



**PUTUSAN**  
**Nomor 101/Pdt.G/2024/PN Smr**

**DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**

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

**LAURENSIUS SUHADA**, Pekerjaan Pedagang, alamat Muara Tae RT.004 Kelurahan /Desa Muara Tae Kecamatan Jempang Kabupaten Kutai Barat Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada JOFRI, S.H.,M.H, Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum, berkantor di Jl. Batu Cermin Gang SMPN 27 Blok D RT. 04 No.95 Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 April 2024, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 27 Mei 2024 dengan nomor : 819/PAN/HK.2/05/2024, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**PT. MUTIARA ALAM BORNEO**, dahulu beralamat di Jalan Ahmad Yani 1 No. 27 Kelurahan Temindung Permai Kota Samarinda Provinsi Kalimantan Timur, sekarang sudah tidak di ketahui lagi alamatnya baik di Kota Samarinda di Provinsi Kalimantan Timur maupun di wilayah Republik Indonesia, sebagai **Tergugat I**;

**PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)**, berkedudukan di Jalan R.E Martadinata No. 1 Kelurahan/Desa Jawa Kecamatan Samarinda Ulu Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini diwakili oleh Juneidi, S.H., M.E., Asdar Kadir, S.H., Andri Priyatna, S.H., Fajar Dian Nugroho, S.H., Wiranto Dwi Prasetyo, S.H., Miftahul Ulum, S.H.,M.H., Gusti Aditya, S.H., Andi Arya Prawira, S.H., Prabu Satya Wiyata, S.H.,M.H., adalah Pegawai PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Halaman 1 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2024/PN Smr



yang dalam hal ini bertindak baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama mewakili PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jl. Gajah Mada No. 1, Jakarta, Cq. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., Kantor Cabang Samarinda yang berkedudukan di Jl. R.E Martadinata No. 01, Kota Samarinda, bertindak berdasarkan Surat Kuasa No. 78/KUASA/LGD/2024 tanggal 12 Juni 2024, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 11 Juli 2024 dengan nomor : 1065/PAN/HK.2/07/2024, sebagai **Tergugat II**;

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SAMARINDA**, berkedudukan di Jalan H.M. Ardan Ringroad III Kota Samarinda Kecamatan Samarinda Utara Kota Samarinda Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mohammad Ikhsan S.H.,M.H., Sandi Dwi Cahyono, S.H., Tommy Pandapotan Purba, S.H., Nur Wahyu Pamungkas, S.H., Atikah Diah Meydarani, S.E., Iqbal Adyatma, S.E., Noviannor, S.I.P., dan Wahyu Nuviana S.I.P., para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 155/Sku-64.72.MP.02.02/VI/2024 tanggal 24 Juni 2024, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 2 Juli 2024 dengan nomor: 1012/PAN/HK.2/07/2024, sebagai **Turut Tergugat**;

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 27 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 28 Juni 2024 dalam Register Nomor 101/Pdt.G/2024/PN Smr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2024/PN Smr



1. Bahwa pada sekitar akhir September atau awal Oktober 2009 Penggugat jalan-jalan ke Mall Lembuswana Samarinda dan kebetulan melihat ada promosi tanah kavling dan rumah di Perumahan Sempaja Residence yang terletak di Jl. Batu Cermin No.22 Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur.
2. Bahwa oleh karena Penggugat tinggal di Desa Muara Tae, Kecamatan Jempang, Kabupaten Kutai Barat, Provinsi Kalimantan Timur yang jauh dari Kota Samarinda, dan Penggugat berkeinginan agar suatu saat anak-anak Penggugat setelah selesai pendidikan di Desa Muara Tae bisa melanjutkan pendidikan di Kota Samarinda; Demikian pula agar pada saat keluarga Penggugat ke Kota Samarinda, daripada menyewa rumah lebih baik beli rumah di Kota Samarinda, sehingga Penggugat mencoba bertanya mengenai harga tanah kavling dan rumah di Perumahan Sempaja Residence tersebut dengan sales Perumahan Sempaja Residence yang sedang melakukan Promosi di Mall Lembuswana tersebut;
3. Bahwa setelah Penggugat bertanya kepada sales mengenai harga tanah kavling dan rumah di Perumahan Sempaja Residence serta kepemilikannya, lalu Sales tersebut menjelaskan bahwa perumahan yang sedang di promosikan di Mall Lembuswana tersebut adalah milik Tergugat I, kemudian sales menunjukkan brosur atau gambar rumah di Perumahan Sempaja Residence tersebut kepada Penggugat; Selanjutnya sales Tergugat I tersebut berkata kepada Penggugat bahwa apabila Penggugat berminat dengan rumah di Perumahan Sempaja Residence, maka Penggugat di persilahkan datang langsung ke kantor Pemasaran Perumahan Sempaja Residence yang terletak di Jl. Batu Cermin No.22 Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur.
4. Bahwa oleh karena Penggugat sangat membutuhkan rumah untuk tempat tinggal keluarga Penggugat di Kota Samarinda, maka Penggugat datang langsung ke kantor Pemasaran Perumahan Sempaja Residence yang terletak di Jl. Batu Cermin No.22 Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, dan setelah Penggugat mendengar penjelasan langsung dari Tergugat I yang antara lain menyatakan bahwa tanah kavling dan rumah di atasnya di Perumahan Sempaja Residence adalah milik Tergugat I dan tidak di bebani hak apapun atau dengan kata lain tidak pernah di alihkan atau tidak pernah bersengketa dengan pihak manapun juga, maka Penggugat menyetujui untuk membeli

Halaman 3 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2024/PN Smr /



tanah kavling dan rumah di Perumahan Sempaja Residence Blok/Kavling : A No.4 tersebut dari Tergugat I.

5. Bahwa oleh karena Penggugat menyetujui semua syarat yang di tentukan oleh Tergugat I, maka Tergugat I yang diwakili oleh Direkturnya yang bernama REFAUZI EMRAN dan Penggugat telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satuan Rumah beserta kavling di Perumahan Sempaja Residence yang terletak di Jl. Batu Cermin No.22 Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, Blok/Kavling : A No.4; Luas Bangunan : 134 m<sup>2</sup> ; Luas tanah : 198 m<sup>2</sup> ; Status : Sertifikat Hak Guna Bangunan No.38 atau No.16.01.05.02.3.00038; **dengan Harga jual : Rp.713.000.000,- (tujuh ratus tiga belas juta rupiah)** sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satuan Rumah beserta kavling di Perumahan Sempaja Residence No.26/MAB/PPJB/X/2009 tanggal 12 Oktober 2009.
6. Bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satuan Rumah beserta kavling di Perumahan Sempaja Residence tersebut telah di jelaskan bahwa Tergugat I adalah pemilik dan Penjual atas satuan Rumah beserta tanah kavling di perumahan Sempaja Residence sedangkan Penggugat adalah sebagai Pembeli satuan Rumah beserta tanah kavling yang di lengkapi Sertifikat Hak Guna Bangunan dari Tergugat I.
7. Bahwa selanjutnya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satuan Rumah beserta kavling di Perumahan Sempaja Residence No.26/MAB/PPJB/X/2009 tanggal 12 Oktober 2009 Pasal 2 ayat (1) telah di jelaskan bahwa harga jual sebanyak Rp.713.000.000,- (tujuh ratus tiga belas juta rupiah) tersebut sudah termasuk biaya-biaya sebagai berikut :
  - a. Biaya pemasangan instalasi listrik PLN sebesar 1.300 Watt dan untuk realisasi penyambungan listrik/watt meter dan tarif per kwh sepenuhnya wewenang PLN.
  - b. Biaya pemasangan instalasi air bersih (PDAM) dan tarif sepenuhnya wewenang PDAM.
  - c. Biaya pengurusan Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
  - d. PBB.
  - e. Biaya Notaris (Akta Jual beli & BBN) Pajak.
  - f. Sertifikat HGB.
8. Bahwa selanjutnya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satuan Rumah beserta kavling di Perumahan Sempaja Residence No.26/MAB/PPJB/X/2009 tanggal 12 Oktober 2009 Pasal 3 ayat (2)



menyatakan : Pembayaran harga jual di lakukan oleh Pihak kedua (Penggugat) kepada Pihak Pertama (Tergugat I) dengan ketentuan sebagai berikut :

a. Pembayaran uang tanda jadi/Booking Fee sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) di bayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama tanggal 15 September 2009.

**Booking Fee sudah termasuk dalam harga jual. Apabila Pihak kedua (Penggugat) membatalkan perjanjian ini, maka uang Booking Fee tersebut hangus.**

b. Pembayaran sisa harga rumah sebesar Rp.703.000.000,- (tujuh ratus tiga juta rupiah) di lakukan dengan cara angsuran.

9. Bahwa untuk merealisasikan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satuan Rumah beserta kavling di Perumahan Sempaja Residence No.26/MAB/PPJB/X/2009 tanggal 12 Oktober 2009 Pasal 3 ayat (2) tersebut, maka Penggugat telah melakukan pembayaran sampai lunas sebanyak Rp.713.000.000,- (tujuh ratus tiga belas juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

a. Tanggal 15 September 2009 Membayar Booking Fee Rp. 10.000.000,-

b. Tanggal 15 September 2009 membayar Angsuran 1 Rp.290.000.000,-

c. Tanggal 12 Oktober 2009 membayar angsuran 2 s/d 6 Rp.100.000.000,-

d. Tanggal 12 Nopember 2009 membayar angsuran ke 7 Rp. 26.084.000,-

e. Tanggal 21 Desember 2009 membayar angsuran ke 8Rp. 26.084.000,-

f. Tanggal 25 Januari 2010 membayar angsuran ke 9 Rp. 26.084.000,-

g. Tanggal 25 Pebruari 2010 membayar angsuran ke 10 Rp. 26.084.000,-

h. Tanggal 11 Maret 2010 membayar angsuran ke 11 Rp. 26.084.000,-

i. Tanggal 12 April 2010 membayar angsuran ke 12 Rp. 26.084.000,-

j. Tanggal 17 Mei 2010 membayar angsuran ke 13 Rp. 26.084.000,-

k. Tanggal 17 Mei 2010 membayar angsuran ke 14 Rp. 26.084.000,-

l. Tanggal 19 Juli 2010 membayar angsuran ke 15 Rp. 26.085.000,-

m. Tanggal 16 September 2010 membayar angsuran ke 16 Rp. 26.084.000,-

n. Tanggal 4 Nopember 2010 membayar angsuran ke 17 Rp. 26.084.000,-

o. Tanggal 15 Agustus 2011 membayar Pelunasan satu unit rumah Rp. 26.075.000,- (+)

**Total pembelian rumah di sempaja residence Blok A No.4 Rp.713.000.000,- (tujuh ratus tiga belas juta rupiah).**



10. Bahwa oleh karena Penggugat sudah membayar lunas harga Rumah beserta tanah kavling di Perumahan Sempaja Residence Blok/Kavling : A No.4 kepada Tergugat I dengan harga sebagaimana telah di perjanjikan sebanyak Rp.713.000.000,- (tujuh ratus tiga belas juta rupiah), maka secara hukum Rumah beserta tanah kavling di Perumahan Sempaja Residence yang terletak di Jl. Batu Cermin No.22 Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, Blok/Kavling : A No.4; Luas Bangunan : 134 m<sup>2</sup> ; Luas tanah : 198 m<sup>2</sup> ; Status : Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 38 atau No.16.01.05.02.3.00038; sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satuan Rumah beserta kavling di Perumahan Sempaja Residence No.26/MAB/PPJB/X/2009 tanggal 12 Oktober 2009 tersebut **sah menjadi milik Penggugat.**
11. Bahwa sekitar bulan Nopember 2009 atau saat Penggugat melakukan pembayaran angsuran ke 7 (tujuh) karena Penggugat sangat membutuhkan rumah untuk keluarga Penggugat nginap di Kota Samarinda karena Penggugat baru datang dari kampung/Desa Muara Tae, Kabupaten Kutai Barat dan lagi pula Penggugat melihat bahwa rumah yang Penggugat beli dari Tergugat I tersebut sudah layak di tempati, maka Penggugat memohon kepada Tergugat I agar Penggugat di beri hak untuk menempati rumah tersebut sampai adanya penyerahan rumah secara resmi dari Tergugat I kepada Penggugat dan ternyata Tergugat I mengizinkan dan memberi hak kepada Penggugat untuk menempati rumah tersebut, sehingga **sejak bulan Nopember 2009 sampai sekarang ini rumah di Perumahan Sempaja Residence yang terletak di Jl. Batu Cermin No.22 Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, Blok/Kavling : A No.4; Luas Bangunan : 134 m<sup>2</sup> ; Luas tanah : 198 m<sup>2</sup> tersebut di kuasai atau di tempati oleh Penggugat.**
12. Bahwa oleh karena Penggugat dengan itikat baik telah membeli dan membayar lunas harga tanah kavling dan rumah di atasnya milik Tergugat I yang di jual kepada Penggugat di Perumahan Sempaja Residence yang terletak di Jl. Batu Cermin No.22 Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, Blok/Kavling : A No.4; Luas Bangunan : 134 m<sup>2</sup> ; Luas tanah : 198 m<sup>2</sup> ; Status : Sertifikat Hak Guna Bangunan No.38 atau No.16.01.05.02.3.00038; dengan Harga jual : Rp.713.000.000,- (tujuh ratus tiga belas juta rupiah) serta Penggugat diberi hak oleh



Tergugat I untuk menguasai atau menempati rumah tersebut sejak bulan Nopember 2009 sampai sekarang, maka secara hukum Penggugat haruslah di anggap sebagai pembeli tanah kavling dan rumah yang beritikad baik dan harus di lindungi oleh Hukum.

13. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satuan Rumah beserta kavling di Perumahan Sempaja Residence No.26/MAB/PPJB/X/2009 tanggal 12 Oktober 2009 tersebut pada huruf b menyatakan : bahwa, pada saat pembangunannya telah selesai, Pihak Pertama (Tergugat I) berkewajiban mengalihkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah kavling dan bangunan kepada Pihak Kedua (Penggugat), dan Pihak Kedua (Penggugat) bersedia untuk dan menerima pengalihan hak tersebut di atas dari Pihak Pertama (Tergugat I), sesuai dengan persyaratan dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini.
14. Bahwa demikian pula Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satuan Rumah beserta kavling di Perumahan Sempaja Residence No.26/MAB/PPJB/X/2009 tanggal 12 Oktober 2009 Pasal 7 ayat (1) menyatakan : Pihak Pertama (Tergugat I) dengan ini berjanji untuk mengikatkan diri dan akan menyerahkan bangunan selambat-lambatnya pada bulan Nopember 2010.
15. Bahwa selanjutnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satuan Rumah beserta kavling di Perumahan Sempaja Residence No.26/MAB/PPJB/X/2009 tanggal 12 Oktober 2009 Pasal 9 menyatakan : 7 (tujuh) hari kalender sebelum penyerahan fisik bangunan tersebut di lakukan, Pihak Pertama (Tergugat I) akan memberitahukan secara tertulis kepada Pihak Kedua (Penggugat) bahwa rumah beserta kavling telah siap untuk di serahkan berikut dengan Berita Acara Serah Terima Rumah dan kavling beserta kunci-kunci dari rumah tersebut.
16. Bahwa selanjutnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satuan Rumah beserta kavling di Perumahan Sempaja Residence No.26/MAB/PPJB/X/2009 tanggal 12 Oktober 2009 Pasal 10 menyatakan : masa pemeliharaan untuk perbaikan yang di berikan Pihak Pertama (Tergugat I) kepada Pihak Kedua (Penggugat) adalah selama 90 (Sembilan puluh) hari kalender dari serah terima kunci dan di tandatanganinya Berita Acara Serah Terima.
17. Bahwa oleh karena Penggugat telah atau sudah membayar lunas harga tanah kavling dan rumah di Perumahan Sempaja Residence tersebut kepada Tergugat I terakhir pada tanggal 15 Agustus 2011, maka Penggugat

Halaman 7 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2024/PN Smp



datang ke kantor Tergugat I yang beralamat di Jl. Ahmad Yani 1 No.27; Kelurahan Temindung Permai, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur dengan menanyakan kapan Tergugat I menyerahkan Rumah, Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 38 atau No.16.01.05.02.3.00038, kunci-kunci rumah beserta Berita Acara Serah Terima kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat I menjawab atau menjelaskan kepada Penggugat bahwa Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 38 atau No.16.01.05.02.3.00038 ada pada Tergugat II dan masih dalam proses balik nama dari PT. MUTIARA ALAM BORNEO (Tergugat I) ke atas nama Penggugat dan untuk meyakinkan Penggugat selanjutnya **Tergugat I menyerahkan fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 38 atau No.16.01.05.02.3.00038 kepada Penggugat sebagai pegangan Penggugat.**

18. Bahwa setelah Penggugat melihat dan membaca Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 38 atau No.16.01.05.02.3.00038 tersebut, Penggugat merasa terkejut membaca pada kolom Nama yang berhak dan Pemegang Hak lain-lainnya yang ternyata atas nama Tergugat II atau PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) dengan pengesahan dari Turut Tergugat atau Kepala Kantor Pertanahan Kota Samarinda, akan tetapi sebagai seorang yang awam hukum, Penggugat berpikir positif saja bahwa mungkin benar Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 38 atau No.16.01.05.02.3.00038 tersebut sedang di urus untuk balik nama dari PT. MUTIARA ALAM BORNEO (Tergugat I) ke atas nama Penggugat sebagaimana penjelasan Tergugat I kepada Penggugat pada posita gugatan angka 17 tersebut di atas.
19. Bahwa setelah Penggugat menunggu sekian lama Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 38 atau No.16.01.05.02.3.00038 atas tanah kavling dan rumah di atasnya milik Tergugat I di Perumahan Sempaja Residence yang terletak di Jl. Batu Cermin No.22 Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, Blok/Kavling : A No.4; Luas Bangunan : 134 m<sup>2</sup> ; Luas tanah : 198 m<sup>2</sup> **yang telah Penggugat beli dengan harga lunas dari Tergugat I ternyata tidak pernah di berikan oleh Tergugat I kepada Penggugat sehingga Penggugat beberapa kali mendatangi Tergugat II untuk mempertanyakan keberadaan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 38 atau No.16.01.05.02.3.00038 tersebut, ternyata Tergugat II mengakui bahwa Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 38 atau**



**No.16.01.05.02.3.00038 tersebut ada pada Tergugat II yang di jadikan jaminan utang oleh Tergugat I.**

20. Bahwa Penggugat beberapa kali datang ke kantor Tergugat I yang dahulu beralamat di Jl. Ahmad Yani 1 No.27; Kelurahan Temindung Permai, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, akan tetapi ternyata Tergugat I sudah tidak berada atau tidak berkantor lagi di Jl. Ahmad Yani 1 No.27, Kelurahan Temindung Permai, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur tersebut; Demikian pula kantor Pemasarannya yang dahulu di Perumahan Sempaja Residence yang terletak di Jl. Batu Cermin No.22 Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur juga sudah tidak ada, sehingga Penggugat tidak mengetahui lagi kantor Tergugat I yang sekarang baik di Kota Samarinda maupun di Provinsi Kalimantan Timur bahkan di wilayah Republik Indonesia.
21. Bahwa sebelum gugatan ini Penggugat daftarkan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda, Penggugat telah berulang kali mendatangi Tergugat II untuk memohon penyerahan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 38 atau No.16.01.05.02.3.00038 tersebut baik secara lisan maupun secara tertulis bahkan Kuasa Hukum Penggugat juga telah mengirim Surat Peringatan (Somasi) kepada Tergugat II, akan tetapi Tergugat II dengan sengaja tidak membalas/tidak menjawab surat Penggugat dan kuasa Hukum Penggugat tersebut serta tidak menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 38 atau No.16.01.05.02.3.00038 tersebut kepada Penggugat.
22. Bahwa oleh karena Penggugat telah membayar lunas harga tanah kavling dan rumah di atasnya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 38 atau No.16.01.05.02.3.00038 kepada Tergugat I akan tetapi Tergugat I tidak menepati janjinya untuk menyerahkan bangunan/rumah tersebut kepada Penggugat paling lama bulan Nopember 2010 ( **sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satuan Rumah beserta kavling di Perumahan Sempaja Residence No.26/MAB/PPJB/X/2009 tanggal 12 Oktober 2009 Pasal 7 ayat (1); dan juga 7 (tujuh) hari kalender sebelum penyerahan fisik bangunan tersebut di lakukan, Pihak Pertama (Tergugat I) akan memberitahukan secara tertulis kepada Pihak Kedua (Penggugat) bahwa rumah beserta kavling telah siap untuk di serahkan berikut dengan Berita Acara Serah Terima Rumah dan kavling beserta kunci-kunci dari rumah tersebut (sebagaimana Perjanjian Pengikatan**



Jual Beli atas satuan Rumah beserta kavling di Perumahan Sempaja Residence No.26/MAB/PPJB/X/2009 tanggal 12 Oktober 2009 Pasal 9), maka secara hukum Tergugat I termasuk melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya.

23. Bahwa demikian pula tindakan Tergugat I yang menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 38 atau No.16.01.05.02.3.00038 masih dalam proses balik nama dari PT. MUTIARA ALAM BORNEO (Tergugat I) menjadi atas nama Penggugat, yang ternyata Tergugat I tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin Penggugat telah menjadikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 38 atau No.16.01.05.02.3.00038 tersebut sebagai jaminan utang Tergugat I kepada Tergugat II, padahal tanah kavling beserta Rumah yang ada di atasnya tersebut sudah beralih atau menjadi milik Penggugat karena Penggugat telah membayar lunas harganya kepada Tergugat I, maka secara hukum pula tindakan Tergugat I tersebut termasuk perbuatan tindak Pidana Penipuan dan/atau penggelapan yang dapat saja Penggugat laporkan kepada Pihak yang berwajib kapan pun Penggugat menghendakinya.
24. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 38 atau No.16.01.05.02.3.00038 tersebut milik Penggugat yang telah Penggugat beli dengan harga lunas dari Tergugat I dan oleh Tergugat I di jadikan jaminan utangnya kepada Tergugat II lalu Tergugat II mendaftarkan peralihan hak tersebut pada Turut Tergugat, maka Penggugat merasa sangat di rugikan baik kerugian Moril maupun kerugian materil sebagai berikut :
- Kerugian Moril : Penggugat sangat merasa malu dengan warga masyarakat baik yang berasal dari kampung Muara Tae (kampung Penggugat) maupun yang ada di Perumahan Sempaja Residence yang terletak di Jl. Batu Cermin No.22 Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, oleh karena Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 38 atau No.16.01.05.02.3.00038 atas tanah kavling dan rumah di atasnyanya yang Penggugat kuasai dan tempati atas ijin Tergugat I sejak bulan Nopember 2009 sampai sekarang tersebut ternyata telah di jadikan Tergugat I sebagai jaminan utang kepada Tergugat II; Kerugian Moril Penggugat tersebut tentu tidak dapat di nilai dengan sejumlah uang akan tetapi melalui gugatan ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili

Halaman 10 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2024/PN Smp



Perkara ini untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar kerugian moril kepada Penggugat sebanyak Rp. 1.000.000.000,- ( Satu milyar rupiah );

- Kerugian Materil : Penggugat tidak mendapat keuntungan dari uang yang Penggugat pergunakan untuk membayar lunas harga tanah kavling dan rumah di atasnya milik Tergugat I yang di jual kepada Penggugat di Perumahan Sempaja Residence yang terletak di Jl. Batu Cermin No.22 Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, Blok/Kavling : A No.4; Luas Bangunan : 134 m<sup>2</sup> ; Luas tanah : 198 m<sup>2</sup> ; Status : Sertifikat Hak Guna Bangunan No.38 atau No.16.01.05.02.3.00038; dengan Harga jual : Rp.713.000.000,- (tujuh ratus tiga belas juta rupiah), maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar bunga 4 % dari Rp.713.000.000,- kepada Penggugat terhitung sejak gugatan ini di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda sampai Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan rumah, Sertifikat Hak Guna Bangunan No.38 atau No.16.01.05.02.3.00038, beserta Berita Acara Penyerahannya kepada Penggugat;
25. Bahwa oleh karena **Tergugat I** tidak menyerahkan kepada Penggugat berupa : bangunan/rumah yang seharusnya paling lambat pada bulan Nopember 2010, Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 38 atau No.16.01.05.02.3.00038, kunci-kunci rumah beserta Berita Acara Serah Terima kepada Penggugat, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk menghukum Tergugat I membayar denda keterlambatan penyerahan kepada Penggugat sebanyak 4 % dari harga rumah yang sudah Penggugat bayarkan kepada Tergugat I atau sejumlah Rp.713.000.000,- (tujuh ratus tiga belas juta rupiah) setiap bulannya terhitung sejak bulan Nopember 2010 sampai gugatan ini di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda.
26. Bahwa demikian pula apabila **Tergugat II** tetap tidak menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 38 atau No.16.01.05.02.3.00038 kepada Penggugat, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda menghukum Tergugat II



untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat sebanyak Rp. 713.000.000,- (tujuh ratus tiga belas juta rupiah).

27. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat Tersebut di atas agar tidak menjadi sia-sia karena Penggugat sangat khawatir atas itikat buruk Tergugat I dan Tergugat II menjual tanah kavling dan rumah tersebut sebelum Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (Incracht Van Gewisjde), maka Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Samarinda berkenan meletakkan sita jaminan (Conservatoir beslag) atas harta benda Tergugat I berupa tanah kavling dan rumah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 38 atau No.16.01.05.02.3.00038 di Perumahan Sempaja Residence yang terletak di Jl. Batu Cermin No.22 Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, Blok/Kavling : A No.4; Luas Bangunan : 134 m<sup>2</sup> ; Luas tanah : 198 m<sup>2</sup>.
28. Bahwa oleh karena gugatan ini di ajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat yang tidak dapat di bantah oleh Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Samarinda menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat mengajukan upaya hukum Perlawanan, Banding atau Kasasi (Uitvoerbaar bij Voorraad). Bahwa berdasarkan uraian gugatan tersebut di atas, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Samarinda berkenan memberi Putusan sebagai berikut :

**PRIMAIR:**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satuan Rumah beserta kavling di Perumahan Sempaja Residence No.26/MAB/PPJB/X/2009 tanggal 12 Oktober 2009 sah secara hukum;
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat I sebagai perbuatan Ingkar janji (Wanprestasi);
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang telah menjadikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 38 atau No.16.01.05.02.3.00038 sebagai jaminan utang Tergugat I kepada Tergugat II padahal Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 38 atau No.16.01.05.02.3.00038 tersebut harus di serahkan dan menjadi milik Penggugat sejak bulan Nopember 2010 adalah sebagai perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);



5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian moril kepada Penggugat sebanyak Rp. 1.000.000.000,- ( Satu milyar rupiah );
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar kerugian materil berupa bunga 4 % dari Rp.713.000.000,- (tujuh ratus tiga belas juta rupiah) kepada Penggugat terhitung sejak gugatan ini di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda sampai Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan rumah, Sertifikat Hak Guna Bangunan No.38 atau No.16.01.05.02.3.00038, beserta Berita Acara Penyerahannya kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I membayar **denda keterlambatan penyerahan bangunan/rumah** di Perumahan Sempaja Residence Blok / Kavling : A No.4 luas bangunan 134 m<sup>2</sup> dan luas tanah 198 m<sup>2</sup> kepada Penggugat sebanyak 4 % dari harga rumah yang sudah Penggugat bayarkan kepada Tergugat I atau sejumlah Rp.713.000.000,- (tujuh ratus tiga belas juta rupiah) setiap bulannya terhitung sejak bulan Nopember 2010 sampai gugatan ini di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda;
8. Apabila Tergugat I dan Tergugat II tetap tidak menyerahkan Rumah dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 38 atau No.16.01.05.02.3.00038 kepada Penggugat, maka Tergugat I dan Tergugat II di hukum secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang pembelian tanah kavling dan rumah di atasnya kepada Penggugat sebanyak Rp. 713.000.000,- (tujuh ratus tiga belas juta rupiah) secara tunai dan sekaligus.
9. Menyatakan sita jaminan (Conservatoir beslag) yang di letakkan dalam perkara ini berupa tanah kavling dan rumah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 38 atau No.16.01.05.02.3.00038 atas nama Tergugat I (PT. MUTIARA ALAM BORNEO) di Perumahan Sempaja Residence yang terletak di Jl. Batu Cermin No.22 Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, Blok/Kavling : A No.4; Luas Bangunan : 134 m<sup>2</sup> ; Luas tanah : 198 m<sup>2</sup> adalah sah dan berharga;
10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada Putusan dalam perkara ini;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun Tergugat mengajukan upaya hukum Perlawanan, Banding atau Kasasi (Uitvoerbaar bij Voorraad);



12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

**SUBSIDAIR :**

Apabila Pengadilan Negeri Samarinda berpendapat lain, mohon putusan yang di anggap seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat II dan Turut Tergugat masing-masing datang menghadap Kuasanya tersebut sedangkan Tergugat I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya tanpa alasan dan pemberitahuan pada 3 (tiga) kali persidangan berturut-turut yaitu persidangan tanggal 11 Juni 2024, persidangan tanggal 11 Juli 2024, persidangan tanggal 15 Agustus 2024, meskipun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut terhadapnya sebagaimana relas panggilan tanggal 3 Juni 2024, relas panggilan Warta tanggal 12 Juni 2024, Radiogram tanggal 20 Juni 2024, relas panggilan warta tanggal 19 Juli 2024 sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya tersebut disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga Tergugat I dianggap telah melepaskan hak untuk membela kepentingannya di muka persidangan;

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 Elin Pujiastuti, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Samarinda, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 September 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

**DALAM EKSEPSI**

**Gugatan Penggugat Dikualifikasi ERROR IN PERSONA**

1. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat II salah alamat dan keliru (*Gemis Aanhoedanigheid*), dikarenakan Tergugat II dan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum.

Halaman 14 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2024/PN Srr /



2. Bahwa jika ditarik kesimpulan sengketa menurut versi **Penggugat**, perkara *a quo* timbul dari adanya klaim sepihak **Penggugat** atas tanah yang menjadi milik **Tergugat I** yang menjadi Objek Sengketa yaitu SHGB No. 38/Sempaja Utara atas nama **Tergugat I** dan dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh **Tergugat II** dimana menurut **Penggugat** sertifikat milik **Tergugat I** tersebut adalah milik **Penggugat** berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 26/MAB/PPJB/X/2009, tanggal 12 Oktober 2009, yang dilakukan sepihak tanpa pemberitahuan dan persetujuan **Tergugat II** selaku pemegang Hak Tanggungan atas SHGB No. 38/Sempaja.
3. Bahwa berdasarkan uraian didalam gugatan **Penggugat** diatas, menurut **Penggugat**, **Tergugat II** telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), karena telah menguasai SHGB No. 38/Sempaja Utara dan tidak menyerahkan SHGB No. 38/Sempaja Utara kepada **Penggugat**.
4. Bahwa secara jelas disampaikan **Penggugat** dalam gugatannya, yang menjadi dasar bukti pemilikan objek sengketa SHGB No. 38/Sempaja Utara adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 26/MAB/PPJB/X/2009 tanggal 12 Oktober 2009, dimana pihak yang bersepakat dalam PPJB tersebut adalah **Penggugat** dengan **Tergugat I**, dan **Tergugat II** tidak pernah mengetahui terlebih menyetujui tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 26/MAB/PPJB/X/2009 tanggal 12 Oktober 2009.
5. Bahwa dengan demikian, sangat tidak rasional gugatan **Penggugat** dimana pihak yang tidak ikut terlibat dalam suatu perjanjian antara **Penggugat** dan **Tergugat I** menjadi pihak dalam gugatan **Penggugat** dan dinyatakan wanprestasi serta diminta untuk mengganti kerugian terhadap sesuatu hal yang tidak pernah diketahui **Tergugat II** apalagi menyetujuinya.
6. Bahwa oleh karena tidak dijumpainya hubungan hukum antara **Penggugat** dengan **Tergugat II** pada gugatan Wanprestasi sebagaimana diuraikan diatas, maka oleh karenanya maka patut dan dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar Gugatan para **Penggugat** ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

#### Gugatan Penggugat Dikualifikasi *OBSCUUR LIBEL* / TIDAK JELAS / KABUR

1. Bahwa gugatan **Penggugat** mengandung cacat formil karena dalil – dalil gugatan tidak jelas, tidak sinkron dan kabur (*obscuur libel*), **Penggugat**

Halaman 15 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2024/PN Sgr



tidak menjelaskan secara rinci tindakan wanprestasi yang merugikan seperti apa yang telah dilakukan oleh **Tergugat II** terhadap objek sengketa, sementara **Tergugat II** tidak mengetahui adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 26/MAB/PPJB/X/2009 tanggal 12 Oktober 2009 antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** yang dilakukan sepihak tanpa pemberitahuan dan persetujuan **Tergugat II** selaku pemegang Hak Tanggungan atas SHGB No. 38/Sempaja Utara seluas 198 M2 (seratus sembilan puluh delapan meter persegi).

2. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 720 K/Pdt/1997 mengandung Kaidah Hukum "Diktum tidak didukung posita mengakibatkan gugatan kabur", dimana **Penggugat** tidak menguraikan secara rinci terkait peristiwa hukum yang telah dilakukan oleh **Tergugat II**, terhadap SHGB No. 38/Sempaja Utara.
3. Bahwa selanjutnya, terkait dengan Posita **Penggugat** pada angka 25 jo. petitum angka 7 gugatan, **Penggugat** meminta ganti rugi kepada **Tergugat I** denda keterlambatan penyerahan bangunan/rumah sebesar 4% terhitung sejak bulan November 2010 sampai dengan gugatan didaftarkan. Dalil tersebut kemudian bertentangan dengan posita **Penggugat** pada angka 11 gugatan yang menyatakan bahwa terhitung sejak bulan November 2009, **Penggugat** telah menempati dan menguasai rumah tersebut. Hal sebagaimana dimaksud menimbulkan kebingungan pada **Tergugat II** terkait hal yang sebenarnya diinginkan oleh **Penggugat** mengingat pada Petitum angka 7, secara jelas **Penggugat** meminta ganti rugi atas keterlambatan penyerahan bangunan/rumah sedangkan faktanya atas pengakuan **Penggugat** sendiri secara nyata telah mengakui telah menguasai bangunan/rumah jauh sebelum jatuh tempo sebagaimana yang diperjanjikan.
4. Bahwa selain itu **Penggugat** tidak menguraikan secara tegas dan jelas total kerugian materiil yang sebenarnya dialami oleh **Penggugat**. Pada Posita angka 24 s/d 26 jo. Petitum angka 6 dan 7, **Penggugat** hanya mendalilkan bahwa meminta ganti rugi materiil berupa bunga dan denda sebesar 4% dari harga jual rumah yakni Rp. 713.000.000.000,- (tujuh ratus tiga belas juta rupiah). Namun **Penggugat** tidak menguraikan lebih lanjut berapa total kerugian materiil dalam bentuk rupiah, serta tidak adanya penjelasan detail apakah 4% tersebut dihitung secara harian, bulanan, tahunan, ataukah hanya sekali saja. Hal mana akan menimbulkan perdebatan dan kebingungan baik bagi **Para Tergugat** maupun kepada Majelis Hakim yang

Halaman 16 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2024/PN Smp



memeriksa dan memutus perkara terkait nominal sebenarnya yang diminta oleh **Penggugat** sehingga nyata-nyata gugatan **Penggugat** memenuhi kualifikasi gugatan kabur (*obscuur libel*).

5. Bahwa akibat tidak dijelaskannya secara lengkap dan sempurna, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak atau setidaknya tidak dapat menerima gugatan Para **Penggugat**. Hal ini dapat dilihat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut :
  - a. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 598.K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan: ***"...dalam persidangan pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak berhasil membuktikannya, maka hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut."***
  - b. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 117.K/Sip/1975 tanggal 02 Juni 1971 menyatakan: ***"Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim."***
  - c. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 menyatakan: ***"Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar "uang ganti rugi" kepada Penggugat. Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut."***
  - d. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan: ***"...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."***
6. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II uraikan diatas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi Tergugat II dan menyatakan bahwa gugatan **Penggugat** ditolak atau setidaknya - tidaknya tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Halaman 17 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2024/PN Smr



#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang **Tergugat II** sampaikan dalam eksepsi juga termasuk bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini dan **Tergugat II** menolak dengan tegas dalil-dalil yang disampaikan oleh **Penggugat** kecuali dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh **Tergugat II**.
2. Bahwa sebelum **Tergugat II** menanggapi lebih lanjut posita dan petitum **Penggugat** sebagaimana diuraikan dalam gugatannya, perlu kiranya **Tergugat II** menyampaikan terlebih dahulu kedudukan hukum **Tergugat II** dan hubungan hukumnya dengan **Tergugat I**.
3. Bahwa **Tergugat II** dalam hal ini bertindak sebagai Kreditur dan **Tergugat I** sebagai Debitur, dimana pada tanggal 03 Mei 2012, **Tergugat II** telah memberikan fasilitas kredit lanjutan kepada **Tergugat I** sebagaimana ditunjukkan dalam Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 8 tanggal 03 Mei 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Nancy Nirwana Somalinggi, S.H., Notaris di Kota Samarinda sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang diperuntukkan untuk melanjutkan pembiayaan Pembangunan 4 (empat) unit ruko (rumah toko), dan 5 (lima) unit rumah di Perumahan Paras 1 yang terletak di Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, serta 3 (tiga) unit rumah di Perumahan Sempaja Residence yang terletak di Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda.
4. Bahwa guna menjamin pelunasan atas kredit tersebut, **Tergugat I** memberikan jaminan berupa Sertipikat beserta bangunan di atasnya yang terdiri dari:
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 154/Lok Bahu, Surat Ukur No. 00027/L.BAHU/2010 tanggal 17 Februari 2010, seluas 84 m<sup>2</sup>, atas nama PT Mutiara Alam Borneo.
  - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 152/Lok Bahu, Surat Ukur No. 00025/L.BAHU/2010 tanggal 17 Februari 2010, seluas 156 m<sup>2</sup>, atas nama PT Mutiara Alam Borneo.
  - c. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 153/Lok Bahu, Surat Ukur No. 00026/L.BAHU/2010 tanggal 17 Februari 2010, seluas 76 m<sup>2</sup>. Atas nama PT Mutiara Alam Borneo.
  - d. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 51/Lok Bahu, Surat Ukur No. 00224/L.BAHU/2009 tanggal 16 September 2009, seluas 211 m<sup>2</sup>, atas nama PT Mutiara Alam Borneo.



- e. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 50/Lok Bahu, Surat Ukur No. 00223/L.BAHU/2009 tanggal 16 September 2009, seluas 215 m2, atas nama PT Mutiara Alam Borneo.
  - f. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 66/Lok Bahu, Surat Ukur No. 00176/L.BAHU/2009 tanggal 16 September 2009, seluas 496 m2, atas nama PT Mutiara Alam Borneo.
  - g. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 75/Sempaja, Surat Ukur No. 00245/SPJU/2007 tanggal 30 Juli 2007, seluas 193 m2, atas nama PT Mutiara Alam Borneo.
  - h. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 38/Sempaja, Surat Ukur No. 00208/SPJU/2007 tanggal 30 Juli 2007, seluas 198 m2, atas nama PT Mutiara Alam Borneo.**
  - i. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 31/Sempaja, Surat Ukur No. 00049/SPJU/2007 tanggal 28 Februari 2007, seluas 286 m2, atas nama PT Mutiara Alam Borneo.
  - j. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 186/Sempaja, Surat Ukur No. 0068/SPJU/2010 tanggal 08 Juni 2010, seluas 119 m2, atas nama PT Mutiara Alam Borneo.
  - k. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 72/Sempaja, Surat Ukur No. 00242/SPJU/2007 tanggal 30 Juli 2007, seluas 324 m2, atas nama PT Mutiara Alam Borneo.
  - l. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 69/Sempaja, Surat Ukur No. 00239/SPJU/2007 tanggal 30 Juli 2007, seluas 350 m2, atas nama PT Mutiara Alam Borneo.
  - m. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 71/Sempaja, Surat Ukur No. 00241/SPJU/2007 tanggal 30 Juli 2007, seluas 171 m2, atas nama PT Mutiara Alam Borneo.
  - n. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 173/Sempaja, Surat Ukur No. 00155/SPJU/2010 tanggal 08 Juni 2010, seluas 180 m2, atas nama PT Mutiara Alam Borneo.
  - o. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 172/Sempaja, Surat Ukur No. 00154/SPJU/2010 tanggal 08 Juni 2010, seluas 337 m2, atas nama PT Mutiara Alam Borneo.
5. Bahwa terhadap sertipikat sebagaimana dimaksud telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut "UUHT"). Terkhusus terhadap objek sengketa, telah diikat dengan



Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 4003/2012 tanggal 31 Oktober 2012 dengan Pemegang Hak Tanggungan atas nama PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

6. Bahwa dengan telah diikatnya sertipikat dimaksud dengan hak tanggungan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT, maka **Tergugat II** memiliki kewenangan penuh untuk melakukan tindakan-tindakan yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan guna penyelesaian kredit **Tergugat I** sehingga patut bagi **Tergugat II** dilindungi hak-haknya dan dinyatakan sebagai Kreditur yang beritikad baik. Hal sebagaimana dimaksud juga diperkuat pada Surat Edaran Mahkamah Agung No. 07 Tahun 2012 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 05 Tahun 2014 yang menyebutkan:  
"Pemegang hak tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak."
7. Bahwa dapat **Tergugat II** sampaikan pula bahwa sebagaimana ditunjukkan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 38/Sempaja Utara yang menjadi objek sengketa, tercatat pada tahun 2006 telah diikat dengan hak tanggungan peringkat pertama sebagaimana ditunjukkan dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 1658/2006 dengan pemegang hak tanggungan atas nama **Tergugat II**. Selain itu diikat pula dengan hak tanggungan peringkat kedua pada tahun 2008 sebagaimana ditunjukkan dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 4267/2008.
8. Bahwa berdasarkan historis pemasangan hak tanggungan pada objek sengketa, maka terbukti bahwa hak tanggungan atas objek sengketa telah ada terlebih dahulu dibandingkan dengan transaksi jual beli antara **Penggugat** dan **Tergugat I**. Atas hal tersebut pula, pada faktanya **Penggugat** tidak melakukan penelitian serta melakukan pemeriksaan secara detail keabsahan atas legalitas rumah yang akan dibelinya dan/atau minimal melihat terlebih dahulu SHGB No. 38/Sempaja sebelum melakukan transaksi dengan **Tergugat I** mengingat SHGB No. 38/Sempaja telah terbit/dipecah sejak tanggal 06 September 2007 sedangkan transaksi **Penggugat** dan **Tergugat I** dimulai pada tanggal 15 September 2009.
9. Bahwa dari hal tersebut, sangat jelas bahwa terdapat kelalaian dari **Penggugat** sendiri yang tidak melakukan penelitian dan pemeriksaan secara mendetail atas objek sengketa sehingga sangat tidak berdasar dalil gugatan **Penggugat** yang meminta pertanggungjawaban pada **Tergugat II** atas kelalaian yang dilakukannya sendiri sebagaimana dimaksud pada

Halaman 20 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2024/PN Sm



posita angka 21 s/d 26 serta seluruh petitum **Penggugat** terlebih lagi menyatakan bahwa **Tergugat II** telah melakukan tindakan wanprestasi kepada **Penggugat**.

10. Bahwa dari uraian dimaksud, maka dalil **Penggugat** pada angka 12 gugatan yang menyatakan diri sebagai pembeli beritikad baik sangat tidak patut bagi **Penggugat** mengingat transaksi jual beli yang dilakukan antara **Penggugat** dan **Tergugat I** tanpa sepengetahuan **Tergugat II** tidak memenuhi syarat formil dan materiil. Hal mana mengacu pada Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 yang telah mengatur secara spesifik seorang pembeli yang dapat diklasifikasikan sebagai pembeli beritikad baik. Adapun ketentuan tersebut memberikan penjelasan berikut:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan **tata cara/prosedur dan dokumen yang sah** sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum;
- **Pembelian di hadapan PPAT; atau**
- Pembelian terhadap tanah milik adat atau yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu dilakukan secara tunai dan terang di hadapan/diketahui kepala desa/lurah setempat dan didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.

b. Melakukan **kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah** yang diperjanjikan, antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak atau memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita;
- **Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status jaminan atau hak tanggungan; atau**
- Terhadap tanah bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

11. Bahwa jual beli objek tanah a quo sebagaimana di dalilkan **Penggugat** tidak memenuhi asas atau kaidah tunai dan terang dalam pelaksanaan jual beli tanah tersebut, yang mana asas pelaksanaan jual beli tanah harus dilakukan secara tunai dan terang sehingga dalam hal ini **Penggugat** tidak terlingkupi dalam kategori Pembeli Beritikad Baik sebagaimana dimaksud

Halaman 21 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2024/PN Smr



dalam kaidah hukum rumusan kamar perdata berdasar Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan.

12. Bahwa lebih lanjut, dalam ketentuan pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayarkan harga yang telah dijanjikan, sehingga suatu persetujuan jual beli melahirkan 2 (dua) kewajiban yaitu:
  - Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli; dan
  - Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual
13. Bahwa secara khusus mengenai objek tanah, jual beli berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memiliki sifat Tunai, Rill dan Terang meliputi :
  - a. Tunai, dengan dibayarnya harga jual beli yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli, maka hak atas tanah telah berpindah kepada pihak lain (pembeli);
  - b. Rill jual beli dilakukan secara nyata, yaitu ada penyerahan dari pemegang hak kepada pembeli;
  - c. Terang adalah jual beli dilakukan dihadapan pejabat berwenang.
14. Bahwa berdasarkan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) telah ditentukan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
15. Bahwa jual beli tanah merupakan suatu perjanjian dimana para pihak mengikatkan diri untuk melakukan perbuatan hukum jual beli dimana tanah menjadi objeknya, perjanjian jual beli tanah harus memenuhi syarat materil serta syarat formil, dimana syarat materil menentukan akan sahnya suatu perjanjian jual beli tanah tersebut, setelah persyaratan materil terpenuhi, maka jual beli tanah tersebut dilakukan pembuatan akta jual beli atas tanah



yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT yang akan juga hal tersebut syarat formil.

16. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 26/MAB/PPJB/X/2009, tanggal 12 Oktober 2009, antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** yang dilakukan sepihak tanpa pemberitahuan dan persetujuan **Tergugat II** selaku pemegang Hak Tanggungan atas SHGB No. 38/Sempaja Utara, tidak memenuhi syarat meteril serta syarat formil, maka jual beli antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** tidak sah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga **Penggugat** tidak masuk kategori Pembeli yang Beritikad baik.
17. Bahwa **Tergugat II** menolak dengan tegas dalil **Penggugat** pada posita dan petitum dengan meminta ganti rugi termasuk denda kepada **Tergugat II**. Hal tersebut dikarenakan pada faktanya tidak terdapat suatu hubungan hukum yang terjadi antara **Tergugat II** dengan **Penggugat**, maka dari itu tidak terdapat suatu kewajiban hukum apapun bagi **Tergugat II** untuk memenuhi permintaan **Penggugat** khususnya permintaan menyerahkan SHGB No. 38/Sempaja Utara kepada **Penggugat** terlebih lagi menyatakan **Tergugat II** melakukan suatu tindakan wanprestasi.
18. Bahwa sangat jelas berdasarkan dalil **Penggugat** dalam gugatannya, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 26/MAB/PPJB/X/2009 tanggal 12 Oktober 2009, dibuat hanya dan antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** yang dilakukan sepihak tanpa pemberitahuan dan persetujuan **Tergugat II** selaku pemegang Hak Tanggungan atas SHGB No. 38/Sempaja Utara, dan kemudian **Tergugat I** tidak melaksanakan isi dari perjanjian dimaksud kepada **Penggugat**. Lantas **Tergugat II** yang dihukum harus membayar uang ganti rugi kepada **Penggugat** sebesar Rp. 713.000.000,- (tujuh ratus tiga belas juta rupiah) berikut tanggung renteng kerugian moril **Penggugat** sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), serta kerugian materil berupa bunga 4% dari harga jual beli. Dalil sebagaimana dimaksud merupakan dalil yang sangat tidak rasional dan tidak bersesuaian dengan hukum serta tidak menimbulkan rasa keadilan bagi **Tergugat II** mengingat **Tergugat II** sedari awal ditandatanganinya perjanjian antara **Penggugat** dan **Tergugat I** tidak pernah terlibat dan/atau dilibatkan.
19. Bahwa sebaliknya, **Tergugat II** lah yang pantas untuk meminta kepada **Penggugat** bersama-sama dengan **Tergugat I** untuk membayar penebusan atas unit rumah yang telah ditransaksikan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari **Tergugat II**. Hal tersebut dikarenakan apabila **Penggugat**

Halaman 23 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2024/PN Smp



meminta salinan dan/atau meminta diperlihatkan SHGB No. 38/Sempaja Utara kepada **Tergugat I** sesaat sebelum dilakukannya penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka **Penggugat** akan mengetahui bahwa sertifikat dimaksud telah diikat dengan hak tanggungan dan **Penggugat** patut untuk melakukan konfirmasi kepada **Tergugat II** sehingga **Tergugat II** mengetahui dan/atau dapat memberikan persetujuan pelepasan hak tanggungan atas objek sengketa. Namun pada faktanya hal tersebut tidak dilakukan oleh **Penggugat** bahkan **Penggugat** melakukan pembayaran secara bertahap hingga lunas tanpa pernah melihat SHGB No. 38/Sempaja Utara.

20. Bahwa **Tergugat II** menolak dengan keras dan tegas klaim kerugian dari **Penggugat** baik berupa kerugian materiil maupun immateriil sebagaimana dinyatakan dalam posita dan petitum gugatan. Hal tersebut sangat keliru mengingat tidak ada satupun perbuatan yang dilakukan **Tergugat II** yang melanggar hak-hak hukum **Penggugat** sehingga mengakibatkan terjadinya suatu perbuatan ingkar janji atau wanprestasi dikarenakan antara **Tergugat II** dan **Penggugat** tidak ada satupun hubungan hukum terjadi. Selain itu, **Penggugat** tidak dapat menguraikan secara rinci mengenai kerugian yang telah dideritanya.

Berdasarkan uraian jawaban dan tanggapan kami tersebut di atas, cukup beralasan hukum bagi **Tergugat II** untuk memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi **Tergugat II** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan **Penggugat** ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Otvankelijverklaard*).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **Tergugat II** merupakan Kreditur yang beritikad baik;
3. Menyatakan **Tergugat II** tidak melakukan perbuatan wanprestasi; dan
4. Menghukum **Penggugat** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau,

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

Halaman 24 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.GI/2024/IPN Smpf



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

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada TURUT TERGUGAT, kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas dalam jawaban ini;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT di dalam doktrin ilmu hukum merupakan pihak yang tidak menguasai objek sengketa ataupun yang memiliki keterkaitan terhadap pokok perkara, karena kehadiran TURUT TERGUGAT hanyalah pihak yang diikutsertakan sebagai pelengkap;
3. Bahwa terhadap Pokok Gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada dasarnya TURUT TERGUGAT memiliki fungsi sebagai Instansi atau Lembaga Pemerintahan yang memiliki Tugas dan Fungsi dalam pengadministrasian atau Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam wilayah hukum Kota Samarinda.
4. Bahwa mengingat tugas dan peran fungsi dari TURUT TERGUGAT demi kepentingan Hukum dan untuk mendukung pemeriksaan pokok perkara menjadi lebih jelas dan terang, seharusnya TURUT TERGUGAT akan menyampaikan informasi yang ada pada Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 38 Kelurahan Sempaja Utara sebagai berikut :
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 38 Kelurahan Sempaja Utara terbit pertama kali atas nama PT. MUTIARA ALAM BORNEO sebagai pemilik pertama kali luas 198 m<sup>2</sup>
  - b. Berdasarkan catatan pada Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 38 Kelurahan Sempaja Utara terdapat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diberikan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
5. Bahwa perlu TURUT TERGUGAT jelaskan kembali pada prinsipnya Kantor Pertanahan Kota Samarinda selanjutnya dalam perkara ini sebagai TURUT TERGUGAT memiliki fungsi sebagai Instansi atau Lembaga Pemerintahan yang memiliki Tugas dan Fungsi dalam Pengadministrasian atau Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam hal ini termasuk pencatatan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan. Sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1 (ayat 6) bahwa "Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administrative lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah".

Halaman 25 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2024/PN Sm



6. Bahwa menanggapi dalil Penggugat dalam gugatannya yang pada prinsipnya Penggugat memohonkan untuk dinyatakan sah jual beli yang dilakukan suami Penggugat dan Tergugat dan dapat dijadikan dasar pengurusan peralihan hak/baliknama sertipikat. Menanggapi hal tersebut diatas, terhadap proses peralihan hak sebagaimana yang dimohonkan Penggugat di dalam gugatannya, merupakan bagian dari pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 94 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu: *"Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya didalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini. Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:*
- a. *Peralihan hak karena jual bel, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahannya hak lainnya;*
  - b. *Peralihan hak karena pewarisan;*
  - c. *Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau korporasi;*
  - d. *Pembebanan Hak Tanggungan;*
  - e. *Peralihan Hak Tanggungan;*
  - f. *Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;*
  - g. *Pembagian hak bersama;*
  - h. *Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;*
  - i. *Perubahan nama akibat pemegang hak ganti nama;*
  - j. *Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah*
7. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Samarinda selaku TURUT TERGUGAT dalam setiap melakukan penerbitan sertipikat maupun pemeliharaan data pertanahan pada sertipikat ha katas tanah selalu mengacu pada aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, disamping itu pula Kantor Pertanahan Kota Samarinda selaku TURUT TERGUGAT dalam setiap melakukan penerbitan sertipikat maupun proses balik nama tidak akan mungkin keluar dari ketentuan yang ada, bahkan

Halaman 26 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2024/PN Smp/



Kantor Pertanahan Kota Samarinda selaku TURUT TERGUGAT, dalam hal ini selalu berpegang pada azas Pemerintahan yang layak (*principle of good administration*), azas kepastian hukum (*principle of legal security*), azas keseimbangan (*principle of proportionality*), azas bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan azas tidak boleh mencampur adukkan kewenangan (*principle of non misuse of competence*);

Berdasarkan uraian jawaban TURUT TERGUGAT tersebut diatas, maka bersama ini mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk dapat memutus perkara *a quo* dengan amar sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijk Verklard*;
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.
3. Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik pada tanggal 15 Oktober 2024, Tergugat II mengajukan duplik pada tanggal 22 Oktober 2024 sedangkan Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan jawaban. Selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini, replik dan duplik para pihak tersebut sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

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

1. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Satuan Rumah Beserta kavling di Perumahan Sempaja Residence No.26/MAB/PPJB/X/2009 tanggal 12 Oktober 2009, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kwitansi No.0428 tanggal 14 September 2009 untuk pembayaran Booking Fee dan DP di Perumahan Sempaja Residence Blok A No.4 Type 134/198 m2 dengan jumlah pembayaran Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah); Total harga tanah kavling dan rumah di atasnya Rp.713.000.000,- (tujuh ratus tiga belas juta rupiah) diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kwitansi No.0441 tanggal 12 Oktober 2009 Angsuran I s/d VI dari sisa Booking Fee + DP atas pembelian satu unit rumah di Sempaja Residence Blok A No.4 Type 134/198 m2 dengan jumlah pembayaran Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah)., diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Kwitansi No.0455 tanggal 12 Nopember 2009 Angsuran ke 7 pembelian satu unit rumah di Sempaja Residence Blok A No.4 Type

Halaman 27 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2024/PN Sm



- 134/198 m2 dengan jumlah pembayaran Rp.26.084.000,- (dua puluh enam juta delapan puluh empat ribu rupiah), diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Kwitansi No.0474 tanggal 22 Desember 2009 Angsuran ke 8 pembelian satu unit rumah di Sempaja Residence Blok A No.4 Type 134/198 m2 dengan jumlah pembayaran Rp.26.084.000,- (dua puluh enam juta delapan puluh empat ribu rupiah), diberi tanda bukti P-5;
  6. Fotokopi Kwitansi No.0504 tanggal 02 Februari 2010 Angsuran ke 9 pembelian satu unit rumah di Sempaja Residence Blok A No.4 Type 134/198 m2 dengan jumlah pembayaran Rp.26.084.000,- (dua puluh enam juta delapan puluh empat ribu rupiah), diberi tanda bukti P-6;
  7. Fotokopi Kwitansi No.0516 tanggal 15 Februari 2010 Angsuran ke 10 pembelian satu unit rumah di Sempaja Residence Blok A No.4 Type 134/198 m2 dengan jumlah pembayaran Rp.26.084.000,- (dua puluh enam juta delapan puluh empat ribu rupiah), diberi tanda bukti P-7;
  8. Fotokopi Kwitansi No.0526 tanggal 11 Maret 2010 Angsuran ke 11 pembelian satu unit rumah di Sempaja Residence Blok A No.4 Type 134/198 m2 dengan jumlah pembayaran Rp.26.084.000,- (dua puluh enam juta delapan puluh empat ribu rupiah), diberi tanda bukti P-8;
  9. Fotokopi Kwitansi No.0553 tanggal 12 April 2010 Angsuran ke 12 pembelian satu unit rumah di Sempaja Residence Blok A No.4 Type 134/198 m2 dengan jumlah pembayaran Rp.26.084.000,- (dua puluh enam juta delapan puluh empat ribu rupiah), diberi tanda bukti P-9;
  10. Fotokopi Kwitansi No.0590 tanggal 18 Mei 2010 Angsuran ke 13 pembelian satu unit rumah di Sempaja Residence Blok A No.4 Type 134/198 m2 dengan jumlah pembayaran Rp.26.084.000,- (dua puluh enam juta delapan puluh empat ribu rupiah), diberi tanda bukti P-10;
  11. Fotokopi Kwitansi No.0660 tanggal 21 Juni 2010 Angsuran ke 14 pembelian satu unit rumah di Sempaja Residence Blok A No.4 Type 134/198 m2 dengan jumlah pembayaran Rp.26.084.000,- (dua puluh enam juta delapan puluh empat ribu rupiah), diberi tanda bukti P-11;
  12. Fotokopi Kwitansi No.0679 tanggal 19 Juli 2010 Angsuran ke 15 pembelian satu unit rumah di Sempaja Residence Blok A No.4 Type 134/198 m2 dengan jumlah pembayaran Rp.26.085.000,- (dua puluh enam juta delapan puluh lima ribu rupiah), diberi tanda bukti P-12;
  13. Fotokopi Kwitansi No.0702 tanggal 16 September 2010 Angsuran ke 16 pembelian satu unit rumah di Sempaja Residence Blok A No.4 Type

Halaman 28 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2024/PN Smr /



- 134/198 m2 dengan jumlah pembayaran Rp.26.084.000,- (dua puluh enam juta delapan puluh empat ribu rupiah), diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi Kwitansi No.0725 tanggal 04 Nopember 2010 Angsuran ke 17 pembelian satu unit rumah di Sempaja Residence Blok A No.4 Type 134/198 m2 dengan jumlah pembayaran Rp.26.084.000,- (dua puluh enam juta delapan puluh empat ribu rupiah), diberi tanda bukti P-14;
  15. Fotokopi Kwitansi No.0778 tanggal 15 Agustus 2011 pelunasan Pembelian satu unit rumah di Sempaja Residence Blok A No.4 Type 134/198 m2 dengan jumlah pembayaran Rp.26.075.000,- (dua puluh enam juta tujuh puluh lima ribu rupiah), diberi tanda bukti P-15;
  16. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.38 Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya PT. Bank Tabungan Negara (Persero), diberi tanda bukti P-16;
  17. Fotokopi Keputusan Walikota Samarinda Nomor : 269/DPPK-KS/Pr.B/III/2008 Tentang Ijin Mendirikan Bangunan tanggal 27 Maret 2008; di berikan kepada Drs. Refauzi Emran; Alamat : Jl. Batu Cermin No.22 Samarinda; Pekerjaan : Swasta, diberi tanda bukti P-17;
  18. Fotokopi Surat dari Laurensius Suhada kepada Pimpinan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Samarinda tanggal 19 Februari 2024; Perihal : Pengambilan Sertifikat HGB No.38 (16.01.05.02.3.00038), diberi tanda bukti P-18;
  19. Fotokopi Surat Peringatan (Somasi) dari Jofri, SH.,MH (Kuasa Hukum dari Laurensius Suhada) kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Samarinda tanggal 3 Mei 2024, diberi tanda bukti P-19;

Bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-19 berupa fotokopi yang telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Penggugat telah mengajukan saksi yaitu:

1. ADI PRASETYANTO, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat tapi tidak ada hubungan keluarga atau hubungan kerja dengan mereka.
  - Bahwa saksi mengetahui permasalahan sehingga Penggugat mengajukan gugatan adalah Penggugat membeli tanah dan rumah di atasnya di Perumahan Sempaja Residen dari PT. Mutiara Alam Borneo (Tergugat I) pada tahun 2009.



- Bahwa Saksi tahu Penggugat telah melakukan pembayaran secara kredit dan harganya sudah di bayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat I.
- Bahwa Setahu saksi harga tanah kavling dan satu unit rumah di atasnya yang di beli oleh Penggugat dari Tergugat I tersebut seharga Rp.700.000.000-an (tujuh ratus jutaan rupiah).
- Bahwa Setahu saksi nama Direktur PT. Mutiara Alam Borneo adalah Refauzi Emran.
- Bahwa Sepengetahuan saksi, yang menjadi masalah dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah kavling dan rumah di atasnya yang telah di beli oleh Penggugat dan harganya telah di bayar lunas kepada Tergugat I tersebut, sampai saat ini ada pada Bank Tabungan Negara (Tergugat II).
- Bahwa Saksi juga telah membeli tanah kavling dan rumah di atasnya di Perumahan Sempaja Residen dari PT. Mutiara Alam Borneo (Tergugat I) pada tahun 2007 seharga Rp.600.000.000-an (enam ratus jutaan).
- Bahwa Rumah yang saksi beli dan tempati sampai saat ini tersebut terletak di blok E No.4 sedangkan tanah dan rumah di atasnya yang di beli oleh Penggugat dari PT. Mutiara Alam Borneo (Tergugat I) terletak di blok A No.4.
- Bahwa Setahu saksi yang menempati atau tinggal di rumah yang Penggugat beli tersebut adalah anak kandung Penggugat sendiri karena Penggugat tinggal di Kabupaten Kutai Barat.
- Bahwa Saksi tidak tahu lagi di mana kantor Tergugat I sekarang, kalau dulu di Jalan Ahmad Yani Samarinda.

Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. CHOLIL, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I akan tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga dengan mereka.
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan sehingga Penggugat mengajukan gugatan Tergugat I telah menjual tanah dan rumah di atasnya kepada Penggugat di Perumahan Sempaja Residen pada tahun 2009.

Halaman 30 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2024/PN Smt /



- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat membeli tanah dan rumah di atasnya tersebut karena sejak tahun 2006 sampai tahun 2014 saksi sebagai karyawan dari PT. Mutiara Alam Borneo (Tergugat I).
- Bahwa Setahu saksi harga tanah dan rumah di atasnya yang di beli oleh Penggugat dari Tergugat I tersebut seharga Rp.700.000.000 lebih (tujuh ratus juta lebih).
- Bahwa Setahu saksi Penggugat membayar secara kredit dan harganya sudah di bayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat I.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa yang menjadi masalah lagi dalam perkara ini.
- Bahwa Saksi saat ini tinggal bertetangga dengan rumah Yang Penggugat beli dari Tergugat I di mana saksi di blok C No.5 sedangkan Penggugat di Blok A No.4.
- Bahwa Rumah yang saksi tempati sekarang ini adalah milik Tergugat I yang mana Tergugat I memberi ijin kepada Saksi untuk tinggal di rumah Tergugat I tersebut.
- Bahwa Saksi tidak tahu lagi di mana kantor Tergugat I sekarang, kalau dulu di Jalan Ahmad Yani Samarinda.

Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 8 tanggal 03 Mei 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Nancy Nirwana Somalinggi, S.H., Notaris di Kota Samarinda, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 38/Sempaja, Surat Ukur No. 00208/SPJU/2007 tanggal 30 Juli 2007, seluas 198 m2, atas nama PT Mutiara Alam Borneo, diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 4003/2012 tanggal 31 Oktober 2012 dengan Pemegang Hak Tanggungan atas nama PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, diberi tanda bukti T-3;

Bukti surat tertanda T-1 sampai dengan T-3 berupa fotokopi yang telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 38 Kel/ Sempaja Utara dengan nama Pemegang Hak PT. Mutiara Alam Borneo, diberi tanda bukti TT-1;

Bukti surat tertanda TT-1 berupa fotokopi yang telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat ke lokasi tanah objek sengketa sebagaimana Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat tanggal 15 November 2024;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat II masing-masing mengajukan kesimpulan pada tanggal 21 November 2024 sedangkan Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan kesimpulan;

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

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **Dalam Eksepsi:**

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan 2 (dua) macam eksepsi yaitu:

1. Gugatan Penggugat dikualifikasi error in persona dengan alasan pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat II salah alamat dan keliru (*gemis aanhoedanigheid*), dikarenakan Tergugat II dan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat II sebab Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 38/Sempaja, surat ukur Nomor 00208SPJU/2007, tanggal 30 Juli 2007, seluas 198 M2 atas nama PT Mutiara Alam Borneo, yang telah dibeli oleh Penggugat saat ini sedang dikuasai oleh Tergugat II, dan dalam dalil jawabannya tergugat II mendaliikan bahwa penguasaan tergugat II atas Sertifikat hak Guna Bangunan tersebut karena SHGB tersebut menjadi jaminan atas hutang dari Tergugat I;

Halaman 32 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2024/PN Smp



Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jawab tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II yang berpangkal pada SHGB tersebut, namun sejauh mana akibat hukum dari hubungan hukum tersebut akan dipertimbangkan pada saat majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat II, beralasan untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Penggugat dikualifikasi *obscuur libel*/tidak jelas/kabur, dengan alasan pada pokoknya bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara rinci tindakan wanprestasi yang merugikan seperti apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II terhadap objek sengketa, sementara Tergugat II tidak mengetahui adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 26/MAB/PPJB/X/2009 tanggal 12 Oktober 2009 antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Penggugat tidak harus menjelaskan secara rinci mengenai perbuatan apa yang dilakukan oleh Tergugat, gugatan telah cukup apabila Penggugat menjelaskan pokok persoalan antara Penggugat dan Tergugat, sehingga Tergugat dan Majelis Hakim mendapatkan gambaran perihal apa yang disengketakan, dengan tujuan Tergugat dapat membela kepentingannya, dan Majelis Hakim dapat memberikan putusan atas sengketa tersebut, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi ini pun tidak dapat diterima;

**Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan mengenai bahwa Penggugat telah membeli secara mengangsur tanah dan bangunan obyek sengketa dari Tergugat I pada tahun 2009 dan lunas pada tahun 2011 dan sejak membeli obyek sengketa tersebut, Penggugat menempati atau menguasainya sampai dengan sekarang, namun Penggugat belum dapat meningkatkan status obyek sengketa tersebut dari semula merupakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 38/Sempaja, surat ukur Nomor 00208SPJU/2007, tanggal 30 Juli 2007, seluas 198 M2 atas nama PT. Mutiara Alam Borneo menjadi Sertifikat Hak Milik, sebab SHGB atas obyek sengketa masih dalam penguasaan Tergugat II;



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II dalam surat jawabannya mendalilkan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan saat ini dalam penguasaan Tergugat II, sebab antara Tergugat I dengan Tergugat II terikat dalam perjanjian hutang piutang dan sebagai jaminannya adalah obyek sengketa yang diikat dengan beberapa kali Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab jinawab antara Penggugat dengan Tergugat II dan hasil pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa maka diperoleh hal-hal yang tidak dipertentangkan antara Penggugat dengan Tergugat adalah bahwa obyek sengketa yang dipersengketakan dalam perkara ini adalah berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Batu Cermin RT.43 Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur di perumahan Sempaja Residen Blok A No.4 yang sejak tahun 2009 sampai sekarang dikuasai atau ditinggali oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab jinawab pula, diperoleh hal-hal yang dipertentangkan antara kedua belah pihak yaitu bahwa Penggugat mendalilkan bahwa obyek sengketa adalah miliknya berdasarkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, sebagaimana diterangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 26/MAB/PPJB/X/2009 tanggal 12 Oktober 2009, sedangkan Tergugat II mendalilkan bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II telah membuat perjanjian hutang piutang sejumlah uang, dan saat ini hutang dari Tergugat I berstatus sebagai kredit macet dan bahwa obyek sengketa merupakan haknya dan saat ini dalam penguasaan Tergugat II sebagai pemegang barang jaminan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4003/2012 tanggal 31 Oktober 2012 dengan pemegang hak tanggungan atas nama PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat yang di beri tanda P-1 sampai dengan P-19 dan saksi masing-masing atas nama ADI PRASETYANTO dan CHOLIL;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-3, tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa atas persengketaan di atas, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan petitum angka 2 dari Penggugat yang menyatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli atas satuan rumah beserta kavling di Perumahan Sempaja Residence Nomor 26/MAB/PPJB/X/2009 tanggal 12 Oktober 2009 sah secara hukum;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya bahwa telah terjadi jual beli atas obyek sengketa, Penggugat mengajukan bukti P-1 berupa perjanjian pengikatan jual beli atas satuan rumah beserta kavling di Perumahan Sempaja Residence No.26/MAB/PPJB/X/2009 tanggal 12 Oktober 2009 dan bukti P-2 sampai dengan P-15 masing-masing berupa pembayaran angsuran dari Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, P-2 sampai dengan P-15 tersebut, telah terbukti bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dengan sistem kredit/angsuran;

Menimbang, bahwa atas jual beli terhadap obyek sengketa tersebut, Tergugat II membantah keabsahannya dengan alasan menurut Tergugat II, pada saat jual beli terhadap obyek sengketa, saat itu obyek sengketa sedang dalam status sebagai barang jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan dan pemegang hak tanggungannya adalah Tergugat II, dan jual beli tersebut tanpa pemberitahuan kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya bahwa obyek sengketa saat itu sedang dalam agunan yang diikat dengan hak tanggungan, Tergugat II mengajukan bukti T.II-1 berupa Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja tanggal 3 Mei 2012, bukti T.II-2 berupa Sertifikat Hak Guna Ganguna (SHGB) Nomor 38/Sempaja, surat ukur Nomor 00208SPJU/2007, tanggal 30 Juli 2007, seluas 198 M2 atas nama PT Mutiara Alam Borneo, dan bukti T.II-3 berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4003/2012 tanggal 31 Oktober 2012 dengan pemegang hak tanggungan atas nama PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, P-2 sampai P-15 dan bukti TII-1, TII-2 dan TII-3 diperoleh fakta bahwa:

1. Bahwa Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I terjadi pada tanggal 12 Oktober 2009 dengan system angsuran dan lunas dengan angsuran terakhir pada tanggal 15 Agustus 2011;
2. Bahwa Tergugat I pertama kali menjaminkan obyek sengketa kepada Tergugat II, jaminan kesatu dengan Nomor Hak Tanggungan 1658/2006, kemudian dibebani hak tanggungan kedua dengan Nomor Hak Tanggungan 4267/2008;
3. Bahwa atas dua kali pembebanan hak tanggungan tersebut, Tergugat I melakukan pelunasan sehingga kedua hak tanggungan tersebut dihapus berdasarkan surat dari Tergugat II tanggal 3 Mei 2012;

Halaman 35 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2024/PN Smr



4. Bahwa berakhir (terhapus) nya hak tanggungan Nomor 1658/2006 dan Nomor 4267/2008, tercatat dalam bukti TII-2 yang berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 38/Kel Sempaja tersebut;
5. Bahwa Tergugat I kemudian menjaminkan lagi obyek sengketa kepada Tergugat II dengan Hak Tanggungan Nomor 4003/2012 peringkat I (kesatu);
6. Bahwa atas hak tanggungan Nomor 4003/2012 tersebut dinyatakan hapus berdasarkan surat dari Tergugat II tanggal 30 Januari 2013, dan tercatat dalam bukti TII-3 berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4003/2012 tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas, dapat diketahui dua hal yaitu **kesatu** bahwa pada saat terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I terhadap obyek sengketa, saat itu obyek sengketa sedang berstatus sebagai barang jaminan atas pelunasan hutang Tergugat I kepada Tergugat II, jaminan tersebut diikat dengan hak tanggungan dan pemegang hak tanggungannya adalah Tergugat II, hal **kedua** yaitu Hak Tanggungan Nomor 4003/2012 telah berakhir (hapus) pada tahun 2013;

Menimbang, bahwa terhadap persoalan kesatu, kemudian menimbulkan pertanyaan bahwa apakah jual beli yang dilakukan terhadap obyek sengketa ketika obyek sengketa tersebut sedang dalam status terikat dengan hak tanggungan sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa untuk menilai sahnya jual beli tersebut, Majelis Hakim merujuk pada ketentuan pasal 1320 KUHPerdata khususnya berpedoman pada syarat kausa yang halal atau suatu sebab yang tidak terlarang, dihubungkan dengan ketentuan pasal 1321 KUHPerdata yang menyebutkan *"tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan hukum jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan"*;

Menimbang, bahwa jika kedua ketentuan pasal 1320 dan pasal 1321 KUHPerdata di atas dihubungkan, dapat dimaknai bahwa kekhilafan, pemaksaan atau penipuan merupakan beberapa indikator untuk menilai syarat suatu sebab yang tidak terlarang dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-16 berupa SHGB tersebut, Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk melakukan jual beli rumah yaitu obyek sengketa, sehingga tidak ditemukan adanya bukti kekhilafan baik dari Penggugat dan Tergugat I terhadap obyek jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan bukti P-2 sampai P-15 yang masing-masing berupa Akta Jual Beli dan kwitansi pembayaran, terbukti



bahwa jual beli tersebut dilakukan tanpa adanya paksaan dari Penggugat atau Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-16 berupa SHGB tersebut dapat diketahui bahwa Penggugat mengetahui bahwa obyek sengketa yang dibelinya saat itu sedang menjadi jaminan pelunasan Tergugat I atas hutangnya pada Tergugat II sebab di dalam SHGB tersebut tercantum bahwa obyek sengketa sedang dibebani Hak Tanggungan Kesatu Nomor 1658/2006, sehingga dengan pengetahuan tersebut tidak terkandung unsur penipuan yang dilakukan oleh Tergugat I, artinya bahwa Penggugat secara sadar mengikatkan dirinya dalam perjanjian jual beli tersebut dengan segala resiko yang harus ditanggungnya jika seandainya Tergugat I tidak melunasi hutangnya kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa resiko yang dihadapi oleh Penggugat sebagai pemilik apabila Tergugat I lalai melunasi hutangnya kepada Tergugat II adalah Penggugat kehilangan haknya untuk memanfaatkan obyek sengketa, sebab Tergugat II dapat melelang obyek sengketa tersebut kepada pihak lain, dengan alasan bahwa dalam hukum jaminan dikenal asas *droit de suite* artinya hak tanggungan mengikuti bendanya, sehingga apabila terjadi peralihan obyek hak tanggungan kepada orang lain tanpa persetujuan pemegang hak tanggungan, dan debitur lalai melunasi hutangnya, maka pemegang hak tanggungan berwenang untuk melelang obyek tersebut untuk pelunasan hutang debitur;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dapat dianalogikan bahwa kedudukan pembeli terhadap obyek hak tanggungan sama dengan kedudukan seorang debitur, akibat dari jual beli tersebut hanyalah pemindahan kepemilikan obyek jual beli kepada pembeli, namun tidak mempengaruhi kedudukan kreditur atau pemilik hak tanggungan terhadap obyek jual beli tersebut, dalam hal ini jual beli atas obyek sengketa oleh Tergugat I dengan Penggugat hanya mengalihkan kepemilikan obyek sengketa (yang sedang menjadi jaminan) dari Tergugat I kepada Penggugat, akan tetapi sehingga Tergugat I tetap berhutang kepada Tergugat II hal ini berarti pula bahwa obyek sengketa tetap menjadi barang jaminan yang diikat dengan hak tanggungan dan pemegangnya adalah Tergugat II, sehingga apabila Tergugat I lalai melunasi hutangnya, Tergugat II dapat melelang obyek sengketa untuk pelunasan hutang Tergugat I;

Menimbang, bahwa apabila hasil penjualan tersebut melebihi jumlah hutang Tergugat I kepada Tergugat II, maka kelebihan tersebut dikembalikan kepada Tergugat I untuk selanjutnya diberikan kepada Penggugat sebagai



konsekwensi bahwa Tergugat I telah menjualnya kepada Penggugat, namun apabila nilai lelang kurang dari jumlah hutang Tergugat I, maka kekurangan tersebut masih merupakan hutang dari Tergugat I kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap persoalan kedua yaitu fakta bahwa Hak Tanggungan Nomor 4003/2012 telah berakhir (hapus) *vide* bukti T.II-3, hal ini berarti bahwa telah terbukti bahwa sejak tahun 2013, obyek sengketa tidak lagi dibebani hak tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa:

1. Pada prinsipnya jual beli terhadap barang yang dalam status barang jaminan dengan hak tanggungan tidak mempengaruhi kedudukan pemegang hak tanggungan sebagai kreditur yang diutamakan;
2. Bahwa membeli barang yang masih berstatus sebagai barang jaminan diperbolehkan secara hukum, namun akibatnya merupakan resiko yang harus ditanggung oleh pembeli apabila penjual lalai melunasi hutangnya kepada pemegang hak tanggungan;
3. Bahwa hak tanggungan atas obyek sengketa telah berakhir (hapus) sebagaimana termuat dalam bukti T.II-3;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli atas obyek sengketa antara Tergugat I dengan Penggugat adalah sah dan bahwa hak tanggungan atas obyek sengketa telah berakhir (hapus) sehingga Tergugat II wajib menyerahkan obyek sengketa beserta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 38/Sempaja, surat ukur Nomor 00208SPJU/2007, tanggal 30 Juli 2007, seluas 198 M2 atas nama PT. Mutiara Alam Borneo, kepada Penggugat, dan selanjutnya Penggugat melakukan pengurusan balik nama atas SHGB tersebut dari semula atas nama PT. Mutiara Alam Borneo menjadi atas nama Penggugat, oleh karena itu beralasan mengabulkan petitum angka 2 Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tersebut telah terjadi secara sah dan hak tanggungan tersebut telah berakhir (hapus) sehingga seharusnya Tergugat I memberikan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut kepada Penggugat, namun oleh karena hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat I, sebaliknya Tergugat I kemudian menjadikan obyek sengketa sebagai agunan atas hutangnya kepada Tergugat II, maka perbuatan Tergugat I tersebut merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*), sehingga beralasan untuk mengabulkan petitum angka 3 dan 4 Penggugat;



Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 karena Penggugat tidak memberikan alasan yang jelas dan tidak dapat pula membuktikan kerugian morilnya dengan ukuran atau standar yang pasti, sehingga petitum angka 5 beralasan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 oleh karena Penggugat sejak membeli tanah dan bangunan tersebut sampai dengan sekarang menempati dan tinggal pada obyek sengketa, sehingga telah memanfaatkan tanah obyek sengketa tersebut, sehingga tidak patut menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar bunga tersebut, sehingga beralasan menolak petitum angka 6 dan 7 Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 oleh karena Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk mengembalikan obyek sengketa dengan SHGB Nomor 38/Sempaja, surat ukur Nomor 00208SPJU/2007, tanggal 30 Juli 2007, seluas 198 M2 atas nama PT. Mutiara Alam Borneo, sehingga tidak perlu lagi menghukum Tergugat I dan Tergugat II mengembalikan uang pembelian tanah dan bangunan sejumlah Rp713.000.000,00 (tujuh ratus tiga belas juta rupiah) kepada Penggugat, oleh karenanya petitum angka 8 beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini, Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa, sehingga beralasan menolak petitum angka 9 Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan ini berlaku bagi para pihak dalam perkara ini, sehingga beralasan menghukum pula Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, dalam artian menghukum Turut Tergugat untuk melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 38/Kel Sempaja Utara atau No.16.01.05.02.3.00038 atas nama PT. Mutiara Alam Borneo menjadi atas nama Penggugat, sehingga beralasan mengabulkan petitum angka 10 Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena masih terbuka kemungkinan bagi Tergugat I dan Tergugat II mengajukan upaya hukum, dan tidak ditemukan hal yang bersifat urgen yang mengharuskan putusan ini berlaku secara serta merta, sehingga petitum angka 11 beralasan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II berada dalam posisi kalah, sehingga beralasan menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini, sehingga beralasan mengabulkan petitum angka 12 Penggugat;



Menimbang, bahwa oleh karena hanya sebagian gugatan Penggugat yang dikabulkan, sehingga beralasan menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya, sehingga beralasan menolak petitem angka 1 Penggugat;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPerdata, Pasal 1321 KUHPerdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

**Dalam eksepsi:**

- Menyatakan eksepsi Tergugat II tidak dapat diterima;

**Dalam pokok perkara:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satuan Rumah beserta kavling di Perumahan Sempaja Residence No.26/MAB/PPJB/X/2009 tanggal 12 Oktober 2009 sah secara hukum;
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat I sebagai perbuatan ingkar janji (Wanprestasi);
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang telah menjadikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 38/Kel Sempaja Utara atau No.16.01.05.02.3.00038 adalah sebagai perbuatan ingkar Janji (Wanprestasi);
5. Menghukum Tergugat II menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 38/Kel Sempaja Utara atau No.16.01.05.02.3.00038 atas nama PT Mutiara Alam Borneo kepada Penggugat;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 38/Kel Sempaja Utara atau No.16.01.05.02.3.00038 atas nama PT. Mutiara Alam Borneo menjadi atas nama Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp2.420.000,00 (dua juta empat ratus dua puluh ribu rupiah)
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda, pada hari Kamis, tanggal 12 Desember 2024, oleh kami, LUKMAN AKHMAD, S.H., sebagai Hakim Ketua, NUGRAHINI MEINASTITI, S.H, dan MARJANI ELDIARTI, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 101/Pdt.G/2024/PN Smr tanggal 27 Mei 2024, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 19 Desember 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh

Halaman 40 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2024/PN Smr



para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh SEPTI NOVIA ARINI, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Samarinda, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II, dan Kuasa Turut Tergugat tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

NUGRAHINI MEINASTITI, S.H.

MARJANI ELDIARTI, S.H.

Hakim Ketua,

LUKMAN AKHMAD, S.H.



Panitera Pengganti,

SEPTI NOVIA ARINI, S.H.

Perincian biaya :

|                               |   |                        |
|-------------------------------|---|------------------------|
| 1. Materai .....              | : | Rp10.000,00;           |
| 2. Redaksi .....              | : | Rp10.000,00;           |
| 3. Proses .....               | : | Rp100.000,00;          |
| 4. PNBP .....                 | : | Rp80.000,00;           |
| 5. Panggilan .....            | : | Rp470.000,00;          |
| 6. Pemeriksaan setempat ..... | : | Rp1.750.000,00;        |
| Jumlah                        | : | <u>Rp2.420.000,00;</u> |

( dua juta empat ratus dua puluh ribu rupiah )