan Abdul Rahman, yang diyakini PENGUGAT menjadi tanah dan bangunan milik PENGUGAT.

**Bahwa berdasarkan posita No. 6 yaitu, "Bahwa dalam surat perjanjian tersebut penggugat meminjamkan uang sebesar Rp.**

**600.1. 000,- (enam ratus juta rupiah) yang akan dibayar oleh Tergugat paling lambat 20 Maret 2019 sebesar Rp.**

**800.1. 000,- (delapan ratus juta rupiah) dengan jaminan sebagai berikut :**

- Sertipikat Hak Milik No. 2162/Kelurahan Teritip atas nama Misjan Abdul Rahman
- Sertipikat Hak Milik No. 3447/Kelurahan Teritip atas nama Misjan Abdul Rahman

**Bahwa berdasarkan posita No. 7 yaitu, "Bahwa dalam surat perjanjian telah disepakati oleh kedua belah pihak klausula yang**





berbunyi “apabila pihak kedua (Tergugat) tidak dapat melunasi pada tanggal jatuh tempo yang telah disepakati bersama pada tanggal 20 Maret 2019 maka tanah beserta bangunan yang ada di atasnya menjadi Hak Milik Pihak Pertama (Penggugat) dan langsung balik nama ke atas nama pihak pertama.”

Bahwa berdasarkan Posita Nomor 6 dan 7 jelas bahwa TURUT TERGUGAT II (BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA BALIKPAPAN) tidak turut terlibat dalam pembuatan perjanjian diantara kedua belah pihak antara penggugat dan tergugat. Oleh karena itu sudah sepantasnya TURUT TERGUGAT II (BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA BALIKPAPAN) tidak dapat digugat karena perkara ini hanya mengikat pihak PENGGUGAT dan TERGUGAT saja. Sebagaimana yang telah disebutkan dalam Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara “Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum tersebut diatas, sudah seharusnya dan sepatutnya gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

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 onvankelijke verklaard*).

## B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II, menolak secara tegas seluruh daail-daail yang diajukan oleh PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT II;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT II telah menjalankan fungsi dankewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;

3. Bahwa TURUT TERGUGAT II telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional;
4. Bahwa TURUT TERGUGAT II akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim apabila sepanjang perkara aquo 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;
5. Bahwa TURUT TERGUGAT II membantah gugatan PENGUGAT 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 PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima** (*niet ontvankelijke verklaard*)

## Dal am Pokok Perkara

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

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

Halaman 10 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 240/Pdt.G/2020/PN Bpp



1. Foto copy yang telah disesuaikan dengan aslinya berupa Surat Perjanjian tertanggal 30 November 2018 yang didaftarkan di Notaris Pengganti Sri Wahyuni, SH, diberi tanda P-1 ;
2. Foto copy yang telah disesuaikan dengan aslinya berupa Sertifikat Hak milik No.2162, Kelurahan Teritip, Kec.Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, luas 31.574 m<sup>2</sup> nama pemegang hak Misjan Abdul Rahman, diberi tanda P-2 ;
3. Foto copy yang telah disesuaikan dengan aslinya berupa Sertifikat Hak milik No.03447, Kelurahan Teritip, Kec.Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, luas 14.982 m<sup>2</sup> nama pemegang hak Misjan Abdul Rahman diberi tanda P-3 ;
4. Foto copy yang telah disesuaikan dengan copynya berupa Cek PT.Bank Mandiri Tbk, No. HO 957408 tanggal 5 Desember 2018 senilai Rp.285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah), diberi tanda P-4;
5. Foto copy yang telah disesuaikan dengan copynya berupa Cek PT.Bank Mandiri Tbk, No. HO 957406 tanggal 5 Desember 2018 senilai Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), diberi tanda P-5;
6. Foto copy yang telah disesuaikan dengan copynya berupa bukti Transfer dari REKENING Penggugat yaitu Bank Mandiri kepada rekening Tergugat Bank BRI sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah), diberi tanda P-6 ;
7. Foto copy yang telah disesuaikan dengan aslinya berupa surat tanda pengaduan No.SBTP/447/IX/2019/Reskrim tertanggal 16 September 2019, diberi tanda P- 7 ;
8. Foto copy yang telah disesuaikan dengan aslinya berupa printout foto Tergugat, diberi tanda P-8 ;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat bertanda P-1, sampai dengan P-3, P-7, P-8 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah diberi Materai, sehingga dapat dipakai sebagai alat bukti sah dipersidangan, kecuali Bukti P-4 sampai dengan P-5 adalah foto copy dari copy;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

**1. ZULKARNAEN NADJIB**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai hubungan teman saja;
- Bahwa masalah antara Penggugat dengan Tergugat, Pada Tahun



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019Pak Misjan butuh dana dengan perjanjian Sertipikat ada teman saya yang bernama LINGKO kasih tahu saksi, kemudian saksi kasih tahu kepada Penggugat kalau Pak Misjan perlu dana dengan Jaminan sertipikat;

- Bahwa jumlah uang yang dipinjam oleh pak Misjan sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), dan akan dikembalikan dalam jangka waktu 3 (Tiga) Bulan, dengan Jaminan Sertipikat tersebut berupa Tanah kosong dan ada 2 (dua) buah bangunan, Luas tanahnya 9 X 15 M2 = 135 M2;
- Bahwa uang pinjaman tersebut belum dikembalikan sama sekali;
- Bahwa saksi tahu Surat Perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat, dan Surat Perjanjian tersebut dibikin di Balikpapan, Perjanjian dibuatnya di Notaris, waktu itu saksi disuruh mendampingi Penggugat, Dalam Surat perjanjian harus mengembalikan Rp. 800.000.000,- dalam jangka waktu 3 (Tiga) Bulan, itu bahasanya Pak MISJAN;
- Bahwa saksi pernah tahu Tergugat posisinya ada di Palu pada awal Tahun 2020 sekarang sudah tidak bisa dihubungi lagi, dan terakhir Tergugat dihubungi awal Tahun 2020 dan Saksi datang istrinya dia juga tidak tahu keberadaannya, karena Tergugat punya isteri kedua, Saksi tidak mencari ke isteri kedua karena tidak punya alamatnya;
- Bahwa Jaminan Sertipikat, ada berapa Sertipikat yang dijaminan, saksi tidak tahu, dan Sertipikat atas nama Pak MISJAN;
- Bahwa Sekarang Sertipikat dipegang oleh Penggugat, dan saksi tidak tahu Sertipikat itu Hak Milik, Hak Bangunan atau dalam bentuk bagaimana saksi tidak tahu;
- Bahwa Sertipikat itu dijadikan Kalau dana tersebut tidak kembali tidak sesuai Perjanjian, Sertipikat jadi Hak Milik Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu isi Surat Perjanjiannya, dan alamat Tergugat di Surat perjanjian saksi tidak tahu, dan saksi tidak pernah lihat surat perjanjiannya;

## 2. FITRI KUSUMAWATI

- Bahwa apa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat, saksi tahunya pas di Notaris pas tanda tangan;
- Bahwa saksi tahu Perjanjian di Notaris, tidak tahu isi Surat perjanjiannya;
- Bahwa diperlihatkan Bukti P – 1, dipersidangan saksi membenarkan

Halaman 12 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 240/Pdt.G/2020/PN Bpp

### Disclaimer

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



Surat perjanjiannya, dan membenarkan tandatangan pak Misjan di Surat perjanjian;

- Bahwa Sertipikat yang dijadikan jaminan adalah Hak Milik atau Hak Bangunan, saksi tidak tahu, dan tidak tahu sertifikat atas nama siapa;
- Bahwa Waktu itu saksi di Notaris, sebagai saksi, dimintai tolong oleh Notaris;
- Bahwa Peranjia yang ditanda tangani tersbeut adalah Peminjaman dana Rp. 600.000.000,- (Enam ratus juta rupiah);
- Bahwa uang dikembalikan dalam jangka 1 (satu) tahun sebesar Rp. 800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi pernah lihat sertipikat yang dijaminan, hanya lihat saja, tidak baca, dan berapa jumlah Sertipikat yang dijaminan saksi tidak tahu;
- Bahwa sertipikat sekarang dipegang oleh Penggugat sudah sekitar 2 (dua) tahun;
- Bahwa Tergugat datang ke Notaris sendiri, tidak sama isterinya;
- Bahwa waktu tanda tangan benar di hadapan Pegawai Notaris, karena Notarisnya Bu Hesti waktu itu tidak ada;
- Bahwa saksi tidak tahu Bu Hestia ada tanda tangan atau tidak;

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

- Foto copy yang telah disesuaikan dengan aslinyaberupa Buku tanah HM No.3447 / Kel.Teritipdiberi tanda bukti TT.II-1;

Menimbang, bahwa bukti surat Turut Tergugat II bertanda TT.II-1 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah diberi Materai, sehingga dapat dipakai sebagai alat bukti sah dipersidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 24 September 2021 sebagaimana termuat dalam Berita Acara;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan, sedangkan Turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan;

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



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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi, maka sebelum Majelis mempertimbangkan mengenai pokok perkara, terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan eksepsi Turut Tergugat II mengenai gugatan keliru (*error in persona*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan keliru (*error in persona*); dengan dalil bahwa Turut Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional (Bpn) Kota Balikpapan) tidak turut terlibat dalam pembuatan perjanjian diantara kedua belah pihak antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dalam hal gugatan keliru (*error in persona*), maka Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa gugatan *error in persona* dapat diklasifikasikan sebagai salah sasaran pihak yang digugat, dimana pihak yang digugat tidak ada hubungan hukum dengan perkara, sehingga mengakibatkan kekeliruan orang yang ditarik sebagai Turut Tergugat (*gemis Aanhoedanigheid*);

Menimbang, bahwa elemen-elemen yang perlu dicermati dalam pengajuan eksepsi *error in persona* adalah pihak yang diajukan sebagai tergugat merupakan pihak yang salah, pihak yang diajukan sebagai tergugat bukan merupakan pihak yang berwenang atau mempunyai hak dalam perkara;

Menimbang, bahwa syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara, sehingga orang yang ditarik sebagai Tergugat, adalah orang yang mempunyai hak, dan kepentingan dalam hubungan hukum, sedangkan pihak-pihak mana yang ditarik sebagai Penggugat, adalah bergantung pada pihak Penggugat dalam memilih Tergugat atas *feitelijk* dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap Turut Tergugat hanya tunduk pada isi Putusan Hakim di Pengadilan karena Turut Tergugat tidak melakukan sesuatu dalam perbuatan, mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan;

Menimbang, bahwa pihak yang dinyatakan sebagai Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban melakukan sesuatu, namun demi lengkapnya suatu gugatan, maka mereka harus disertakan, sehingga dengan demikian eksepsi tersebut





tidak beralasan hukum, dan oleh karenanya haruslah ditolak;

**DALAM POKOKPERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai wanprestasi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai :

- Bahwa Turut Tergugat II, menolak secara tegas seluruh daail-dail yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II;
- Bahwa Turut Tergugat II telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut :

- Apakah Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. 2162/Kel. Teritip yang semula atas nama Misjan Abdul Rahman menjadi Herlina Rachim dan Sertifikat Hak Milik No. 3447/Kel. Teritip yang semula atas nama Misjan Abdul Rahman menjadi Herlina Rachim;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam pembuktian perkara perdata, Majelis Hakim terlebih dahulu berupaya untuk menemukan kebenaran secara formal yaitu melalui bukti-bukti tertulis dan kemudian berupaya mencari kebenaran materiil yaitu dari keterangan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-8 dan saksi Zulkarnaen Nadjib, dan Fitri Kusumawati;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti TT.II-1;

Menimbang, bahwa bukti P.1 berupa surat Perjanjian tertanggal 30 November 2018 yang didaftarkan di Notaris Pengganti Sri Wahyuni dengan No.2014/10/XI/2018, yang mana isi perjanjian tersebut , dimana Pihak Pertama Herlina Rachim telah meminjamkan uang kepada pihak kedua Misjan Abdul Rahim sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), yang rencananya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan dibayarkan selambatnya pada tanggal 20 bulan Maret Tahun 2019 sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dengan jaminan berupa Sertifikat SHM asli No. 2162 atas nama Misjan Abdul Rahman ( bukti P-2) dan sertifikat SHM asli No.3447 atas nama Misjan Abdul Rahman (bukti P-3);

Menimbang, bahwa isi perjanjian tersebut disyaratkan bahwa sertifikat-sertifikat tersebut disimpan oleh pihak pertama, dan hanya dapat diambil oleh pihak kedua apabila telah melunasi hutang tersebut, dan apabila pihak kedua tidak dapat melunasi pada tanggal jatuh tempo yang telah disepakati bersama yaitu tanggal 20 bulan Maret 2019 maka tanah berserta bangunan yang ada diatasnya menjadi milik pihak pertama, dan langsung balik nama keatas nama pihak pertama;

Menimbang, bahwa isi perjanjian tersebut (bukti P-1) adalah telah mengandung adanya kreditur dengan mengambil alih hak kepemilikan atas tanah milik debitur dengan menjadikannya sebagai pemilik, atau Milik Beding;

Menimbang, bahwa perjanjian milik beding, yaitu perjanjian antara debitur dan kreditur, yang pada intinya apabila debitur gagal melunasi hutangnya, maka agunan debitur akan menjadi milik kreditur, sekalipun harga agunan jauh melampaui nilai hutang piutang;

Menimbang, bahwa salah satu asas utama dalam hukum perjanjian, ialah tidak boleh main hakim sendiri, asas tersebut dalam konteks pelanggaran kesepakatan (*breach of contract*) oleh salah satu pihak dalam kontrak, yang mana mengakibatkan pihak yang melakukan wanprestasi dapat dipaksa untuk memenuhi kewajibannya, untuk memaksakan pemenuhan itu dibutuhkan causa yang dibenarkan oleh hukum, salah satunya ialah asas tidak main hakim sendiri, dengan demikian meskipun hukum menjamin hak seseorang sebagai pihak beritikad baik, untuk memperoleh perlindungan atas hak-hak terlanggar, ia dapat menegakkan haknya menurut prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, dengan kata lain yang bersangkutan tidak diperkenankan sekehendak hati, atau dengan cara-caranya sendiri memaksa pihak lain memenuhi perjanjian;

Menimbang, bahwa dalam hukum berlaku asas: warga Negara tidak dibenarkan menjadi hakim bagi kepentingan perkaranya sendiri, kreditur yang menghendaki pelaksanaan suatu perjanjian dari seorang debitur yang cidera janji, harus meminta perantara Pengadilan yang netral dengan bukti bukti yang relevan, dengan demikian kreditur dapat menempuh upaya gugatan terhadap debiturnya di depan Pengadilan, jika prestasi yang dikehendaki itu berupa pengembalian sejumlah dana / uang, kreditur dengan putusan

Halaman 16 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 240/Pdt.G/2020/PN Bpp

#### Disclaimer

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



Pengadilan dapat meminta dijalankannya amar putusan dengan menyita dan melelang harta benda debitur;

Menimbang, bahwa terhadap jual beli yang diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata bersifat obligatoir, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya sekaligus memberikan kepadanya hak untuk mendapat pembayaran harga yang telah disetujui dan di sisi lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sesuai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya, atau dengan perkataan lain bahwa jual beli yang dianut hukum perdata jual beli belum memisahkan hak milik;

Menimbang, bahwa untuk terjadinya jual beli tanah hak milik dihadapan Pejabat Pembuat akta tanah (PPAT) harus bersifat final, baik syarat formal maupun materiilnya, untuk syarat formal biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat (sertifikat dan lainnya) yang menjadi bukti hak atas tanah, sedangkan syarat materiil seperti harus lunasnya harga jual beli, sedangkan untuk tidak atau belum terpenuhi kedua syarat tersebut, maka perjanjian pengikatan jual belilah yang biasanya dijadikan tujuan (landasan) terjadinya permulaan jual beli yang digunakan sebagai perjanjian pendahuluan sementara menunggu dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya, yaitu jual beli dihadapan PPAT;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sebagai dasar gugatan Penggugat yang merupakan surat perjanjian yang mengandung milik beding adalah sebagai causa / sebab yang terlarang, atau merupakan perjanjian yang tidak halal kausanya, karena perjanjian tersebut berisi syarat apabila debitur melakukan wanprestasi, barang jaminan atau agunan jatuh menjadi milik kreditur;

Menimbang, bahwa apa yang dimaksud dengan causa / sebab yang terlarang itu, menurut pasal 1337 KUHPdata menegaskan, suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh Undang Undang / atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum;

Menimbang, bahwa larangan milik beding merupakan salah satu bentuk hadirnya peran Negara dalam melindungi warga negaranya, disamping pengaturan mengenai larangan bunga berbunga maupun larangan praktek rentenir, ketiga larangan tersebut merupakan perlindungan dasar hubungan kreditur terhadap debiturnya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa hal tersebut secara tegas telah dilarang berdasarkan ketentuan pasal 12 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang berbunyi janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitur cedera janji, batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.3493 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987 antara lain menyatakan bahwa suatu perjanjian utang piutang dengan jaminan sebidang tanah tidak dapat dengan begitu saja menjadi perbuatan hukum jual beli tanah, manakala sidebitur tidak melunasi hutangnya, syarat yang dikenal dengan nama milik beding ini sudah lama tidak diperkenankan, terutama dalam suasana hukum adat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3337 K/Pdt/1991 tanggal 18 Maret 1993, bahwa dalam suatu hubungan hukum hutang piutang uang dengan jaminan tanah, kemudian status hukum barang agunan tersebut dirubah menjadi klausula : Milik beding, perjanjian yang demikian ini adalah bertentangan dengan hukum dan ketertiban umum, karena barang agunan tidak boleh langsung menjadi atau beralih menjadi miliknya kreditur, bilamana sidebitur tidak membayar hutangnya, sehingga MA telah melarang penjualan barang agunan oleh kreditur manakala debitur ingkar janji atau wanprestasi, alasannya status tanah yang semula menjadi barang jaminan, tetapi dengan klausula Milik Beding dalam SKM (surat kuasa mutlak), barang jaminan menjadi milik kreditur bila debitur gagal bayar, hal demikian bertentangan dengan hukum dan ketertiban umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat tidak memiliki dasar hukum oleh karena dalil gugatan berdasarkan perjanjian tidak halal;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal atas surat gugat oleh karenanya gugatan Penggugat patut tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Ketentuan pasal 8 nomor 3 Rv, pasal 147 ayat (1) Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI :

Halaman 18 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 240/Pdt.G/2020/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat II

## DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.4.125.000,- (empat juta seratus dua puluh lima ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Senin, tanggal 04 Oktober 2021, oleh kami, **Bambang Condro Waskito, S.H,M.H**, sebagai Hakim Ketua, **Bambang Setyo Widjonarko,S.H.,M.H** dan **Ennierlia Arientowaty,S.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 240/Pdt.G/2021/PN Bpp tanggal 23 November 2020, dan Nomor 240/Pdt.G/2020/PN Bpp tanggal 22 Maret 2021, Putusan tersebut diucapkan pada hari **Rabu, tanggal 13 Oktober 2021** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut,. K a r i Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat tanpa dihadiri Tergugat, Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Bambang Setyo Widjonarko,SH.MH.**

**Bambang Condro Waskito,SH.MH.**

**Ennierlia Arientowaty, SH**

Panitera Pengganti,

**K a r i**



**Perincian Biaya :**

-	Daftar .....	Rp. 30.000,-
-	Biaya proses .....	Rp. 75.000,-
-	Biaya Panggilan .....	Rp. 2.450.000,-
-	PNBP Panggilan .....	Rp. 40.000,-
-	Pemeriksaan setempat .....	Rp. 1.500.000,-
-	PNBP Pemeriksaan setempat	Rp. 10.000,-
-	Redaksi .....	Rp. 10.000,-
-	Materai .....	Rp. 10.000,-

---

Jumlah ..... Rp. 4.125.000,-

( empat juta seratus dua puluh lima ribu rupiah )





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

Halaman 21 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 240/Pdt.G/2020/PN Bpp

**Disclaimer**

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

Halaman 21



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Halaman 22 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 240/Pdt.G/2020/PN Bpp

**Disclaimer**

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

Halaman 22