



**P U T U S A N**  
**Nomor 292/Pdt.G/2022/PN Sda**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Esti Guitaningsih**, berkedudukan di Taman Surya Agung Blok N. 22. RT. 04 / RW. 06, Desa Wage, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur sebagai Penggugat I;

**Indro Mudjatmiko**, berkedudukan di Taman Surya Agung Blok N. 22. RT. 04 / RW. 06, Desa Wage, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur sebagai Penggugat II;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hakim Gunawan, SH., M.M dan kawan-kawan adalah Para Advokat dan Konsultan hukum yang tergabung pada kantor Hakim Gunawan, S.H, M.M dan rekan yang berkantor dengan alamat di Jalan Raya Wonorejo Permai M. 70. Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Agustus 2022.....sebagai Para Penggugat;

Lawan:

**bank Tabungan Negara, Cabang Sidoarjo**, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani Nomor 15, RW. 01 Kelurahan Sidokumpul, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bifilia Adiaty, S.H dan kawan-kawan adalah staff legal PT. bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat, yang beralamat di Menara bank BTN Lantai 14, Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta Pusat 101130 berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 242/KUASA/LGD/2022 tanggal 31 Oktober 2022 sebagai Tergugat ;

**Developer PT. Bintang Karyasama**, bertempat tinggal di Lingkar Timur 47, Sidoarjo, Desa Bluru Kidul, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur , sebagai Turut Tergugat I;

**Notaris Sri Suheresi Rahayu, S.H.,M.H** bertempat tinggal di Jalan Tegalsari Nomor 36 Surabaya, yang sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

*Halaman 1 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 292/Pdt.G/2022/PN Sda*



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 13 Oktober 2022 dalam Register Nomor 292/Pdt.G/2022/PN Sda, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**DALAM POSITA**

1. Bahwa pada tanggal 06 Maret 2006, Esti Guitaningsih (Penggugat I) telah membuat Surat Pernyataan dan Kuasa, perihal Pernyataan sepenuhnya menggunakan Fasilitas Kredit yang disediakan oleh PT. bank Tabungan Negara (Tergugat) cabang Sidoarjo, yang beralamat di Jl. Ahmad Yani No. 15, RW. 01 Sidokumpul, Sidoarjo Jawa Timur,, untuk pembelian, pembangunan dan perbaikan rumah dari Developer PT. Bintang Karyasama yang beralamat di Lingkar Timur 47, Sidoarjo (Turut Tergugat I), dan memberikan Kuasa sepenuhnya kepada Tergugat untuk mencairkan Buku Tabungan No. 00002-01-50-114674-3 sejumlah yang diperlukan untuk pembayaran biaya-biaya pemrosesan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa pada tanggal 07 April 2006, telah ada Kesepakatan Perjanjian Kredit No. 00062-01-02-002357-7 antara PT. bank Tabungan Negara (Tergugat) dan Esti Guitaningsih (Penggugat I), yang mana Kesepakatan tersebut Tergugat memfasilitasi kredit untuk Pembelian, Pembangunan, Perbaikan rumah dari Developer PT. Bimtang Karyasama (Turut Tergugat I), yaitu yang terletak di Perumahan Mentari Bumi Sejahtera Blok BA, No. 10, Desa Kali Pecabeian Candi Sidoarjo – Jawa Timur, dengan atas nama Esti Guitaningsih (Penggugat I);
3. Bahwa pembelian tanah dan bangunan rumah didasarkan pada Kesepakatan Perjanjian Kredit No. 00062-01-02-002357-7 antara Tergugat dan Penggugat I, pada tanggal 07 April 2006 dibuat oleh dan dihadapan Notaris Sri Suheri Rahayu, SH., MH., di Jl. Tegalsari No. 36 Surabaya (Turut Tergugat II);
4. Bahwa Para Penggugat selaku pembeli telah memenuhi kewajibannya membayar secara mencicil / menganggsur dengan jangka waktu 120 bulan dan telah terbayar lunas pada 06 April 2016, sesuai Kesepakatan Perjanjian Kredit No. 00062-01-02-002357-7, akan tetapi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tidak diberikan atau masih dikuasai Tergugat;

Halaman 2 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor **292/Pdt.G/2022/PN Sda**



5. Bahwa Para Penggugat sejak tahun 2016 sampai dengan tahun 2022 telah berkali-kali datang ke bank Tabungan Negara (BTN) untuk meminta Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang beralamat di Mentari Bumi Sejahtera Blok BA / 10 dengan atas nama Esti Guitaningsih (Penggugat I), namun tidak diberikan sampai dengan sekarang;
6. Bahwa kemudian Para Penggugat telah mengirim somasi / teguran secara tertulis kepada Tergugat sebanyak 2 (dua) kali yakni Klarifikasi dan Somasi No. 015/HG/S/1/IV/2022 pada tanggal 13 April 2022 dan Somasi ke II (dua) No. 011/HG/S/II/V/2022 pada tanggal 18 Mei 2022, akan tetapi tidak ada tanggapan dari Tergugat I;
7. Bahwa sikap Tergugat yang secara sengaja tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang beralamat di Mentari Bumi Sejahtera Blok BA / 10 dengan atas nama Esti Guitaningsih (Penggugat I), kepada Para Penggugat adalah merupakan tindakan sewenang – wenang yang merugikan Para Penggugat baik secara materiil maupun immaterial sehingga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana di atur dalam pasal 1365 BW;
8. Bahwa, Pasal 1365 BW (Burgerlijk Wetboek) menegaskan :*“Tiap- tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang bersangkutan karena salahnya menertibkan kerugian, mengganti kerugian tersebut.”*
  - Suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum berdasar Pasal 1365 BW (Burgerlijk Wetboek), maka perbuatan tersebut harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :
    - 1.) Adanya perbuatan melawan hukum;
    - 2.) Adanya unsur kesalahan;
    - 3.) Adanya kerugian;
    - 4.) Adanya hubungan sebab akibat yang menunjukkan bahwa adanya kerugian disebabkan oleh kesalahan seseorang;
  - Adanya unsur melawan hukum :
    - 1.) Bertentangan dengan hak orang lain;
    - 2.) Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
    - 3.) Bertentangan dengan kesusilaan;
    - 4.) Bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda;

Dan unsur-unsur tersebut harus berlaku secara kumulatif terhadap suatu perbuatan yang ada agar suatu perbuatan itu sendiri dapat



dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);

9. Bahwa akibat dari tindakan Tergugat yang tidak memberikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang beralamat di Mentari Bumi Sejahtera Blok BA / 10 dengan atas nama Esti Guitaningsih, menyebabkan Para Penggugat menderita kerugian materiil dan immaterial dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian materiil:

- Pembelian tanah dan bangunan Perumahan Mentari Bumi Sejahtera Blok BA, No. 10, Desa Kali Pecabean Candi Sidoarjo – Jawa Timur senilai Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah), tafsiran Para Penggugat Harga Rumah tahun 2022 di Perumahan Mentari Bumi Sejahtera;

Kerugian immaterial:

- Kerugian immaterial berupa waktu, pikiran, emosional serta konsentrasi yang kacau sehingga hilang rasa kenyamanan dan ketenangan Para Penggugat yang dapat diperhitungkan sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);  
Dengan demikian jumlah seluruh kerugian yang dialami Para Penggugat baik kerugian material maupun immaterial mencapai Rp. 600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah);

10. Bahwa Para Penggugat menarik Developer PT. Bintang Karyasama yang beralamat di Lingkar Timur 47, Sidoarjo, selaku Turut Tergugat I karena pembelian tanah dan rumah dari Turut Tergugat I dan Notaris Sri Suheri Rahayu, SH., MH., yang beralamat di Jl. Tegalsari No. 36 Surabaya, selaku Turut Tergugat II, karena Perjanjian Kredit No. 00062-01-02-002357-7 antara PT. bank Tabungan Negara (Tergugat) dengan Esti Guitaningsih (Penggugat I), yang mana dibuat oleh dan dihadapan Notaris Sri Suheri Rahayu, SH., MH., di Jl. Tegalsari No. 36 Surabaya (Turut Tergugat II) pada tanggal 07 April 2006, oleh karenanya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dimohonkan Para Penggugat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;
11. Bahwa perkara ini didukung oleh bukti authentic maka ketentuan pasal 180 HIR terpenuhi, karena itu Para Penggugat mohon agar putusan atas perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan secara serta merta walaupun



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat atau pihak lainnya mohon banding, kasasi atau menggunakan upaya hukum lainnya;

## DALAM PETITUM

Bahwa berdasarkan segala apa yang terurai di atas, akibat perbuatan Tergugat tersebut, sehingga menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat yang berupa kerugian material dan imaterial senilai uang sejumlah total Rp. 600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah) dengan rincian:

1. Bahwa Para Penggugat berhak mendapatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan menuntut segala ganti kerugian yang ditimbulkan oleh Perbuatan Melawan Hukum Tergugat;
2. Bahwa Para Penggugat mengalami kerugian material atas pembelian tanah dan bangunan senilai Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) berdasarkan tafsirat Para Penggugat Harga Rumah tahun 2022 di Perumahan Mentari Bumi Sejahtera, Desa Kali Pecabeian Candi Sidoarjo – Jawa Timur, yang mana masih belum mendapatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB);
3. Bahwa Para Penggugat mengajukan kerugian immaterial senilai sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);
4. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka patutlah dan adil untuk dihukum membayar biaya- biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan segala uraian yang telah Para Penggugat kemukakan, maka Para Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo, untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada suatu persidangan yang ditentukan, untuk itu guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan selanjutnya agar majelis hakim yang terhormat dan ditunjuk untuk memeriksa perkara ini dapat memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

## PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk keseluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan dan Kuasa Esti Guitaningsih (Penggugat I) pada tanggal 06 Maret 2006, perihal Pernyataan sepenuhnya menggunakan Fasilitas Kredit yang disediakan oleh PT. bank Tabungan Negara (Tergugat), untuk pembelian, pembangunan dan perbaikan rumah dari Developer PT. Bimtang

Halaman 5 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor **292/Pdt.G/2022/PN Sda**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Karyasama (Turut Tergugat I), dan memberikan Kuasa sepenuhnya kepada Tergugat untuk mencairkan Buku Tabungan No. 00002-01-50-114674-3 sejumlah yang diperlukan untuk pembayaran biaya-biaya pemrosesan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
5. Menyatakan sah dan berharga Kesepakatan Perjanjian Kredit antara Tergugat dan Penggugat I dan pada tanggal 07 April 2006, yang mana Kesepakatan tersebut Tergugat memfasilitasi kredit untuk Pembelian, Pembangunan, Perbaikan rumah dari Turut Tergugat I, yaitu yang terletak di Perumahan Mentari Bumi Sejahtera Blok BA, No. 10, Desa Kali Pecabean Candi Sidoarjo – Jawa Timur, dengan atas nama Esti Guitaningsih (Penggugat I);
  6. Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Mentari Bumi Sejahtera Blok BA, No. 10, Desa Kali Pecabean Candi Sidoarjo – Jawa Timur, dengan atas nama Esti Guitaningsih (Penggugat I), berhak mendapatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB);
  7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk memberikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) kepada Para Penggugat atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Mentari Bumi Sejahtera Blok BA, No. 10, Desa Kali Pecabean Candi Sidoarjo – Jawa Timur, dengan atas nama Esti Guitaningsih (Penggugat I);
  8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami oleh Para Penggugat secara materiil sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);
  9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan serta merta segera (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada perlawanan (verzet), banding, kasasi ataupun peninjauan kembali atasnya;
  10. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;
  11. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

## SUBSIDER:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo yang memutuskan perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Penggugat hadir kuasanya yang bernama Hakim Gunawan, SH., M.M,

Halaman 6 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 292/Pdt.G/2022/PN Sda



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Agustus 2022 dan Tergugat hadir kuasanya yang bernama Bifilia Adiati, S.H berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 242/KUASA/LGD/2022 tanggal 31 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di kepaniteraan pengadilan. sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir dipersidangan atau tanpa menyuruh orang lain atau wakilnya yang sah untuk menghadiri persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa karena Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir dalam persidangan walaupun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut maka menurut Majelis, baik Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II dianggap telah melepaskan haknya dalam menghadapi perkara ini dan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut ;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Desember 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

### Tentang Kedudukan Hukum Para Pihak

Bahwa sebelum masuk pada pokok perkara gugatan, Tergugat terlebih dahulu akan menjelaskan kedudukan hukum dari masing-masing pihak dalam perkara aquo, dengan tujuan agar Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara a quo dapat dengan mudah mengetahui dan memahami hubungan hukum dari masing-masing pihak, dengan penjelasan sebagai berikut

1. Bahwa Penggugat I adalah pembeli unit rumah pada Perumahan Mentari Bumi Sejahtera yang membeli dari Turut Tergugat I sebagai penjual/pengembang sedangkan Penggugat II merupakan suami dari Penggugat I;
2. Bahwa Tergugat merupakan salah satu BUMN di bidang jasa keuangan yang memiliki produk pembiayaan salah satunya berupa Kredit Perumahan bank Tabungan Negara yang diberikan untuk membantu anggota

Halaman 7 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor **292/Pdt.G/2022/PN Sda**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masyarakat, guna membeli sebuah rumah bangunan berikut tanahnya untuk dimiliki atau dihuni sendiri, membangun rumah / bangunan diatas tanah sendiri. memperbaiki/ meningkatkan nilai tambah rumah sendiri dan kredit lainnya dengan agunan berupa rumah/bangunan dan atau tanah yang dimiliki pemohon, dengan penggunaan Kredit yakni Pembelian Rumah;

3. Bahwa Turut Tergugat I yaitu PT. Bintang Karyasama adalah pengembang perumahan yang membangun Perumahan Mentari Bumi Sejahtera yang terletak di Kalipecabean, Kec. Candi, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur dan telah mengajukan perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan yang berdasarkan pada Akta Jual Beli No.198/2006 tertanggal 7 April 2006 yang dibuat dihadapan PPAT Sri Suhersi, SH. (Turut Tergugat II) dengan daerah kerja Sidoarjo;
4. Bahwa berdasarkan penjelasan diatas, maka hubungan hukum antara Turut Tergugat I dengan Penggugat I adalah jual-beli dengan objek berupa sebagian tanah serta meliputi pula segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatasnya yang menurut undang-undang dianggap sebagai benda tetap yang terletak pada Perumahan Mentari Bumi Sejahtera, maka terhadap hak dan kewajiban yang timbul akibat adanya jual - beli tersebut hanya mengikat antara para pihak yakni Turut Tergugat I sebagai penjual dan Penggugat I sebagai pembeli serta tidak dapat menarik pihak lain di dalamnya karena perjanjian hanya mengikat kepada para pihak yang membuatnya (Vide Pasal 1338 KUHPerdara);
5. Bahwa hubungan hukum antara Tergugat dengan Penggugat I adalah hutang - piutang berdasarkan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Para Penggugat dalam gugatannya pada angka 1 sampai dengan angka 3;
6. Bahwa berdasarkan kedudukan hukum masing-masing pihak diatas, maka terhadap kewajiban penyelesaian dan atau penyerahan sertifikat kepada Penggugat I yang saat ini masih Induk/belum dilakukan pemecahan sertifikat merupakan kewajiban Turut Tergugat I sebagai penjual kepada Penggugat I sebagai pembeli, yang merupakan konsekuensi dari perbuatan hukum jual-beli sebagaimana penjelasan pada angka 4 diatas;
7. Bahwa Turut Tergugat II merupakan Notaris/PPAT di Sidoarjo yang membuat Akta Jual Beli Nomor 198/2006 tertanggal 7 April 2006, Akta Pengakuan Hutang Nomor 199 tertanggal 7 April 2006, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 200 tertanggal 7 April 2006;

Tentang Eksepsi

Halaman 8 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor **292/Pdt.G/2022/PN Sda**

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

GUGATAN PARA PENGGUGAT ERROR IN PERSONA, dengan penjelasan sebagai berikut:

## 1. EXCEPTION PLURIUM LITIS CONSORTIUM PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI Tergugat TIDAK LENGKAP / KURANG PIHAK

1.1 Bahwa sesuai yurisprudensi sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 bahwa "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima.";

1.2 Bahwa Prof Sudikno Mertokusumo, S.H., terkait pihak-pihak yang berperkara dalam sengketa perdata, menjelaskan bahwa sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, yaitu pihak Penggugat yang mengajukan gugatan dan pihak Tergugat Pihak-pihak tersebut merupakan pihak Materiil, karena mereka mempunyai kepentingan langsung di dalam perkara yang bersangkutan, tetapi sekaligus juga merupakan pihak Formil, karena merekalah yang beracara di muka pengadilan;

1.3 Oleh karena itu, selain pihak yang bertindak selaku Penggugat haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, begitu juga dengan pihak yang ditarik sebagai Tergugat harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas.

M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Halaman 113, menjelaskan :

"Kekeliruan dan kesalahan dalam menarik orang seebagal Tergugat, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut dari kecacatan tersebut adalah gugatan harus dinyatakan tidak diterima (Niet Ontvankelijke Verklaring/NO)."

1.4 Bahwa mengingat objek sengketa yang berupa dalam yang berupa Tanah yang di dalamnya terkait pihak yang memiliki kapasitas dan kepentingan hukum atas objek sengketa tersebut, maka seharusnya ada pihak-pihak lain diluar Tergugat yang harus ditarik sebagai Tergugat, sebagai pihak yang berkepentingan. Penarikan pihak-pihak lain tersebut dalam gugatan merupakan suatu keharusan untuk memberikan fakta-fakta yang lengkap agar Majelis Hakim pemeriksa perkara dapat memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan penuh rasa kebenaran dan keadilan. Adapun terkait pihak lain yang harus ditarik sebagai Tergugat adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, selaku lembaga

Halaman 9 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 292/Pdt.G/2022/PN Sda

#### Disclaimer

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



pemerintah nonkementerian yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

## 2. GEMIS AANHOEDA NIGHEID SALAH SASARAN PIHAK YANG DIGUGAT

2.1 Bahwa pihak yang seharusnya bertanggung jawab dalam pengurusan sertifikat adalah pengembang yakni PT. Bintang Karyasama / Turut Tergugat I, hal ini berdasarkan pada Pasal 17 Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara Para Penggugat dengan Tergugat yang tertulis

Ayat (1) Pilihan atas rumah yang akan dibeli dengan kredit bank, sepenuhnya adalah ditangan dan menjadi tanggung jawab Debitursendiri sebagai pembeli. Dengan demikian apabila kemudian diketahui atau timbul cacat, kekurangan atau keadaan apapun yang menyangkut rumah adalah sepenuhnya menjadi resiko dan tanggung jawab Debitur sendiri, bank tidak dapat dikaitkan ataupun diminta tanggung jawab mengenai hal tersebut, demikian juga adanya cacat kekurangan atau masalah yang timbul tidak dapat dijadikan alasan untuk mengingkari, melalaikan atau menunda pelaksanaan kewajiban Debitur sesuai Perjanjian Kredit, termasuk antara lain membayar angsuran dan sebagainya;

Ayat (2). Terhadap surat/dokumen atas rumah yang dibeli dengan kredit bank antara lain namun tidak terbatas pada Sertipikat tanah, IMB dan lain-lain, bank tidak bertanggungjawab terhadap penyelesaiannya. Penyelesaian terhadap surat/dokumen tersebut merupakan tanggung jawab Penjual/Pengembang;

Ayat (5) Sesuai dengan ketentuan yang disebutkan dan dimuat pada ayat (1) dan ayat (2) pasal ini, maka masalah yang timbul dalam pelaksanaan Perjanjian/akad jual beli rumah dan tanah, Jual Beli mana sebagian dibiayai dengan kredit bank, seperti adanya klaim atau keluhan atau tidak terpenuhinya kewajiban salah satu pihak, adanya fasilitas rumah yang belum dipenuhi, adanya kelambatan penyelesaian sertifikat tanah dan sebagainya, semata-mata adalah masalah dan tanggungjawab pihak-pihak dalam Perjanjian / akad jual beli tersebut dan salah satu pihak tidak dapat meminta pertanggung jawaban ataupun menuntut pihak bank;

2.2 Bahwa dengan demikian tidak sepatutnya Tergugat ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Terhadap penyelesaian dokumen kredit dalam hal ini



sertipikat tanah milik PenggugatI adalah sepenuhnya kewajiban dan atau tanggung jawab dari pihak Penjual/Pengembang/Turut Tergugat I;

**3. EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL: EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL) GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM YANG JELAS (Rechts Grond)**

3.1 Bahwa suatu perbuatan dapat dikatakan Perbuatan Melawan Hukum diantaranya apabila terdapat pelanggaran terhadap ketentuan atau peraturan yang menjadi dasar hukum atas suatu hal, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata, Perbuatan Melawan Hukum dapat lahir akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau onrechtmatig (unlawful)

- a. Dalam bentuk pelanggaran pidana (factum delictum), atau;
- b. Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (law of torf), atau;
- c. Dalam dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata;

3.2 Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah kabur atau tidak jelas (obscur libel) dan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak berdasar pada hukum yang jelas, karena tidak ada unsur melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat;

3.3 Bahwa gugatan tersebut tidak menjelaskan dasar hukum (rechtst grond) dan juga tidak menjelaskan dasar fakta (fetelijke grond) sehingga Gugatan tersebut menimbulkan multitafsir atas perbuatan melawan hukum mana yang telah dilakukan oleh Tergugat. Dengan demikian gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusive);

3.4 Bahwa dalam dalil gugatan Para Penggugat kabur, tidak berdasar, tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas yang di dalilkan dalam gugatan. Sehingga menimbulkan kebingungan "ambiguitas" bagi Tergugat untuk memberikan jawaban sehingga secara hukum adalah dibenarkan jika Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Para Penggugat dalam perkara a quo menjadi kabur dan atau tidak jelas, karena gugatan Para Penggugat tidak jelas maka gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (vide Yurisprudensi MARI Nomor 582K/Sip/1973 tanggal 18-12-1975);

3.5 Maka berdasarkan dalil-dalil tersebut jelas dan tidak terbantahkan lagi bahwa gugatan Para Penggugat dapat dinyatakan cacat secara formill,

*Halaman 11 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 292/Pdt.G/2022/PN Sda*



sehingga dapatlah dinyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Bahwa berdasarkan point 1 dan 3 di atas, jelas terdapat kekeliruan gugatan yang diajukan Para Penggugat sehingga tidak tepat ditujukan kepada Tergugat, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil. Dengan ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar Gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard/NO);

## Tentang Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang diuraikan Tergugat dalam eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk pula dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat, kecuali untuk hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa sebelum Tergugat menanggapi dalil-dalil Gugatan Para Penggugat secara lebih rinci dan jelas, Tergugat akan mengutip terlebih dahulu Pasal 17 Perjanjian KPR antara Tergugat dengan Penggugat I yang tertulis sebagai berikut:

Ayat (1) Pilihan atas rumah yang akan dibeli dengan kredit bank, sepenuhnya adalah ditangan dan menjadi tanggung jawab Debitur sendiri sebagai pembeli. Dengan demikian apabila kemudian diketahui atau timbul cacat, kekurangan atau keadaan apapun yang menyangkut rumah adalah sepenuhnya menjadi resiko dan tanggung jawab Debitur sendiri, bank tidak dapat dikaitkan ataupun diminta tanggung jawab mengenai hal tersebut, demikian juga adanya cacat kekurangan atau masalah yang timbul tidak dapat dijadikan alasan untuk mengingkan, melalaikan atau menunda pelaksanaan kewajiban Debitur sesuai Perjanjian Kredit, termasuk antara lain membayar angsuran dan sebagainya;

Ayat (2) Terhadap surat/dokumen atas rumah yang dibeli dengan kredit bank antara lain namun tidak terbatas pada Sertipikat tanah, IMB dan lain-lain, bank tidak bertanggung jawab terhadap penyelesaiannya. Penyelesaian terhadap surat/dokumen tersebut merupakan tanggung jawab Penjual/Pengembang;

Halaman 12 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor **292/Pdt.G/2022/PN Sda**



- Ayat (5) Sesuai dengan ketentuan yang disebutkan dan dimuat pada ayat (1) dan ayat (2) pasal int, maka masalah yang timbul dalam pelaksanaan Perjanjian/akad jual beli rumah dan tanah, Jual Beli mana sebagian dibiayai dengan kredit bank, seperti adanya klaim atau keluhan atau tidak terpenuhinya kewajiban salah satu pihak, adanya fasilitas rumah yang belum dipenuhi, adanya kelambatan penyelesaian sertifikat tanah dan sebagainya, semata-mata adalah masalah dan tanggungjawab pihak-pihak dalam Perjanjian/akad jual beli tersebut dan salah satu pihak tidak dapat meminta pertanggung jawaban ataupun menuntut pihak bank;
4. Bahwa dari kutipan pasal 17 ayat (2) Perjanjian KPR juncto Bab Tentang Kedudukan Hukum Para Pihak sebagaimana penjelasan diatas, maka sangatlah terang benderang terhadap kewajiban penyerahan sertifikat milik Penggugat I adalah tanggung jawab dari Turut Tergugat I sebagai pengembang/penjual dan bukanlah tanggung jawab dan Tergugat sebagai kreditor;
5. Bahwa selain ketentuan diatas, Tergugat sebagai kreditor yang beritikad baik telah ikut berperan aktif untuk membantu penyelesaian perkara a quo dengan meminta penjelasan Turut Tergugat I sebagai pengembang/penjual perihal penyelesaian sertifikat milik Penggugat I. Terlebih dalam hal ini Para Penggugat salah dan keliru dalam melayangkan gugatannya. kepada Tergugat;
6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 5, 6, dan 7 yang mendalikan bahwasannya Tergugat tidak memberikan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang beralamat di Mentari Burni Sejahtera Blok BA / 10 dengan penjelasan sebagai berikut:
- 6.1 Bahwa perlu diketahui, dalam melakukan pemilihan unit rumah sebagaimana disebutkan pada gugatannya yang terletak pada Perumahan Mentari Bumi Sejahtera Blok BA No.10, Desa Kali Pecabeian Candi Sidoarjo Jawa Timur dan Akta Jual Beli No.198/2006 tertanggal 7 April 2006 yang dibuat dihadapan PPAT Sri Suhersi, SH, dengan daerah kerja Sidoarjo dan Perjanjian Kredit 0006201020023577 tertanggal 7 April 2006 yang dilakukan legalisasi dengan No.180/L/ER/IV/06 oleh Notaris Sri Suhersi, SH., Notaris di Sidoarjo, yangmana Tergugat tidak memiliki campur tangan dalam pemilihan unitnya. Hal demikian sebagaimana tersebut dalam Pasal 17 ayat | Perjanjian Kredit 0006201020023577 tertanggal 7 April 2006 yang berbunyi:





"1. Pilihan atas rumah yang akan dibeli dengan kredit bank sepenuhnya adalah ditangan dan menjadi tanggungjawab Debitur sendiri sebagai pembeli. Dengan demikian apabila kemudian diketahui atau timbul cacat, kekurangan atau keadaan apapun yang menyangkut rumah adalah sepenuhnya menjadi resiko dan tanggungjawab Debitur sendiri, bank tidak dapat dikaitkan ataupun diminta tanggungjawab mengenai hal tersebut, demikian juga adanya cacat kekurangan atau masalah yang timbul tidak dapat dijadikan alasan untuk mengingkari, melalaikan atau menunda pelaksanaan kewajiban DBEITUR sesuai Perjanjian Kredit, termasuk antara lain membayar angsuran dan sebagainya";

6.2 Adapun apabila Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) belum dilakukan penyerahan oleh Turut Tergugat I, maka Tergugat tidak dapat menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) kepada Penggugat I. Hal demikian tertuang dengan jelas pada Pasal 17 ayat 2, ayat 5, dan Pasal 21 ayat (3) Perjanjian Kredit 0006201020023577 tertanggal 7 April 2006 yang berbunyi:

**PASAL 17**

"2 Terhadap surat/dokumen atas rumah yang dibeli dengan kredit bank antara lain namun tidak terbatas pada Sertipikat Tanah, IMB dan lain-lain, bank tidak bertanggungjawab terhadap penyelesaiannya. Penyelesaian terhadap surat/dokumen tersebut merupakan tanggungjawab Penjual/Pengembang.

5. Sesuai dengan ketentuan yang disebutkan dan dimuat pada ayat (1) dan ayat (2) pasal ini, maka masalah yang timbul dalam pelaksanaan Perjanjian / akad jual beli rumah dan tanah, Jual Beli mana sebagian dibiayai dengan kredit bank, seperti adanya klaim atau keluhan atau tidak terpenuhinya kewajiban salah satu pihak, adanya fasilitas rumah yang belum dipenuhi, adanya kelambatan penyelesaian sertifikat tanah dan sebagainya, semata-mata adalah masalah dan tanggungjawab pihak - pihak dalam Perjanjian / akad Jual beli tersebut dan salah satu pihak tidak dapat meminta pertanggungjawaban ataupun menuntut pihak bank;

**PASAL 21**

"3. Selanjutnya bank wajib menyerahkan kembali kepada Debitur semua surat-surat dan atau dokumen-dokumen mengenai barang

*Halaman 14 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 292/Pdt.G/2022/PN Sda*



agunan, serta surat-surat bukti lainnya yang disimpan atau dikuasai bank”;

6.3 Bahwa berdasarkan pada butir 7.2. di atas telah jelas bahwasannya Sertipikat dapat diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat I apabila Tergugat sebagai kreditur telah mengusai atau telah menerima sertifikat milik Penggugat I dari Turut Tergugat I sebagai pengembang/penjual dan telah menyimpannya;

6.4 Sehingga tidaklah tepat apabila Para Penggugat menyatakan bahwasanya Tergugat secara sengaja tidak memberikan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) pada Para Penggugat Bahwa faktanya sampai saat ini, Tergugat sebagai kreditor belum pernah menguasai dan menyimpan sertifikat milik Penggugat I karena Turut Tergugat I belum melakukan penyerahan kepada Tergugat. Terlebih lagi Para Penggugat mengirimkan somasi kepada Tergugat untuk menuntut penyelesaian sertifikat yang mana bukan merupakan kewenangan dan tanggungjawab Tergugat untuk menyelesaikan kepengurusan sertipikat, melainkan Turut Tergugat I selaku Penjual / Pengembang;

6.5 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang mendalilkan

“4. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tidak diberikan atau masih dikuasai Tergugat:

5. Bahwa Para Penggugat untuk meminta Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang beralamat di Mentari Bumi Sejahtera Blok BA/10 dengan atas nama Esti Guitaningsih (Penggugat 1), namun tidak diberikan sampai dengan sekarang;

7. Bahwa sikap Tergugat yang secara sengaja tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), kepada Para Penggugat adalah merupakan tindakan sewenang-wenang yang merugikan Para Penggugat baik secara materiil dan immateriil...”

Bahwa dengan ini Tergugat mensomeer Para Penggugat untuk membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan hal hal sebagaimana yang telah didalilkan oleh Para Penggugat sebagaimana tersebut diatas terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) sebagai jaminan KPR yang faktanya sampai dengan saat ini belum diserahkan oleh Turut Tergugat kepada Tergugat;

6.6 Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan dan mengakui bahwa pembelian tanah dan rumah dari Turut Tergugat I Selain itu Penggugat I juga telah mengetahui dan sadar, bahwa pada saat Akta

*Halaman 15 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 292/Pdt.G/2022/PN Sda*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Bell yang dilakukan antara Turut TergugatI dengan Penggugat I, sertifikat masih berupa sertifikat induk SHGB No. 6 dan belum dilakukan pemecahan sertipikat sebagaimana klausul Akta Jual Beli halaman 3 yang berbunyi

"Hak Guna Bangunan atas sebagian tanah Nomor 6/Kalipecabean dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.10.07.08.01554 yaitu seluas kurang lebih 75m2 (tujuh puluh lima meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Blok BA-09;

Sebelah Timur : Jalan;

Sebelah Selatan : Blok BA-11;

Sebelah Barat : Blok BA-05;

Sebagaimana diuraikan dalam Surat ukur tanggal 01-02-2001 Nomor 254/07 08/2001/ yang dilampirkan pada akta ini Terletak di

Propinsi : Jawa Timur;

Kabupaten/Kota : Candi;

Kecamatan : Sidoarjo;

Desa/Kelurahan : Kalipecabean;

Jalan : Blok BA-10;

6.7 Bahwa berdasarkan Pasal 17 ayat (1) Perjanjian KPR sebagaimana penjelasan pada angka 3 juncto Akta Jual Beli sebagaimana penjelasan diatas, maka terhadap belum diserahkannya sertifikat Penggugat I oleh Turut Tergugat 1 kepada Tergugat dikarenakan masih berupa sertifikat induk, serta merupakan resiko dan tanggung jawab Penggugat I/Debitur sendiri karena dan awal Penggugat I telah mengetahuinya. Selain itu, PenggugatI juga sudah mengetahui bahwa segala kerugianibeban atas obyek jual beli atas objek jual beli yang berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) sebagai jaminan KPR menjadi hak beban Penggugat I. Hal demikian dengan jelas diatur dalam Pasal 1 Akta Jual Bell No. 198/2006 Tertanggal 7 April 2006 yang dibuat dihadapan PPAT Sri Suhersi Rahayu, SH., dengan daerah kerja Kabupaten Sidoarjo, yang ditandatangani oleh Denny Polandauw selaku Direktur Utama PT Bintang Karyasama / Penjual / Pihak Pertama / Turut TergugatI dengan Esti Guitaningsih selaku Pembeli / Pihak Kedua PenggugatI, yang berbunyi

## Pasal I

"Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang

Halaman 16 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 292/Pdt.G/2022/PN Sda

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didapat dari dan segala kerugian benan atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua”;

7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 8 sampai dengan 11 yang mendalikan bahwasannya Para Penggugat mendaftarkan kerugian materiil dan immateriil dengan penjelasan sebagai berikut:
  - 7.1. Bahwa dengan demikian tanggungjawab penyelesaian sertifikat adalah merupakan tanggung jawab Turut Tergugat I selaku pengembang/penjual dan bukan tanggung Jawab Tergugat sebagai Kreditor sebagaimana penjelasan Pasal 17 ayat (2) Perjanjian KPR antara Tergugat dengan Penggugat I juncto Bab Tentang Kedudukan Hukum Para Pihak sebagaimana penjelasan diatas, maka terhadap dalil Perbuatan Melawan Hukum Para Penggugat kepada Tergugat telah terbantahkan dan tidaklah terbukti;
  - 7.2. Bahwa selain itu Para Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (rechtst grond) dan juga tidak menjelaskan dasar fakta (fetelijke grond) sehingga Gugatan tersebut menimbulkan multitafsir atas perbuatan melawan hukum mana yang telah dilakukan oleh Tergugat, dan dengan demikian gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie) Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya hanya menjelaskan mengenai Pasal 1365 BW (burgerlijk wetboek) namun tidak menjelaskan mengenai unsur-unsur mana yang dilanggar oleh Tergugat;
  - 7.3. Bahwa dalil kerugian materiil dan imateriil sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat tidak tepat dan tidak patut ditujukan kepada Tergugat, tentunya harus ditujukan kepada siapa pihak yang bertanggung jawab untuk melakukan pemecahan sertifikat induk atas SHGB Nomor 6 yang menyebabkan tidak dapat diserahkannya sertifikat kepada Penggugat 1, dalam perkara a quo yang harus bertanggung jawab adalah Turut Tergugat I yang melakukan jual-beli dengan Penggugat I dan bukanlah kepada Tergugat;
  - 7.4. Bahwa perhitungan nilai materi Para Penggugat sangat tidak logis, Para Penggugat meminta ganti rugi sejumlah nilai jual rumah pada tahun 2022, yang mana merupakan nilai penafsiran dari Para Penggugat dan seolah-olah telah kehilangan rumah, padahal rumah masih dinikmati oleh PARA Tergugat sampai saat ini. Oleh karena itu sangatlah tidak adil apabila Para Penggugat meminta ganti rugi materiil seharga rumah namun rumah tetap dimilikinya, bahwa pokok perkara a quo bukanlah kehilangan rumah

Halaman 17 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 292/Pdt.G/2022/PN Sda

#### Disclaimer

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



namun penyelesaian sertifikat sehingga dengan demikian gugatan dari Para Penggugat adalah mengada-ada dan tidak masuk akal;

7.5. Bahwa perhitungan nilai materil Para Penggugat juga sangat tidak berdasarkan hukum dan hanya berdasarkan suka-suka Para Penggugat, maka oleh karena itu sudah sepatutnya oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo terhadap kerugian materil dan materi yang diajukan oleh Para Penggugat untuk ditolak dan dikesampingkan;

7.6. Bahwa oleh karena Tergugat tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas Perjanjian KPR, maka terhadap dalil gugatan Para Penggugat tentang permohonan untuk mengganti kerugian material dan immateril serta permohonan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, dijalankan, dan serta merta segera (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada Perlawanan (verzet). Banding. Kasasi, ataupun Peninjauan Kembali sudah sepatutnya oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quountuk ditolak dan dikesampingkan;

7.7. Bahwa berdasarkan hal tersebut Tergugat mohon perlindungan kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini bahwa Tergugat sebagai kreditur bertikad baik berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum atas haknya sebagai kreditur, dimana Hak Guna Bangunan atas sebagian tanah Nomor 6/Kalipecabean dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12 10.07.08.01554 yaitu seluas kurang lebih 75m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima meter persegi) yang tidak dapat diserahkan kepada Penggugat | karena belum diserahkan oleh Turut Tergugat I dan baru dapat diserahkan kepada Penggugat I setelah adanya penyerahan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat;

8. Bahwa berdasarkan urutan di atas, dalil Para Penggugat pada posita angka 1 sampai dengan 11 tidak terbukti dan haruslah dikesampingkan

Berdasarkan segala uraian yang telah Tergugat kemukakan dalam jawaban gugatan ini. Tergugat mohon kepada Majelis Hakim guna memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

**PRIMAIR**

Dalam Eksepsi

1. Menerima atau mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet otvankelijverklaard);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat merupakan Kreditor beritikad baik dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Mengabulkan jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
4. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), walaupun ada perlawanan (verzet), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan Kembali;
5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini:

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat, Para Penggugat telah mengajukan Repliknya pada tanggal 17 Januari 2023 sedangkan terhadap Replik Para Penggugat, Tergugat telah pula mengajukan dan menyerahkan Dupliknya pada tanggal 24 Januari 2023;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut Para Penggugat mengajukan bukti – bukti sebagai berikut :

1. Foto copy KTP atas nama Esti Guitaningsih dan Indro Mudjatmiko (sesuai dengan asli), diberi tanda P-1;
2. Sesuai dengan Asli Surat Pernyataan dan Kuasa, diberi tanda P-2;
3. Sesuai dengan Asli Surat Perjanjian Kredit, diberi tanda P-3;
4. Foto copy Surat Keterangan Kredit Rumah (sesuai dengan asli), diberi tanda P-4;
5. Foto copy Sertipikat Hak Milik No.1441 (Foto copy dari foto copy), diberi tanda P-5;
6. Foto copy Kartu Keluarga No. 3515132601092598 (Foto copy sesuai dengan Asli), diberi tanda P-6;
7. Foto copy Surat Setoran Pajak (Foto copy sesuai dengan Asli), diberi tanda P-7;
8. Foto copy Sertipikat Hak Milik No.851 (Foto copy dari foto copy), diberi tanda P-8;

Bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Para Penggugat juga mengajukan saksi – saksinya di persidangan sebagai berikut :

Halaman 19 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor **292/Pdt.G/2022/PN Sda**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 1. Saksi Abdul Rokhim menerangkan:

- Bahwa kronologi pembelian rumah dan kepemilikan awalnya karena saksi ingin punya rumah akhirnya saksi cari di MBS karena kakak saksi sebelumnya punya rumah di MBS, saat itu saksi minta tolong “mas saksi mau cari rumah kok agak susah ya, saksi cari rumah dengan budget sekian” akhirnya dari mulut ke mulut ada info dari kakak saksi, ini ada orang yang rumahnya dijual tapi kata orangnya tidak pasang plang karena menghindari calo akhirnya saksi bertemu saksi beliau di MBS di blok BA 12 tetangga dengan Pak Hamzi, akhirnya bertemu dengan Bu Itun pemilik rumah tersebut. Saksi ditanya ini betul bapak mau beli rumah saksi? Lalu saksi jawab iya betul mau beli rumah yang untuk saksi sendiri, kalau ibunya berkenan saksi mau lihat rumah dan suratnya. Begini Pak kalau saksi dan suami saksi kan kerjanya di hotel Sahid, kalau bapak mau lihat suratnya bapak bisa ke hotel Sahid nanti saksi tunjukkan, nanti bapak bisa tahu dan bisa lihat surat tersebut atas nama saksi. Lalu saksi ke hotel Sahid dan ia menunjukkan sertifikatnya asli dan benar, selanjutnya saksi jelaskan sejak saksi ingin beli rumah ini jujur saksi sudah habis di DP karena sebelum-sebelumnya saksi juga cari rumah setelah men DP ada saja yang tidak sesuai jadi saksi batalkan, jadi mohon maaf Bu karena ngepres jadi saksi tidak bisa DP akhirnya karena saking baiknya Bu Itun itu sampai bilang iya Pak Rohim saksi juga merasakan hal seperti itu jadi lebih baik tidak usah DP Pak Rohim yang penting Pak Rohim niat membeli dan saksi juga berniat untuk menjual tapi mohon maaf saksi waktu itu juga keberatan karena waktu jual harusnya ada pajak jual beli ya tidak dikasih saksi semua, ya dari rumah itu menurut saksi relatif bagus dengan sertifikat seperti itu;
- Bahwa saksi membeli rumah tersebut dengan harga sekitar 78 juta rupiah, akhirnya saksi deal dan saksi bilang ke notaris saksi namanya Pak Haris, kantornya di Pagerwojo. Pak Haris bilang ya sudah langsung di kantor saksi. Setelah itu saksi diminta Pak Haris untuk cek ke kantor Badan Pertanahan untuk cek fotokopi sertifikat tadi untuk benar atau tidaknya, kemudian saksi ke sana dan menyerahkan fotokopiannya, dan saksi diminta menunggu 2-3 hari dan ternyata fotokopian tersebut sudah distempel tandanya itu sertifikat sudah benar. Besoknya kami melakukan transaksi dengan Bu Itun dan istri saksi ke tempat Pak Haris. Lalu saksi bilang sekalian sama Pak Haris “ Pak ini Bu Itun minta pajak penjualnya sekalian” tapi nanti jadinya buat Pak Rohim agak besar soalnya belum

Halaman 20 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor **292/Pdt.G/2022/PN Sda**

### Disclaimer

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

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



balik nama. Ya saksi jawab “sudah tidak apa-apa Pak toh Bu Itun sudah baik sama saksi jadi yasudah sekalian balik nama itu jadi hak milik saksi;

- Bahwa saksi kenal dengan Bu Esti karena saksi sebelumnya tinggal di Klurak dimana rumah Klurak itu adalah rumah ibu saksi almarhum;
- Bahwa Bu Itun adalah sebelumnya pembeli rumah di MBS itu dengan cara nyicil yang tidak lain adalah pembeli rumah yang pertama;
- Bahwa Bu Itun membeli rumah tersebut nyicilnya di bank, tapi saksi tidak tahu bank mana;
- Bahwa saksi beli cash dengan harga kurang lebih 78 juta;
- Bahwa saksi melakukan jual beli dengan Bu Itun sendiri yang menyerahkan di depan notaris saksi Pak Haris;
- Bahwa saksi tidak mengetahui developernya, karena yang saksi tahu ya dari akta jual beli dari mereka saja;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perihal bukti T-5;
- Bahwa bukti surat kepemilikan antara saksi dan Bu Itun adalah sertifikat;
- Bahwa saksi melakukan pembelian dari Bu Itun sekitar tahun 2015;

2. Saksi Hamsi menerangkan:

- Bahwa rumah saksi disamping persis rumah Bu Esti dan sampai saat ini Bu Esti masih tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa Bu Esti membeli rumah tersebut dengan cara kredit dan saksi mengetahuinya dari Bu Esti sendiri;
- Bahwa saksi membeli rumahnya juga dengan cara kredit dari CV Bintang dan saat ini sudah lunas sejak tahun 2015;
- Bahwa saat ini sertifikat rumah saksi sudah diserahkan oleh pihak developer dan saat ini sertifikat atas nama Hamzi;
- Bahwa saat ini setahu saksi rumah Bu Esti juga sudah lunas tapi tidak tahu sejak kapan lunasnya dan sampai saat ini belum ada sertifikatnya;
- Bahwa saksi tidak tahu apa alasan sertifikat Bu Esti sampai saat ini belum keluar;
- Bahwa saksi setelah melunasi rumahnya, ia mengambil surat di bank BTN tahun 2015;
- Bahwa saksi membeli rumah di tahun 2005;
- Bahwa saksi lupa pernah melihat bukti T-1 tapi saksi pernah melakukan paraf;
- Bahwa saksi lupa isi dari surat tersebut apa karena tidak sempat baca langsung saksi simpan ;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang sertifikat induk nomor berapa;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat saksi mengambil sertifikat tersebut ada notarisnya namun saksi tidak tahu namanya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat mengajukan bukti – bukti sebagai berikut :

1. Foto copy Perjanjian kredit No. 00062-01-02-002357-7 (Foto copy sesuai dengan asli), diberi tanda T-1;
2. Foto copy Akta Pengakuan Hutang No.199 (Foto copy sesuai dengan asli), diberi tanda T-2;
3. Foto copy Surat Kuasa Hak Tanggungan (Foto copy sesuai dengan asli), diberi tanda T-3;
4. Foto copy Keputusan tentang Pemberian Ijin Mendirikan Bangunan ( Foto copy dari legalisir), diberi tanda T-4;
5. Foto copy Akta Jual Beli ( Foto copy sesuai dengan asli), diberi tanda T-5;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini yakni pada tanggal 07 April 2006, telah ada Kesepakatan Perjanjian Kredit No. 00062-01-02-002357-7 antara PT. bank Tabungan Negara (Tergugat) dan Esti Guitaningsih (Penggugat I), yang mana Kesepakatan tersebut Tergugat memfasilitasi kredit untuk Pembelian, Pembangunan, Perbaikan rumah dari Developer PT. Bimtang Karyasama (Turut Tergugat I), yaitu yang terletak di Perumahan Mentari Bumi Sejahtera Blok BA, No. 10, Desa Kali Pecabeian Candi Sidoarjo – Jawa Timur, dengan atas nama Esti Guitaningsih (Penggugat I), pembelian tanah dan bangunan rumah didasarkan pada Kesepakatan Perjanjian Kredit No. 00062-01-02-002357-7 antara Tergugat dan Penggugat I, pada tanggal 07 April 2006 dibuat oleh dan dihadapan Notaris Sri Suhersi Rahayu, SH., MH., di Jl. Tegalsari No. 36 Surabaya (Turut Tergugat II); Bahwa Para Penggugat selaku pembeli telah memenuhi kewajibannya membayar secara mencicil / mengangsur dengan jangka waktu 120 bulan dan

Halaman 22 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 292/Pdt.G/2022/PN Sda

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah terbayar lunas pada 06 April 2016, sesuai Kesepakatan Perjanjian Kredit No. 00062-01-02-002357-7, akan tetapi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tidak diberikan atau masih dikuasai Tergugat;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat telah membantah dengan alasan bahwa tidak ada hubungan hukum antara Penggugat I dengan Tergugat tentang urusan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) rumah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Esti Guitaningsih (Penggugat I) yang tidak diberikan atau masih dikuasai Tergugat, hubungan hukum antara Penggugat I dengan Tergugat adalah sebatas memfasilitasi kredit untuk Pembelian, Pembangunan, Perbaikan rumah antara Penggugat I dengan Developer PT. Bintang Karyasama (Turut Tergugat I);

Menimbang, bahwa bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P.1 sampai dengan P.8 serta 2(dua) orang saksi yang bernama Abdul Rokhim dan Hamsi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya pihak Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.1 sampai dengan T.5 dan tidak mengajukan saksi;

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam mengajukan jawabannya Tergugat terdapat eksepsi yakni tentang :

- Exception plurium litis consortium pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap / kurang pihak
- Gemis aanhoeda nigheid salah sasaran pihak yang digugat
- Exceptio obscur libel: eksepsi gugatan penggugat kabur (obscur libel) gugatan penggugat tidak memiliki dasar hukum yang jelas (rechts grond);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim cermati dari ketiga eksepsi sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi tersebut semuanya sudah masuk dalam pokok perkara, yang kebenarannya akan dipertimbangkan bersama-sama pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka Majelis Hakim berpendapat terhadap semua eksepsi Tergugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

Halaman 23 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor **292/Pdt.G/2022/PN Sda**

### Disclaimer

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





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

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut tentang gugatan ini, terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang formalitas gugatan yakni bagaimana Penggugat secara cermat mendudukkan pihak-pihak dalam perkara ini sesuai dengan alur dari munculnya permasalahan ini serta siapa yang paling bertanggung jawab terhadap permasalahan yang dialami oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian kredit No. 00062-01-02-002357-7 tertanggal 7 April 2006 menyebutkan :

**PASAL17**

- 2 Terhadap surat/dokumen atas rumah yang dibeli dengan kredit bank antara lain namun tidak terbatas pada Sertipikat Tanah, IMB dan lain-lain, bank tidak bertanggungjawab terhadap penyelesaiannya. Penyelesaian terhadap surat/dokumen tersebut merupakan tanggungjawab Penjual/Pengembang.
5. Sesuai dengan ketentuan yang disebutkan dan dimuat pada ayat (1) dan ayat (2) pasal ini, maka masalah yang timbul dalam pelaksanaan Perjanjian / akad jual beli rumah dan tanah, Jual Beli mana sebagian dibiayai dengan kredit bank, seperti adanya klaim atau keluhan atau tidak terpenuhinya kewajiban salah satu pihak, adanya fasilitas rumah yang belum dipenuhi, adanya kelambatan penyelesaian sertifikat tanah dan sebagainya, semata-mata adalah masalah dan tanggungjawab pihak - pihak dalam Perjanjian / akad Jual beli tersebut dan salah satu pihak tidak dapat meminta pertanggungjawaban ataupun menuntut pihak bank;

Menimbang, bahwa selain hal tersebut setelah pula meneliti bkti T.5 tentang Akta Jual Beli no.198/206 tertanggal 7 April 2006 telah menyebutkan obyek yang dibeli oleh Penggugat merupakan "Hak Guna Bangunan atas sebagian tanah Nomor 6/Kalipecabean dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.10.07.08.01554 yaitu seluas kurang lebih 75m2 (tujuh puluh lima meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Blok BA-09;

Sebelah Timur : Jalan;

Sebelah Selatan : Blok BA-11;

Sebelah Barat : Blok BA-05;

Sebagaimana diuraikan dalam Surat ukur tanggal 01-02-2001 Nomor 254/07 08/2001/ yang dilampirkan pada akta ini Terletak di

Propinsi : Jawa Timur;

Kabupaten/Kota : Candi;

*Halaman 24 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 292/Pdt.G/2022/PN Sda*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan : Sidoarjo;  
Desa/Kelurahan : Kalipecabean;  
Jalan : Blok BA-10;

Menimbang, bahwa bukti tersebut diatas menggambarkan obyek sengketa menjadi bagian dari tanah Nomor 6/Kalipecabean dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.10.07.08.01554, dan Tergugat tidak bertanggung jawab terhadap surat-surat yang berkaitan dengan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa selain itu setelah Majelis Hakim pelajari dari bukti tersebut diatas dikaitkan dengan penempatan atau kedudukan pihak dalam gugatan ini adalah sangat tidak jelas utamanya terhadap Turut Tergugat I selaku pengembang, harusnya didudukkan sebagai Tergugat Utama ada atau tidak diketahui keberadaannya dan Tergugat didudukkan sebagai Tergugat II, sehingga nanti dalam pembuktiannya dan penyelesaian perkara ini dapat diselesaikan secara tuntas, bukan Turut Tergugat I hanya diperintahkan untuk tunduk dan mentaati isi putusan ini, padahal untuk memecah sertifikat dalam perumahan adalah mutlak tanggung jawab pengembang, sehingga nantinya bila Turut Tergugat I ternyata tidak diketahui keberadaannya, maka Tergugat bisa dihukum untuk mewakili atau mengambil alih kewajiban Turut Tergugat I untuk memecah sertifikat milik Para Penggugat dan ada payung hukum bagi Tergugat untuk melakukan hal tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat pihak Penggugat kurang jelas mendudukkan pihak-pihak dalam perkara ini, sehingga gugatan penggugat tidak jelas dan kabur dan konsekwensinya terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

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

Memperhatikan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

Halaman 25 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor **292/Pdt.G/2022/PN Sda**



**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI**

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sejumlah Rp. 1.670.000,00 (satu juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo, pada hari Selasa tanggal 28 Maret 2023, oleh kami, Dwiana Kusumastanti, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Agus Pambudi, S.H., dan Irianto Prijatna Utama, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 13 Desember 2022, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 4 April 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Bambang Supriyono, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Agus Pambudi, S.H..

Dwiana Kusumastanti, S.H., M.H.

Irianto Prijatna Utama, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Bambang Supriyono, S.H

*Halaman 26 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 292/Pdt.G/2022/PN Sda*



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

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran .....	: Rp 30.000,00;
2. Biaya Proses .....	: Rp 100.000,00;
3. Biaya Panggilan .....	: Rp 1.450.000,00;
4. PNBP .....	: Rp 40.000,00;
5. Biaya Sumpah .....	: Rp 30.000,00;
6. Materai .....	: Rp 10.000,00;
7. Redaksi .....	: Rp 10.000,00;

Jumlah : Rp.1.670.000,00;

(satu juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah)

**Disclaimer**

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