



PUTUSAN
Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Malinau yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SUTRISNO, bertempat tinggal di Desa Malinau Hulu, RT 003 Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Kalimantan Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SEPINER ROBEN, S.H., SERDI, S.H., dan YOHANES DJUK, S.H.**, semuanya Advokat/Pengacara pada kantor hukum SEPINER ROBEN, S.H. & REKAN yang beralamat di Jln. Meranti RT 003 Desa Kuala Lapang, Kecamatan Malinau Barat, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. WIRDA ABDUL PATTA, bertempat tinggal di Jln. Raja Pandita Desa Malinau Hulu RT 003, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. PT BANK RAKYAT INDONESIA KANTOR CABANG MALINAU, beralamat di Jln. Raja Pandita RT 005 Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara, yang diwakili oleh kuasanya **1. FADEL MUHAMMAD** jabatan Pemimpin Kantor Cabang Pembantu PT Bank BRI Malinau, **2. TIURLAN KRISTINA ARITONANG** jabatan RM SME Type A Kantor Cabang Pembantu PT Bank BRI Malinau, **3. MUHAMMAD HASBIARSY** jabatan RM SME Type A Kantor Cabang Pembantu PT Bank BRI Malinau, **4. SRI VINNIALVIANNITA** jabatan RM Bisnis Konsumer Funding Kantor Cabang Pembantu PT Bank BRI Malinau, **5. DARMAN** jabatan Petugas Operasional Kantor Cabang Pembantu PT Bank BRI Malinau, semuanya untuk mewakili Pemimpin PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tarakan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Oktober 2022 yang mewakili Direksi PT Hal. 1 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. berdasarkan Anggaran Dasar PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. yang dimuat dalam Akta Nomor 3 tanggal 9 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Notaris dan telah mendapat penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasar dari Menteri Hukum Dan HAM RI Nomor AHU-AH-01.03-0457763 tanggal 7 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

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

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 20 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malinau pada tanggal 21 Oktober 2022 dengan nomor register 25/Pdt.G/2022/PN Mln, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat pada awalnya merupakan penyewa yang mengontrak rumah milik Tergugat 1 yang berada di Desa Malinau Hulu Rt. 3 Kecamatan Malinau Kota Kabupaten Malinau selama kurang lebih 2 (dua) Tahun;
2. Bahwa sebelumnya Penggugat tidak mengetahui jika Rumah yang di tempati tersebut telah di jaminkan oleh Tergugat ke Pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau yaitu Turut Tergugat 2;
3. Bahwa setelah Penggugat mengetahui jika rumah yang di tempati oleh Penggugat selama ini tersebut telah di jadikan jaminkan oleh Tergugat 1 ke pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau yaitu Tergugat 2 sehingga Penggugat berencana akan membeli rumah yang ditempati tersebut kepada Tergugat 1 dengan cara membelinya melalui Take Over/pengambilalihan kredit milik Tergugat 1 yang ada di Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau yaitu Tergugat 2 dengan mencicil Rumah tersebut melalui pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 dan telah di setujui oleh Tergugat 1 dengan persetujuan Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 tersebut;
4. Bahwa pada tanggal 07 Mei 2021 Penggugat dan Tergugat lalu datang ke pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 untuk membicarakan Take Over / pengambilalihan kredit milik Tergugat 1 terhadap Rumah milik tergugat 1 tersebut dimana Tergugat 1 dan pihak Bank

Hal. 2 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 memberikan rincian biaya angsuran yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 bahwa apa bila ingin melakukan Take over / pengambilalihan kredit milik Tergugat 1 dengan kesepakatan nominal sebesar Rp. 490.000.000,- (empat ratus sembilan puluh juta rupiah) dan telah di setuju oleh Penggugat selanjutnya Tergugat 1 dibuatkan buku Rekening bank baru oleh Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 dengan biaya Rp.200.000 (dua ratus ribu rupiah) dengan nomor : 2246-01-016138-50-0 atas nama Wirda Abdul Patta Tanggal 07 Mei 2022 dan selanjutnya buku rekening Tergugat 1 tersebut diberikan/ diserahkan kepada Penggugat selaku pihak yang melanjutkan kredit tersebut;

5. Bahwa setelah pertemuan Penggugat dan Tergugat 1 di Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 telah selesai Tergugat 1 lalu meminta DP (*down payment*) uang muka sebagai tanda jadi kepada Penggugat sebesar Rp.40.000.000,-(empat puluh juta rupiah) dan telah diserahkan kepada Tergugat 1;
6. Bahwa setelah DP (*down payment*) tersebut diberikan Tergugat 1 lalu meminta Penggugat untuk mendandatangani surat pernyataan yang isinya sebagai berikut “ *Penggugat Pihak Pertama I atas nama WIRDA ABDUL PATTA selaku pemilik rumah yang terletak di jalan raja pandita Rt.03 telah melepaskan hanya kepada pihak kedua II atas nama pak Sutrisno adapun perjanjian ini antara pihak I (pertama) sama Pihak II (kedua) sebagai berikut, pihak ke II berjanji akan melunasi sisa pembayaran Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) dalam jangka waktu 3 bulan apabila dalam jangka waktu 3 bulan pihak ke II (dua) belum bisa membayar kepada pihak I (pertama) atau lewat dari 3 bulan, tempatnya pembayaran yang sudah disepakati ke 2 belah pihak, pada tanggal 10 Agustus 2021 belum ada pembayaran maka pihak I (pertama) berhak melaporkan pihak ke II (dua) ke pihak berwajib atau pihak kepolisian dan siap dipidana dan pihak ke II (dua) wajib membayar setiap bulan di Bank BRI sesuai kesepakatan pihak I (pertama). Adapun kebalikan perjanjian pihak I (pertama) ke pihak ke II (dua) apabila nanti sudah lunas pembayaran keredit di bank BRI pihak I (pertama) akan bersedia datang untuk baliknya ke pihak II (dua) apabila pihak I (pertama) tidak datang pihak ke II (dua) berhak melaporkan ke pihak berwajib atau kepolisian dan siap di pidanakan”*penggugat keberatan namun tergugat 1 menjelaskan jika jumlah tersebut di tambah dengan pembayaran pokok bunga yang ada dalam pinjaman Tergugat 1 tersebut namun setelah Penggugat menanyakan kembali

Hal. 3 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



ke pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 menyatakan itu bukan kesepakatan bersama namun kesepakatan Penggugat dengan Tergugat 1 sedangkan kesepakatan dengan pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 Penggugat harus membayar dengan jumlah Rp. 490.000.000,- (empat ratus sembilan puluh juta rupiah) sebagaimana dalam kesepakatan awal jumlah tersebut merupakan pokok dan bunga namun pernyataan yang dibuat oleh Tergugat 1 Tersebut terlanjur di tandatangani oleh Penggugat;

7. Bahwa setelah kesepakatan Penggugat dan tergugat 1 tersebut di setujui oleh pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 telah selesai Penggugat lalu penggugat mulai melakukan cicilan atau penyetoran ke pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 namun masih atas nama Tergugat 1 sebagaimana dalam rincian utang milik Tergugat 1 tersebut ke pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 tersebut dengan setoran sebagai berikut;

- 1) Setoran 1 (pertama) pada bulan mei 2021 dengan jumlah Rp.15.900.552;
- 2) Setoran 2 (kedua) pada bulan juni 2021 dengan jumlah Rp.15.769.886;
- 3) Setoran 3 (tiga) pada bulan Juli 2021 dengan jumlah Rp.15.639.219;
- 4) Setoran 4 (empat) pada bulan Agustus 2021 dengan jumlah Rp.15.508.552;
- 5) Setoran 5 (lima) pada bulan September 2021 dengan jumlah Rp.15.377.886;
- 6) Setoran 6 (enam) pada bulan Oktober 2021 dengan jumlah Rp.15.247.219;
- 7) Setoran 7 (tujuh) pada bulan November 2021 dengan jumlah Rp.15.116.552;
- 8) Setoran 8 (delapan) pada bulan Desember 2021 dengan jumlah Rp.14.985.886;

Dengan Total Rp. 123.545.752 (seratus dua puluh tiga juta lima ratus empat puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah);

8. Bahwa pada setoran ke sembilan Penggugat diberhentikan / disetop oleh pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 untuk tidak melanjutkan setoran tersebut dan Penggugat diwajibkan untuk melakukan proses balik nama oleh Pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 dengan tambahan biaya sejumlah Rp. 70.000.000,(tujuh puluh juta ruipah) namun atas permintaan tersebut Penggugat tidak bersedia melakukan proses balik nama karena pihak Bank BRI

Hal. 4 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 tidak menjelaskan sejak awal angsuran yang telah dibayarkan oleh Penggugat atas nama Tergugat 1 tersebut;

9. Bahwa pada setoran ke sembilan tersebut Penggugat tidak bisa lagi melanjutkan pembayaran cicilan rumah yang telah disepakati oleh Tergugat 1 dengan pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 untuk melakukan take over / pengambilalihan lagi sejak 8 (delapan) bulan terhitung pada bulan Februari 2022 sampai dengan bulan September 2022;
10. Bahwa atas pernyataan penggugat tersebut Penggugat di laporkan oleh Tergugat 1 ke Polisi Resot Malinau atas peryatan ingkar janji atas isi pernyataan yang di buat oleh keduanya Tersebut dan setelah itu Penggugat dan Tergugat 1 di damaikan oleh pihak kepolisian atas penyelesaian tersebut dibuatlah satu pernyataan bersama yang isinya sebagai berikut “ *pihak I (satu) dan pihak II (dua) sepakat menyelesaikan permasalahan tersebut secara kekeluargaan (damai), pihak I (satu) berjanji akan membayar sisa uang yang dimiliki pihak II (dua) sejumlah Rp.26.460.000 (dua puluh enam juta empat ratus enam puluh ribu) kepada pihak ke pihak II (dua) aba bila rumah kontrakan milik pihak I (satu) sudah laku terjual, Pihak II (dua) siap mengosongkan rumah kontrakan yang dimiliki oleh pihak I (satu) dalam tempo 10 hari, bahwa apabila dikemudian hari pihak I (satu) atau pihak II (dua) melanggar isi pernyataan tersebut diatas maka bersedia untuk diproses sesuai hukum yang berlaku di negara kesatuan republik indonesia*”;
11. Bahwa selanjutnya Penggugat mendatangi kembali pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 untuk meminta penjelasan kembali terkait dengan pembayaran yang sudah delapan kali di angsur tersebut dan terkait dengan penghentian setoran cicilan rumah yang disepakati bersama dengan Tergugat 1 dan Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 tersebut dan pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 menjelaskan jika yang meminta penghentian tersebut langsung dari pemilik rumah awal yaitu Tergugat 1 dan dijelaskan bahwa terkait dengan pembayaran sejak 8 bulan terhitung pada bulan Februari 2022 sampai dengan bulan September 2022 telah di bayar kembali oleh Tergugat 1 ke pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 sampai dengan saat ini;
12. Bahwa Penggugat meminta penjelasan ke pada Tergugat 1 mengenai kelanjutan pembayaran cicilan rumah yang di angunkan ke pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 namun tergugat 1

Hal. 5 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



bersih keras untuk membatalkan kesepakatan tersebut dan meminta penggugat untuk tidak melanjutkan pembayaran/cicilan terhadap rumah tersebut karena tidak memberikan sejumlah uang sebagaimana dalam pernyataan bersama sebelumnya Dengan jumlah Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) tersebut;

13. Bahwa Tergugat 1 juga tidak bersedia mengembalikan uang yang telah disetor oleh Penggugat melalui pihak bank Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 dengan jumlah Rp. Rp. 123.545.752 (seratus dua puluh tiga juta lima ratus empat puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah) tersebut karena menurut Tergugat 1 menganggap terhitungnya dengan biaya sewa dan kontrak rumah sehingga sisa dari pembayaran tersebut Tergugat 1 hanya ingin mengembalikan kepada penggugat dengan jumlah Rp. 26.460.000 (dua puluh enam juta empat ratus enam puluh ribu) sebagaimana dalam isi perjanjian tanggal 30 September 2022 namun hal tersebut juga tidak dilaksanakan oleh Tergugat 1 begitu pula dengan pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 tidak mau bertanggung jawab terhadap dana yang telah disetor / dicicil oleh Penggugat atas pinjaman Tergugat 1 tersebut;
14. Bahwa sebagaimana dalam kesepakatan awal antara Penggugat dan Tergugat 1 yang dilakukan di luar kesepakatan Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 tersebut tidak pernah menyebutkan jika dana yang telah disetor ke pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 oleh penggugat dengan jumlah sebesar Rp. 123.545.752 (seratus dua puluh tiga juta lima ratus empat puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah) tersebut berkaitan dengan kesepakatan awal karena kesepakatan tersebut itu merupakan kesepakatan diluar pihak bank hanya antara Penggugat dengan Tergugat 1;
15. Bahwa sebagaimana dalam kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat 1 telah disepakati sejumlah permintaan Tergugat 1 dengan DP (*down payment*) awal sebesar Rp. 40.000.000,-(empat puluh juta rupiah) telah di akui oleh tergugat 1 dari kesepakatan sebelumnya yang berjumlah Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) tersebut sedangkan untuk setoran yang telah Penggugat Setoran / cicilan melalui Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 yang telah disetor oleh Penggugat ke Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 atas nama Tergugat 1 dengan jumlah sebesar Rp. 123.545.752 (seratus dua puluh tiga juta lima ratus empat puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah) tidak pernah ada kesepakatan tentang setoran tersebut berkaitan dengan sewa

Hal. 6 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



menyewa / kontrak rumah yang sudah mulai Penggugat Setor / cicilan melalui pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 yang telah disetor oleh Penggugat ke Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 atas nama Tergugat 1 sendiri tersebut;

16. Bahwa dengan adanya kesepakatan awal antara Penggugat dan Tergugat 1 yang telah disetujui dan diketahui oleh pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 yang telah menyetujui take over / mengambillalihan kredit milik Tergugat 1 tersebut namun berjalan selama 8 (delapan) kali angsuran pada angsuran ke 9 (sembilan) pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 menghentikan setoran penggugat dengan dalih bahwa atas permintaan Tergugat 1 tersebut agar angsuran / cicilan yang dilakukan oleh Penggugat harus dihentikan maka oleh karena itu apa yang dilakukan Tergugat 1 dan pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 sebagaimana dalam kesepakatan awal telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap PENGGUGAT;

17. Bahwa berdasarkan Pasal 1239 KUHPerdara, agar gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha TERGUGAT 1 untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka PENGGUGAT mohon agar dapat diletakan sita jaminan (Conservatoir Beslag) aset milik TERGUGAT 1 berupa;

- 1 (satu) Unit Tanah dan Bangunan yang terletak di Desa Malinau Hulu Rt. 3 Kecamatan Malinau Kota Kabupaten Malinau yang menjadi Hak milik Tergugat 1;

18. Bahwa disamping itu Tergugat 1 dan Tergugat 2 juga diwajibkan untuk membayar kerugian materiil dan Immateriil yang diderita oleh PENGGUGAT dengan rincian sebagai berikut :

1) Kerugian Materiil :

Akibat dari perbuatan TERGUGAT 1 dan Tergugat 2 tersebut PENGGUGAT Mengalami kerugian Materiil sebagai berikut;

- DP (*down payment*) uang muka Rp. 40.000.000,-(empat puluh juta rupiah) yang sudah diberikkan oleh Penggugat kepada Tergugat 1 secara tunai;
- Setoran / cicilan Bank yang telah disetor oleh Penggugat ke pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 atas nama Tergugat 1 dengan Total Rp. 123.545.752 (seratus dua puluh tiga juta lima ratus empat puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah);

Hal. 7 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



Dengan Total kerugian materil sebesar Rp. 163.545.752 (seratus enam puluh tiga juta lima ratus empat puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah);

2) Kerugian Immateriil

Bahwa selain kerugian Materil Tergugat 1 dan Tergugat 2 juga harus membayar Kerugian Immateriil kepada Penggugat karena dan tidak dapat menikmati manfaat dari rumah yang di setor/cicil atas kesempatan bersama tersebut selain itu Penggugat juga telah melakukan beberapa renovasi baik di luar maupun di dalam rumah yang disepakati tersebut diperkirakan kerugian Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

19. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri malinau untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 50.000,- (*Lima Puluh Ribu Rupiah*) perhari yang harus dibayar Tergugat 1 dan Tergugat 2 bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat kemukakan di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Primer

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
3. Menyatakan sah dan berlaku bukti setoran Penggugat melalui Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat 2 ke Tergugat 1 dengan rincian sebagai berikut:
 - 1) Setoran 1 (pertama) pada bulan mei 2021 dengan jumlah Rp.15.900.552;
 - 2) Setoran 2 (kedua) pada bulan juni 2021 dengan jumlah Rp.15.769.886;
 - 3) Setoran 3 (tiga) pada bulan Juli 2021 dengan jumlah Rp. 15.639.219;
 - 4) Setoran 4 (empat) pada bulan Agustus 2021 dengan jumlah Rp. 15.508.552;
 - 5) Setoran 5 (lima) pada bulan September 2021 dengan jumlah Rp. 15.377.886;
 - 6) Setoran 6 (enam) pada bulan Oktober 2021 dengan jumlah Rp. 15.247.219;
 - 7) Setoran 7 (tujuh) pada bulan November 2021 dengan jumlah Rp. 15.116.552;

Hal. 8 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8) Setoran 8 (delapan) pada bulan Desember 2021 dengan jumlah Rp. 14.985.886;
4. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk membayar kerugian materil dan Immateril sebagai berikut ;
 - 1) Kerugian Materil berjumlah Rp. 163.545.752 (seratus enam puluh tiga juta lima ratus empat puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah);
 - 2) Kerugian Immateril berjumlah ; Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag), terhadap Aset milik Tergugat 1 sebagai berikut :
 - 1 (satu) bidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Desa Malinau Hulu Rt. 3 Kecamatan Malinau Kota Kabupaten Malinau yang menjadi Hak milik Tergugat 1;
6. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) setiap hari kepada PENGGUGAT setiap kali lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
7. Membebankan biaya perkara ini kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara tanggung renteng;

Subsider

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malinau yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasanya sebagaimana tersebut diatas, Tergugat I hadir menghadap sendiri dan Tergugat II hadir Kuasanya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Para Pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan dengan menunjuk Brillian Hadi Wahyu Pratama, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Malinau sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 November 2022 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I dan Tergugat II diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Hal. 9 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat I dan Tergugat II menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan jawaban dalam persidangan secara e-litigasi yang diunggah melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Malinau, sebagai berikut:

1. Saya tidak pernah melakukan atau memerintahkan kepada siapapun, baik itu kepada pihak bank atau kepada pihak penggugat dalam hal ini saudara sutrisno agar supaya menghentikan pembayaran kreditnya yang selama ini sudah dilakukan oleh penggugat kepada pihak bank.
2. Pada tanggal 12 pebruari 2022 pihak bank menelfon saya dan merekomendasikan agar saya datang ke malinau untuk melakukan balik nama kepemilikan tanah dan bangunan, dari atas nama saya menjadi atas nama penggugat namun saya menolak rekomendasi tersebut dengan alasan penggugat belum melakukan kewajibannya melunasi sisa pembayaran senilai 100 juta rupiah kepada saya. Yang sudah disepakati di dalam surat kesepakatan.
3. Pada tanggal 1 april 2022 pihak bank mengeluarkan SP1 dan selang beberapa waktu kemudian pihak bank melanjutkan mengeluarkan SP2 setelah itu pihak bank kembali menelfon saya agar segera melakukan balik nama karena kalau tidak segera dilakukan, hak milik saya trancam akan dilelang. Maka saya berbicara langsung dengan penggugat melalui fiya telfon dan sepakat melakukan balik nama dengan catatan membuat surat pernyataan baru yang dibuat oleh notaris agar mempunyai kekuatan hukum tetap.
4. Untuk melakukan balik nama pihak bank mengenakan biaya administrasi sejumlah 70.000.000 ribu rupiah tapi pihak penggugat tidak setuju dengan nominal tersebut. Dan di sinilah awal pertikaian antara saya dengan pengugat. Jadi dalam kasus ini saya sebenarnya adalah korban. Saya dirugikan berupa materi, tenaga, waktu dan fikiran.

Dalam kasus ini penggugat telah lalai atau tidak memenuhi kewajibannya melunasi sisa pembayaran rumah saya senilai 100 juta rupiah yang seharusnya sudah dibayar pada tanggal 10 Agustus 2021, berdasarkan surat kesepakatan awal. Ini adalah pelanggaran pertama yang di buat oleh penggugat.

Karena saya merasa dirugikan akhirnya saya melaporkan hal ini kepada kepolisian sektor malinau kota. maka pihak kepolisian melakukan pemanggilan

Hal. 10 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



terhadap penggugat guna melakukan mediasi dalam kasus ini, setelah melakukan mediasi beberapa lama, maka saya dan penggugat sepakat diatur secara damai atau kekeluargaan, dan kepolisian membuat surat pernyataan untuk ditanda tangani oleh kami berdua, adapun poin isi surat pernyataan tersebut ialah;

Saya bersedia memberikan ganti rugi kepada penggugat sebesar 26.460.000 ribu rupiah, dan itu akan saya berikan apabila rumah saya sudah laku saya jual, dan penggugat juga bersedia meninggalkan rumah saya paling lambat 10 hari, terhitung sejak terbitnya surat pernyataan yang dibuat oleh kepolisian pada tanggal 30 September 2022.

Namun, Lagi lagi penggugat melanggar isi surat pernyataan tersebut, penggugat baru meninggalkan rumah saya pada tanggal 28 Oktober 2022 yang seharusnya paling lambat tanggal 10 Oktober 2022 sudah dia tinggalkan dan itu membuat saya semakin merugi dan ini adalah pelanggaran yang kedua kalinya yang di buat oleh penggugat.

Pelanggaran yang ke tiga yang di lakukan oleh penggugat adalah dia lebih memilih merenovasi rumah saya tanpa memberi tahu saya terlebih dahulu dari pada melunasi sisa pembayaran rumah saya sejumlah 100.000.000 rupiah yang jatuh temponya tanggal 10 Agustus 2021.

Maka dari itu saya menuntut saudara penggugat atas segala bentuk kerugian materi yang saya alami.

Adapun kerugian berupa materi yang saya tuntutan kepada penggugat adalah sebagai berikut;

1. Biaya perjalanan Tolitoli- Malinau (PP) sejumlah 9.000.000 ribu rupiah
2. Biaya perjalanan malinau-banjarmasin (pp) sejumlah 10.000.000
3. Biaya hidup selama satu bulan pertama di malinau sejumlah 3.000.000 ribu rupiah
4. Biaya hidup selama tiga bulan ke dua sejumlah 9.000.000 ribuh rupiah
5. Bayar bunga kredit selama sembilan bulan di bank bri sejumlah 25.200.000 ribu rupiah
6. Rumah saya yang penggugat tempati selama satu tahun dua bulan sejumlah 81.666.662 ribu rupiah
7. Tunggakan Tagihan rekening air yang di pakai oleh penggugat salama tiga bulan terakhir sebelum dia meninggalkan rumah sejumlah 1.446.000 ribu rupiah
8. Pekerjaan yang saya tinggalkan di Banjarmasin salama tiga bulan sejumlah 12.000.000 ribu rupiah

Hal. 11 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



Jadi keseluruhan kerugian saya yang saya alami adalah sejumlah 151.312.662 ribu rupiah

Dan selama kasus ini berjalan membuat saya tersita waktu, terganggu, lelah, dan stress. ditambah lagi anak saya yang sekolahnya terhenti akibat kasus ini. Maka dari itu saya menuntut ganti rugi kepada penggugat atau memohon kepada bapak hakim yang terhormat agar kiranya memberikan sanksi berupa denda senilai 500.000.000 rupiah terhadap penggugat atas pelanggaran-pelanggaran yang di buat olehnya.

1. Tidak melunasi sisa pembayaran rumah saya sejumlah 100.000.000 rupiah yang jatuh temponya pada tanggal 10 Agustus 2021 berdasarkan surat kesepakatan awal
2. Tidak meninggalkan rumah saya yang seharusnya dia tinggalkan paling lambat tanggal 10 Oktober 2022 berdasarkan surat kesepakatan yang di buat di kantor polisi tetapi dia baru meninggalkan rumah saya pada tanggal 28 Oktober 2022
3. Dia lebih memilih merenovasi rumah tanpa memeberi tahu saya terlebih dahulu dari pada melunasi sisa pembayaran rumah ke saya sejumlah 100.000.000 rupiah

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II mengajukan jawaban dalam persidangan secara e-litigasi yang diunggah melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Malinau, sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

I. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (*OBSCUR LIBEL*)

1. Bahwa Setelah Tergugat II pelajari dengan seksama seluruh isi Gugatan Penggugat, Penggugat sama sekali tidak jelas dalam mendalilkan dasar gugatannya (posita). Oleh karena Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi, penting bagi penggugat untuk menjelaskan secara jelas terkait dimana letak Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat II sehingga Penggugat merasa dirugikan oleh perbuatan Tergugat II.

Bahwa dari petitum jelas terdapat ketidakjelasan hal yang diminta oleh Penggugat, mengingat Penggugat meminta agar Tergugat II dinyatakan telah melakukan wanprestasi. **Dengan demikian tidak terdapat kejelasan hal apa yang menyebabkan Tergugat II telah melakukan wanprestasi.**

2. Bahwa Berdasarkan hal tersebut, terbukti gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai gugatan yang **obscuur libel** oleh Majelis Hal. 12 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



Hakim;

Dengan demikian terhadap gugatan yang tidak jelas/kabur/*obscuur libel* sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI (*vide Putusan MA tanggal 10 Juli 1975 No. 551 K/Sip/1975*), maka terhadap gugatan Penggugat yang *obscuur libel*, Pengadilan harus menyatakan bahwa gugatan Penggugat a quo **ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;**

II. GUGATAN *EROR IN PERSONA*, KARENA SALAH ALAMAT (*GEMIS AANHOEDA NIGHEID*)

1. Bahwa Setelah Tergugat II mempelajari Gugatan Penggugat dengan seksama, diperoleh kesimpulan yang pada intinya bahwa keberatan yang disampaikan oleh Penggugat berawal dari kegiatan *take over* kredit secara pribadi antara Penggugat dengan Tergugat I.
2. Bahwa Dalam hal terdapat utang-piutang yang tidak terselesaikan antara Penggugat dengan Tergugat I, maka pada prinsipnya hal tersebut merupakan permasalahan pribadi antara Penggugat dengan Tergugat I.
3. Bahwa Dengan demikian, Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah *error in persona*, karena menjadikan Kantor Cabang Pembantu PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Malinau sebagai Tergugat, padahal Tergugat II tidak secara tegas mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat terkait obyek yang diperkarakan.

Berdasarkan hal-hal tersebut, terhadap gugatan yang ***Error in Persona, karena salah alamat (gemis aanhoeda nigheid)*** mohon kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Malinau untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Tergugat II;
Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara;

Hal. 13 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



2. Bahwa Penggugat pada pokoknya merasa keberatan atas utang-piutang dan *take over* sebuah rumah, dimana hal tersebut terjadi berdasarkan kesepakatan pribadi antara Penggugat dan Tergugat I.
3. Bahwa Tergugat I adalah Debitur yang telah menikmati fasilitas Kredit dari Tergugat II
4. Bahwa Untuk menjamin kredit yang telah Tergugat I terima dari Tergugat II, Perjanjian Kredit tersebut kemudian diikuti dengan adanya perjanjian tambahan (*accessoir*) berupa pengikatan agunan kredit yakni tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 01325 atas nama Arifin Napu, yang telah diikat secara sempurna berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor.
5. Bahwa Terhadap kesepakatan utang-piutang maupun *take over* kredit yang terjadi diantara Penggugat dan Tergugat I pada dasarnya hal tersebut merupakan kesepakatan pribadi diantara para pihak yang berkepentingan (dhi. Penggugat dan Tergugat I), maka dalam hal terjadi permasalahan terhadap kesepakatan tersebut maka Tergugat II tidak berhak untuk melakukan intervensi, dalam hal ini Tergugat II hanya ingin mendapatkan haknya untuk mendapatkan pembayaran atas fasilitas kredit yang telah dinikmati oleh Tergugat I.
Lebih lanjut, secara yuridis tidak ada ketentuan yang melarang seseorang untuk membayar atau melunasi pinjaman orang lain sepanjang orang tersebut bersedia untuk membayar atau melunasi pinjaman orang lain tersebut, sehingga dalam kasus tersebut apabila terdapat pihak selain debitur ingin membayar atau melunasi sisa kewajiban debitur (dhi. Tergugat I), maka hal tersebut tidak dilarang (diperbolehkan) secara hukum.
6. Bahwa Penggugat mendalilkan kerugian immateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
Dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, karena Tergugat II juga sebagai pihak yang dirugikan atas pencairan pinjaman/kredit kepada Tergugat I dan tidak mendapatkan pembayaran sebagaimana yang diperjanjikan, sedangkan sumber dana pencairan pinjaman tersebut adalah dari dana masyarakat yang sesuai dengan konsekwensi yuridis harus dikembalikan kepada masyarakat.
Selanjutnya, mengenai kerugian immaterial menurut terminologi hukum (P.P.M.Ranuhandoka B.A) diartikan "tidak bisa dibuktikan"
Hal. 14 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



sehingga kerugian immaterial merupakan kerugian yang diderita akibat perbuatan melawan hukum yang tidak dapat dibuktikan, dipulihkan kembali dan atau menyebabkan terjadinya kehilangan kesenangan hidup sementara, ketakutan, sakit, dan terkejut sehingga tidak dapat dihitung berdasarkan uang. Adapun cakupan kerugian immaterial menurut Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 “Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat dan penghinaan.

Sehingga dalil posita dan petitum Penggugat yang demikian sudah sepatunya untuk ditolak dan tidak dipertimbangkan.

Terhadap dalil Penggugat dalam gugatannya terkait Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) setiap hari dihitung sejak putusan ini dibacakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malinau.

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, karena tidak ada denda kewajiban ganti rugi, denda, dan ganti untung yang harus dibayarkan oleh Tergugat I.

Sesuai dengan Putusan MARI tanggal 28 September 1955 Nomor 34 K/Sip/1954 dalam perkara perdata (Hukum No.1-2, 155 No.hal.43) disebutkan, tuntutan pembayaran uang paksa tidak dapat diterima karena tidak dijelaskan dasar hukumnya;

Dengan demikian dalil Penggugat yang menuntut uang paksa (dwangsom) tersebut sudah seharusnya untuk ditolak atau tidak dipertimbangkan.

7. Bahwa Penggugat pada petitumnya poin 5 (lima) yang pada pokoknya meminta Majelis Hakim untuk melakukan sita jaminan/sita persamaan atas obyek tersebut, Turut Tergugat I dan menolak dalil Penggugat didalam positanya dan petitumnya yang memohonkan agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap obyek jaminan, dikarenakan berdasarkan azas hukum dan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI “benda-benda yang **telah dijadikan jaminan hutang** tidak dapat dikenakan sita jaminan“;

Vide:

Hal. 15 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Mahkamah Agung RI No : 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang secara tegas menyatakan bahwa barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank Rakyat Indonesia tidak dapat dikenakan Conservatoir Beslag;
- Putusan Mahkamah Agung RI No : 3216 K/Pdt/1984 tanggal 28 Juli 1986 yang menyatakan bahwa atas barang yang sudah lebih dahulu dijamin pada pihak lain, baik secara fiduciarie maupun hipotik harus ditolak;
- Putusan Mahkamah Agung RI No : 1326 K/SIP/1981 tanggal 19 Agustus 1982 yang menyatakan bahwa jika barang yang hendak di Conservatoir Beslag telah di Conservatoir Beslag atau dijadikan jaminan hutang atau telah di Conservatoir Beslag, Pengadilan Negeri hanya dapat melakukan *vergelijkende beslag* dengan jalan mencatat dalam berita acara yang bersangkutan sudah di Conservatoir Beslag atau di jaminan.

8. Bahwa Berdasarkan dalil-dalil yang diungkapkan oleh Tergugat II dalam Jawaban Gugatan ini, terbukti berdasarkan hukum bahwa Tergugat II telah melaksanakan perbuatan hukum yang tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya Tergugat II memperoleh perlindungan hukum atas tindakan wanprestasi Debitur dengan tidak dibayarkannya angsuran kredit sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit, serta perlindungan hukum dari upaya Penggugat untuk terus merugikan pihak Tergugat II dengan jalan adanya Gugatan *a quo*;

Maka selanjutnya Tergugat II mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malinau untuk memutus perkara *a quo* dengan putusan **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT YANG DEMIKIAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.**

Atau jika Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malinau berpendapat lain, agar dapat diputus dengan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan repliknya dalam persidangan secara e-litigasi yang diunggah melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Malinau, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II juga telah mengajukan dupliknya dalam persidangan secara e-litigasi yang diunggah melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Malinau, yang seluruhnya tercatat dalam berita acara persidangan;

Hal. 16 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat dalam persidangan berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Provinsi Kalimantan Utara Kabupaten Malinau atas nama SUTRISNO, diberi tanda bukti **P-1**;
2. Fotokopi Surat Kesepakatan Ke 2 Belah Pihak atas nama pihak pertama WIRDA ABDUL PATTA dan atas nama pihak kedua SUTRISNO, diberi tanda bukti **P-2**;
3. Fotokopi buku tabungan BRI atas nama WIRDA ABDUL PATTA, diberi tanda bukti **P-3**;
4. Fotokopi struk transaksi setoran melalui Agen Brilink toko 3M Malinau Kota pada tanggal 28 September 2021 dengan jumlah setor sejumlah Rp8.500.000,00 (delapan juta lima ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti **P-4**;
5. Fotokopi struk tanda bukti penyetoran melalui Bank BRI pada tanggal 28 Oktober 2021 dengan jumlah Rp14.512.000,00 (empat belas juta lima ratus dua belas ribu rupiah) dan fotokopi struk tanda bukti penyetoran melalui Bank BRI pada tanggal 28 Desember 2021 dengan jumlah Rp13.938.000,00 (tiga belas juta sembilan ratus tiga puluh delapan ribu rupiah), diberi tanda bukti **P-5**;
6. Fotokopi struk transaksi setoran melalui transfer sesama BRI tanggal 30 September 2021 sejumlah Rp6.310.000,00 (enam juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah), fotokopi struk transaksi setoran melalui transfer sesama BRI tanggal 25 November 2021 sejumlah Rp14.225.000,00 (empat belas juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah), fotokopi struk transaksi setoran melalui transfer sesama BRI tanggal 27 Januari 2021 sejumlah Rp7.658.000,00 (tujuh juta enam ratus lima puluh delapan ribu rupiah), diberi tanda bukti **P-6**;
7. Fotokopi kartu ATM (Anjungan Tunai Mandiri) Bank BRI dengan nomor kartu 5221 8431 1197 5012, diberi tanda bukti **P-7**;

Menimbang, bahwa seluruh fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai/sama, kecuali untuk bukti surat bertanda P-1 yang tidak dapat diperlihatkan aslinya;

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

1. Saksi **BADDU**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Penggugat merupakan tetangga rumah Saksi pada saat Penggugat masih tinggal di rumah sewa milik Tergugat I;
 - Bahwa saat ini Penggugat sudah tidak lagi tinggal dirumah sewa milik Tergugat I tersebut dan Saksi tidak mengetahui dimana saat ini Penggugat tinggal;

Hal. 17 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan sehubungan dengan permasalahan sewa menyewa rumah antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa rumah milik Tergugat I yang disewa oleh Penggugat tersebut beralamat di Pulau Betung RT 003 Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota Kabupaten Malinau;
- Bahwa biaya sewa rumah milik Tergugat I tersebut adalah sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) per tahun;
- Bahwa Penggugat sudah sekira 2 (dua) tahun menempati dan tinggal di rumah sewa milik Tergugat I tersebut;
- Bahwa Saksi sempat diceritakan oleh Penggugat jika Penggugat hendak membeli rumah sewa milik Tergugat I tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai perjanjian pengambilalihan/*takeover* rumah milik Tergugat I yang disewa oleh Penggugat, namun Saksi mengetahui jika ada cicilan yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Bank BRI namun Saksi tidak mengetahui berapa besaran cicilan tersebut dan sudah berapa kali Penggugat membayar cicilan tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi kemudian Penggugat sudah tidak bisa lagi untuk membayar cicilan tersebut oleh karena dihentikan oleh pihak Bank BRI atas perintah Tergugat I;
- Bahwa kemudian Penggugat diusir oleh Tergugat I sehingga Penggugat meninggalkan rumah sewa milik Tergugat I tersebut;
- Bahwa pada saat Penggugat menyewa dan menempati rumah milik Tergugat I tersebut Penggugat ada melakukan renovasi dan perbaikan terhadap pintu depan yang awalnya kayu lalu kemudian diganti dengan pintu besi dan juga beberapa daerah lantai rumah yang awalnya rusak dan pecah kemudian diperbaiki oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat pernah menceritakan kepada Saksi jika rumah sewa milik Tergugat I tersebut akan dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa pada saat ini rumah sewa milik Tergugat I tersebut dalam kondisi kosong tidak berpenghuni;

2. Saksi **RINI ISLAMI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan sehubungan dengan permasalahan jual beli rumah antara Penggugat dengan Tergugat I;

Hal. 18 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



- Bahwa awalnya Penggugat menyewa rumah milik Tergugat I dengan harga sewa Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk 2 (dua) tahun lalu pada saat Penggugat tinggal dan menempati rumah sewa tersebut selanjutnya ada pembicaraan dan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I terkait jual beli rumah sewa tersebut;
- Bahwa pembicaraan dan kesepakatan terkait jual beli rumah sewa tersebut terjadi dirumah Tergugat I dimana Tergugat I mengatakan bahwa setelah Tergugat I menyewakan rumahnya kepada Penggugat selama 2 (dua) tahun kemudian Tergugat I akan menjual rumah tersebut kepada Penggugat dengan harga Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan pada saat itu Penggugat berminat terhadap rumah tersebut;
- Bahwa kemudian dilakukan pertemuan antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II yang pada saat itu diwakili oleh Sdri. Tina selaku pegawai Bank BRI Malinau dan pada saat itu Tergugat I menyampaikan bahwa yang akan melanjutkan cicilan pembayaran adalah Penggugat atau beralih dari Tergugat I kepada Penggugat lalu kemudian dibuatkan kesepakatan/perjanjian pada saat itu namun Saksi tidak mengetahui isi dari kesepakatan/perjanjian tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi kemudian Penggugat melakukan pembayaran atas cicilan tersebut namun kemudian berhenti oleh karena Tergugat II menghentikan pembayaran tersebut;
- Bahwa pada saat itu Tergugat II menghubungi Penggugat dan mengatakan jika Tergugat II akan melakukan penghentian pembayaran atas cicilan tersebut dan juga dikatakan oleh Tergugat II bahwa apabila ingin dilanjutkan pembayaran maka akan ada biaya yang harus dikeluarkan oleh Penggugat yakni sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dimana Penggugat tidak menyanggupi dan akhirnya dilakukan pemberhentian pembayaran cicilan oleh Penggugat;
- Bahwa jumlah uang yang sudah dibayarkan oleh Penggugat sekira kurang lebih Rp11.000.000,00 (sebelas juta rupiah) namun Saksi tidak mengetahui total jumlah keseluruhan yang sudah dibayarkan oleh Penggugat, Saksi hanya mengetahui jika Penggugat sudah melakukan pembayaran terhadap cicilan tersebut sebanyak 8 (delapan) kali;
- Bahwa Penggugat sedari awal sudah mengetahui jika sertifikat rumah sewa tersebut sebelumnya sudah diagunkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II oleh karena Tergugat I mempunyai utang kepada tergugat II;
- Bahwa sertifikat rumah sewa tersebut diagunkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II oleh karena Tergugat I mempunyai hutang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat II dimana Tergugat

Hal. 19 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



I hanya melakukan pembayaran terhadap bunga hutang tersebut dan tidak mengurangi pokok pinjaman hutang tersebut, dimana pengurangan pokok hutang terjadi pada saat Penggugat melakukan pembayaran cicilan kepada Tergugat II;

- Bahwa Penggugat ada melakukan renovasi dan perbaikan terhadap rumah sewa milik Tergugat I tersebut dan menghabiskan biaya sekira Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Penggugat sudah menempati dan tinggal di rumah sewa tersebut selama 2 (dua) tahun lebih;
- Bahwa benar Penggugat pernah dilaporkan kepada pihak kepolisian oleh Tergugat I dan memerintahkan Penggugat untuk mengosongkan rumah sewa tersebut;
- Bahwa Penggugat pernah menanyakan kepada Tergugat I perihal uang yang sudah pernah disetorkan oleh Penggugat kepada Tergugat I namun Tergugat I mengatakan *"kenapa tidak pamit-pamit pada saat mau renovasi"* dan terkait uang yang sudah disetorkan kepada Tergugat II, Tergugat I hanya mengatakan *"urus saja di bank"*;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perihal siapa saat ini yang menempati rumah sewa milik Tergugat I tersebut, namun Saksi mendapatkan informasi jika rumah sewa milik Tergugat I tersebut sekarang disewakan oleh karena di depan rumah tersebut ada plang yang bertuliskan rumah disewakan;
- Bahwa terakhir kali Penggugat menempati rumah tersebut adalah di bulan Oktober tahun 2022;
- Bahwa Saksi mengetahui perihal adanya surat kesepakatan kedua belah pihak yang hanya ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, namun Saksi tidak mengetahui isi dalam surat kesepakatan tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui jika ada buku tabungan Bank BRI dan ATM Bank BRI atas nama Tergugat I yang dibuat oleh Tergugat II agar Penggugat melakukan pembayaran cicilan kedalam rekening tersebut;
- Bahwa Penggugat juga pernah membayarkan uang muka atas jual beli rumah sewa tersebut sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) kepada Tergugat I;
- Bahwa yang menjadi alasan pengusiran yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah terkait dengan Penggugat yang menuntut uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) oleh karena setelah dilakukan penghitungan terhadap harga rumah sewa tersebut ternyata menjadi Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dari awal kesepakatan harga jual beli adalah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Hal. 20 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



3. Saksi **HUSAIN**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan Ketua RT 003 di Pulau betung Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau;
- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan sehubungan dengan permasalahan jual beli rumah antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa rumah tersebut berlokasi di RT 003 Pulau Betung Desa Malinau Hulu Kecamatan Malinau Kota Kabupaten Malinau;
- Bahwa sepengetahuan Saksi rumah tersebut adalah milik Tergugat I dan mantan suaminya yang bernama Sdr. ARIFIN;
- Bahwa awalnya rumah milik Tergugat I tersebut disewa oleh Penggugat lalu Penggugat beserta keluarganya tinggal di rumah tersebut dan kemudian Penggugat hendak membeli rumah tersebut;
- Bahwa Penggugat menempati dan tinggal dalam rumah sewa tersebut sejak tahun 2021 sampai dengan terjadinya permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, kesepakatan awal antara Penggugat dengan Tergugat perihal harga jual rumah tersebut adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) namun kemudian Tergugat I ada meminta kembali sejumlah uang yakni sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa Penggugat belum melakukan pembayaran secara penuh yakni Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat I, dimana berdasarkan informasi dari Penggugat bahwa Penggugat sudah mengeluarkan uang sebesar Rp163.000.000,00 (seratus enam puluh tiga juta rupiah) namun sisanya tidak bisa dibayarkan oleh Penggugat oleh karena adanya penghentian pembayaran oleh Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I;
- Bahwa terhadap permasalahan ini sebenarnya Saksi sudah memfasilitasi agar dilakukan penyelesaian secara kekeluargaan melalui desa setempat namun pada saat itu Penggugat tidak hadir dan Saksi tidak mengetahui alasan ketidakhadiran Penggugat;
- Bahwa pada saat Penggugat tinggal dan menyewa rumah milik Tergugat I tersebut, Penggugat ada melakukan renovasi dan perbaikan terhadap rumah tersebut dimana Penggugat sudah menghabiskan biaya renovasi sekira Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) sampai Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa pada saat ini kondisi rumah sewa milik Tergugat I tersebut dalam keadaan kosong dan tidak berpenghuni;

Hal. 21 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



- Bahwa Saksi mengetahui jika sebelumnya rumah tersebut sudah diagunkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, dan Penggugat pun sejak awal sudah mengetahui hal tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui perihal surat kesepakatan kedua belah pihak yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dimana dalam surat kesepakatan tersebut Saksi juga ikut menandatangani;
- Bahwa surat kesepakatan kedua belah pihak tersebut diantarkan oleh Penggugat ke rumah Saksi untuk kemudian Penggugat meminta kepada Saksi untuk ikut menandatangani surat kesepakatan kedua belah pihak tersebut dalam kapasitas sebagai saksi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi permasalahan ini terjadi oleh karena Tergugat I melakukan penghentian pembayaran angsuran yang dilakukan oleh Penggugat sehingga Penggugat tidak bisa melanjutkan pembayaran angsuran rumah tersebut kepada Tergugat II sampai lunas;

Menimbang, bahwa baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak mengajukan bukti surat dalam persidangan;

Menimbang, bahwa baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak mengajukan saksi dalam persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 27 Januari 2023 sebagaimana yang termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menyampaikan kesimpulan dalam persidangan secara e-litigasi yang diunggah melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Malinau, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan dalam persidangan;

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 tak terpisahkan dengan putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai wanprestasi dimana Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat I menanggapi dalam jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

Hal. 22 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



1. Saya tidak pernah melakukan atau memerintahkan kepada siapapun baik itu kepada pihak bank atau kepada pihak penggugat supaya menghentikan pembayaran kreditnya yang selama ini sudah dilakukan oleh penggugat kepada pihak bank;
2. Pada tanggal 12 pebruari 2022 pihak bank menelfon saya dan merekomendasikan agar saya datang ke malinau untuk melakukan balik nama kepemilikan tanah dan bangunan, dari atas nama saya menjadi atas nama penggugat namun saya menolak rekomendasi tersebut dengan alasan penggugat belum melakukan kewajibannya melunasi sisa pembayaran senilai 100 juta rupiah kepada saya yang sudah disepakati di dalam surat kesepakatan;
3. Pada tanggal 1 april 2022 pihak bank mengeluarkan SP1 dan selang beberapa waktu kemudian pihak bank melanjutkan mengeluarkan SP2 setelah itu pihak bank kembali menelfon saya agar segera melakukan balik nama karena kalau tidak segera dilakukan, hak milik saya trancam akan dilelang. Maka saya berbicara langsung dengan penggugat melalui fiya telfon dan sepakat melakukan balik nama dengan catatan membuat surat pernyataan baru yang dibuat oleh notaris agar mempunyai kekuatan hukum tetap.
4. Untuk melakukan balik nama pihak bank mengenakan biaya administrasi sejumlah 70.000.000 ribu rupiah tapi pihak penggugat tidak setuju dengan nominal tersebut. Dan di sinilah awal pertikaian antara saya dengan pengugat. Jadi dalam kasus ini saya sebenarnya adalah korban. Saya dirugikan berupa materi, tenaga, waktu dan fikiran.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat II dalam jawabannya juga telah mengajukan eksepsi-eksepsinya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

I. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)

1. Bahwa Setelah Tergugat II pelajari dengan seksama seluruh isi Gugatan Penggugat, Penggugat sama sekali tidak jelas dalam mendalilkan dasar gugatannya (posita). Oleh karena Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi, penting bagi penggugat untuk menjelaskan secara jelas terkait dimana letak Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat II sehingga Penggugat merasa dirugikan oleh perbuatan Tergugat II.

Bahwa dari petitum jelas terdapat ketidakjelasan hal yang diminta oleh Penggugat, mengingat Penggugat meminta agar Tergugat II dinyatakan telah melakukan wanprestasi. **Dengan demikian tidak terdapat kejelasan hal apa yang menyebabkan**

Hal. 23 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



Tergugat II telah melakukan wanprestasi.

2. Bahwa Berdasarkan hal tersebut, terbukti gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai gugatan yang **obscuur libel** oleh Majelis Hakim;

Dengan demikian terhadap gugatan yang tidak jelas/kabur/*obscuur libel* sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI (*vide Putusan MA tanggal 10 Juli 1975 No. 551 K/Sip/1975*), maka terhadap gugatan Penggugat yang *obscuur libel*, Pengadilan harus menyatakan bahwa gugatan Penggugat a quo **ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima**;

II. GUGATAN *EROR IN PERSONA*, KARENA SALAH ALAMAT (*GEMIS AANHOEDA NIGHEID*)

1. Bahwa Setelah Tergugat II mempelajari Gugatan Penggugat dengan seksama, diperoleh kesimpulan yang pada intinya bahwa keberatan yang disampaikan oleh Penggugat berawal dari kegiatan *take over* kredit secara pribadi antara Penggugat dengan Tergugat I.
2. Bahwa Dalam hal terdapat utang-piutang yang tidak terselesaikan antara Penggugat dengan Tergugat I, maka pada prinsipnya hal tersebut merupakan permasalahan pribadi antara Penggugat dengan Tergugat I.
3. Bahwa Dengan demikian, Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah *error in persona*, karena menjadikan Kantor Cabang Pembantu PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Malinau sebagai Tergugat, padahal Tergugat II tidak secara tegas mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat terkait obyek yang diperkarakan.

Berdasarkan hal-hal tersebut, terhadap gugatan yang ***Error in Persona, karena salah alamat (gemis aanhoeda nigheid)*** mohon kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Malinau untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Hal. 24 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Tergugat II;
Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa Penggugat pada pokoknya merasa keberatan atas utang-piutang dan *take over* sebuah rumah, dimana hal tersebut terjadi berdasarkan kesepakatan pribadi antara Peggugat dan Tergugat I.
3. Bahwa Tergugat I adalah Debitur yang telah menikmati fasilitas Kredit dari Tergugat II
4. Bahwa Untuk menjamin kredit yang telah Tergugat I terima dari Tergugat II, Perjanjian Kredit tersebut kemudian diikuti dengan adanya perjanjian tambahan (*accessoir*) berupa pengikatan agunan kredit yakni tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 01325 atas nama Arifin Napu, yang telah diikat secara sempurna berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor.
5. Bahwa Terhadap kesepakatan utang-piutang maupun *take over* kredit yang terjadi diantara Penggugat dan Tergugat I pada dasarnya hal tersebut merupakan kesepakatan pribadi diantara para pihak yang berkepentingan (dhi. Penggugat dan Tergugat I), maka dalam hal terjadi permasalahan terhadap kesepakatan tersebut maka Tergugat II tidak berhak untuk melakukan intervensi, dalam hal ini Tergugat II hanya ingin mendapatkan haknya untuk mendapatkan pembayaran atas fasilitas kredit yang telah dinikmati oleh Tergugat I.
Lebih lanjut, secara yuridis tidak ada ketentuan yang melarang seseorang untuk membayar atau melunasi pinjaman orang lain sepanjang orang tersebut bersedia untuk membayar atau melunasi pinjaman orang lain tersebut, sehingga dalam kasus tersebut apabila terdapat pihak selain debitur ingin membayar atau melunasi sisa kewajiban debitur (dhi. Tergugat I), maka hal tersebut tidak dilarang (diperbolehkan) secara hukum.
6. Bahwa Penggugat mendalilkan kerugian immateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
Dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, karena Tergugat II juga sebagai pihak yang dirugikan atas pencairan pinjaman/kredit kepada Tergugat I dan tidak mendapatkan pembayaran sebagaimana yang diperjanjikan,

Hal. 25 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



sedangkan sumber dana pencairan pinjaman tersebut adalah dari dana masyarakat yang sesuai dengan konsekuensi yuridis harus dikembalikan kepada masyarakat.

Selanjutnya, mengenai kerugian immaterial menurut terminologi hukum (P.P.M.Ranuhandoka B.A) diartikan “tidak bisa dibuktikan” sehingga kerugian immaterial merupakan kerugian yang diderita akibat perbuatan melawan hukum yang tidak dapat dibuktikan, dipulihkan kembali dan atau menyebabkan terjadinya kehilangan kesenangan hidup sementara, ketakutan, sakit, dan terkejut sehingga tidak dapat dihitung berdasarkan uang. Adapun cakupan kerugian immaterial menurut Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 “Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata ganti kerugian immaterial hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat dan penghinaan. Sehingga dalil posita dan petitum Penggugat yang demikian sudah sepatunya untuk ditolak dan tidak dipertimbangkan.

Terhadap dalil Penggugat dalam gugatannya terkait Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan ini dibacakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malinau.

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, karena tidak ada denda kewajiban ganti rugi, denda, dan ganti untung yang harus dibayarkan oleh Tergugat I.

Sesuai dengan Putusan MARI tanggal 28 September 1955 Nomor 34 K/Sip/1954 dalam perkara perdata (Hukum No.1-2, 155 No.hal.43) disebutkan, tuntutan pembayaran uang paksa tidak dapat diterima karena tidak dijelaskan dasar hukumnya;

Dengan demikian dalil Penggugat yang menuntut uang paksa (dwangsom) tersebut sudah seharusnya untuk ditolak atau tidak dipertimbangkan.

7. Bahwa Penggugat pada petitumnya poin 5 (lima) yang pada pokoknya meminta Majelis Hakim untuk melakukan sita jaminan/sita persamaan atas obyek tersebut, Turut Tergugat I dan menolak dalil Penggugat didalam positanya dan petitumnya yang memohonkan agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap obyek jaminan, dikarenakan berdasarkan azas hukum dan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI “benda-benda yang **telah dijadikan jaminan hutang** tidak dapat dikenakan sita jaminan“;

Hal. 26 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



Vide:

- Putusan Mahkamah Agung RI No : 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang secara tegas menyatakan bahwa barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank Rakyat Indonesia tidak dapat dikenakan Conservatoir Beslag;
- Putusan Mahkamah Agung RI No : 3216 K/Pdt/1984 tanggal 28 Juli 1986 yang menyatakan bahwa atas barang yang sudah lebih dahulu dijamin pada pihak lain, baik secara fiduciarie maupun hipotik harus ditolak;
- Putusan Mahkamah Agung RI No : 1326 K/SIP/1981 tanggal 19 Agustus 1982 yang menyatakan bahwa jika barang yang hendak di Conservatoir Beslag telah di Conservatoir Beslag atau dijadikan jaminan hutang atau telah di Conservatoir Beslag, Pengadilan Negeri hanya dapat melakukan vergelijkende beslag dengan jalan mencatat dalam berita acara yang bersangkutan sudah di Conservatoir Beslag atau di jaminkan.

8. Bahwa Berdasarkan dalil-dalil yang diungkapkan oleh Tergugat II dalam Jawaban Gugatan ini, terbukti berdasarkan hukum bahwa Tergugat II telah melaksanakan perbuatan hukum yang tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya Tergugat II memperoleh perlindungan hukum atas tindakan wanprestasi Debitur dengan tidak dibayarkannya angsuran kredit sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit, serta perlindungan hukum dari upaya Penggugat untuk terus merugikan pihak Tergugat II dengan jalan adanya Gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I tersebut Penggugat menanggapi dalam repliknya yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil jawaban yang diajukan oleh Tergugat 1 kecuali hal-hal yang secara tegas Penggugat akui dalam Replik ini;
2. Menanggapi poin ke-1 dari jawaban Tergugat 1 kami menanggapi sebagai berikut bahwa Tergugat menyatakan tidak pernah memerintahkan kepada siapa pun untuk menyetorkan pembayaran kredit yang dilakukan oleh Penggugat ke pihak bank, bahwa apa yang disampaikan oleh Tergugat 1 tersebut tidaklah benar karena selama delapan kali pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada pihak bank selaku tergugat 2 tidak pernah ada tunggakan pembayaran take over sesuai kesepakatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 namun di pembayaran ke sembilan Tergugat 1 sesuai dengan

Hal. 27 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



hasil konsultasi Penggugat dengan Pihak bank selaku Tergugat 2 menyatakan bahwa yang melakukan penyetoran setoran penggugat tersebut ialah Tergugat 1 dengan alasan Tergugat 1 memerintahkan ke pihak bank selaku tergugat 2 agar Tergugat 1 lah yang melanjutkan pembayaran tersebut kepada pihak bank selaku tergugat 2, dimana disini Tergugat 1 secara melawan hukum mengingkari atas kesepakatan lisan tersebut kepada Penggugat dengan cara mengambil untuk pembayaran yang sudah Penggugat telah setorkan ke pihak bank selama delapan kali tersebut dan kedua kesepakatan tersebut melawan hukum dimana Tergugat 1 bersama dengan Tergugat 2 membuat kesepakatan kepada penggugat dengan melawan hukum tanpa prosedur yang tidak jelas ;

3. Menanggapi jawaban Tergugat 1 pada poin ke-2 , bahwa jelas pernyataan tersebut telah di akui dengan sendirinya oleh Tergugat 1 yang menyatakan menolak rekomendasi pihak bank untuk balik nama setrifikat tersebut membuat Penggugat mengalami kerugian;
4. Menanggapi jawaban Tergugat 1 pada poin ke-3, ke-4 , bahwa apa yang disampaikan oleh Tergugat 1 poin ke-3, ke-4 tersebut tidak lah benar bahwa dari awal kesepakatan take over rumah tersebut tidak lah pernah ada disampaikan baik dari Tergugat 1 maupun Tergugat 2 kepada Penggugat tentang proses balik nama rumah tersebut karena sejak pembayaran awal hingga delapan kali pembayaran namun disetop oleh pihak tergugat 2 atas perintah Tergugat 1 dengan dalil Tergugat 1 yang meminta untuk melanjutkan kredit tersebut sehingga Penggugat tidak dapat melakukan proses lanjutan atas take over tersebut ;
5. Menanggapi jawaban Tergugat 1 pada hal. 2 yang menyatakan Penggugat lalai dalam memenuhi perjanjian pembayaran rumah sejumlah 100 juta, kami menanggapinya sebagai berikut bahwa perjanjian yang dibuat oleh Tergugat 1 tersebut merupakan kesepakatan yang dibuat bersama baik Penggugat dan tergugat 1 dimana Tergugat 1 menyerahkan atau melepaskan hak rumah yang kepada Penggugat dan Penggugat menyerahkan sejumlah dana dengan nominal Rp. 40.000.000 (empat puluh juta rupiah) kepada Tergugat 1 sebagai tanda jadi pembayaran, sedangkan kesepakatan ini tidak diketahui oleh bank atau tergugat 2 ;
6. Menanggapi jawaban Tergugat 1 pada hal. 2 yang menyatakan bahwa Tergugat 1 melaporkan Penggugat ke pihak kepolisian dan dibuatkan perdamaian dimana Tergugat 1 bersedia akan membayar sejumlah dana kepada penggugat sebesar Rp.26.460.000 (dua puluh enam juta empat ratus enam puluh juta) kami menanggapinya sebagi berikut bahwa Penggugat tidak

Hal. 28 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



pernah tau asal uang dengan jumlah Rp.26.460.000 (dua puluh enam juta empat ratus enam puluh juta) yang akan diserahkan oleh Tergugat 1 kepada Penggugat karena tidak pernah disepakati sedangkan perjanjian tersebut juga tidak jelas adanya dan tidak pernah di penuhi ;

7. Bahwa penggugat melakukan renovasi rumah tersebut dikarena tidak layak dan lagi pula rumah yang ditempati oleh Penggugat sesuai dengan kesepakatan telah di lepaskan kepada Penggugat melalui kesepakatan Take Over dan Penggugat tidak salah melakukan renovasi tersebut karena beralih hak kepada Penggugat ;
8. Menanggapi kerugian materil sebagaimana dalam jawaban Tergugat 1 pada hal. 2 dan 3 kami menanggapi sebagai berikut, bahwa kerugian sebagaimana pada angkat 1 sd 8 tersebut bukan merupakan tanggung jawab Penggugat melainkan Tanggungan Tergugat 1 karena tidak ada kaitan dengan perkara yang sedang berjalan dan tidak pantas Tergugat 1 meminta ganti rugi kepada Penggugat karena Penggugat merasa haknya terganggu sehingga penggugat mengajukan gugatan tersebut kepada tergugat 1 yang seharusnya Tergugat 1 lah yang mengantikan kerugian Materil kepada Penggugat dengan jumlah Rp. 163.545.752 (seratus enam puluh tiga juta lima ratus empat puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah)karena Tergugat 1 melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang menyebabkan Penggugat mengalami kerugian ;
9. Menganggapi tuntutan tergugat 1 yang meminta ganti rugi sejumlah 500.000.000, kami menanggapi sebagai berikut bahwa tuntutan tergugat 1 yang disampaikan oleh Tergugat 1 tersebut tidak berdasar dan tidak dapat dibuktikan sehingga haruslah di tolak ;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat II beserta seluruh eksepsinya tersebut Penggugat menanggapi dalam repliknya yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Bahwa tergugat 2 menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas (abscur libel) kami menanggapi sebagai berikut ;
 1. Bahwa jelas Tergugat 2 tidak memahami isi dari gugatan penggugat karena tidak membaca seluruh isi gugatan mengenai posita dari gugatan /dalil-dalil gugatan tersebut dan serta merta menyatakan gugatan tidak jelas, dan letak ketidak jelasan yang dimaksudkan oleh Tergugat 2 dalam gugatan tersebut itu pun tidak dijelaskan dalam jawabanNya, bahwa seluruh dalil yang di uraikan dalam gugatan penggugat merupakan serangkaian perbuatan yang dilakukan

Hal. 29 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



oleh Tergugat 2 dan Tergugat 1 yang akan dibuktikan dalam pembuktian nantinya sehingga terhadap eksepsi abscur libel tersebut haruslah di tolak;

- Bahwa tergugat 2 menyatakan gugatan Penggugat Error in Persona karena salah alamat (Gemis Aanhoeda Nigheid) kami menanggapinya sebagai berikut ;
 1. Mengutip yang disampaikan oleh Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam bukunya “Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek” (hal. 3), dalam hukum acara perdata, penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Bahwa awal dari permasalahan tersebut benar melalui Take over dimana Tergugat 2 sebagai pihak yang memiliki kewenangan dalam menjaga harta jaminan pihak tergugat 1 tersebut dimana Penggugat yang awalnya ingin melanjutkan cicilan rumah milik tergugat 1 dengan memalui Take over ke tergugat 2 yang telah di sepakati bersama tentu peran dan hubungan hukum baik penggugat dan Tergugat 1 maupun Tergugat 2 sangat erat kaitanya karena tanpa peran dari Tergugat 2 Penggugat tidak akan mengalami kerugian baik materil dan imateril sehingga Penggugat menarik Tergugat 2 sebagai pihak dalam perkara terhadap eksepsi Error in Persona haruslah di tolak ;

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Penggugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil jawaban yang diajukan oleh Tergugat 2 kecuali hal-hal yang secara tegas Penggugat akui dalam Replik ini;
2. Menanggapi poin (2) Tergugat 2 yang menyatakan keberatan terhadap utang piutang dan take over rumah dimana terjadi sesuai kesepakatan Penggugat dan Tergugat 1, kami menanggapinya sebagai berikut, bahwa jika Tergugat membaca seluruh isi dari gugatan Penggugat tersebut tentu Tergugat 2 memahaminya, dalam gugatan tersebut Penggugat tidak pernah menyingung utang kepada Tergugat 2 karena Penggugat tidak memiliki utang kepada Tergugat 2 dimana yang dipersoalkan disini ialah take over yang dilakukan oleh Tergugat 1 bersama dengan Penggugat yang diketahui dan disetujui oleh Tergugat 2 sehingga tidak perlu penggugat keberatan ada adanya gugatan pihak Tergugat 2 karena Penggugat memiliki hak kepada siapa Penggugat akan melayangkan gugatannya tersebut ;
3. Penggugat akui Tergugat 1 merupakan dibeitur dari Tergugat 2 yang memiliki jaminan berupa tanah dan bangunan yang pernah dilakukan Take over ke pada Penggugat ;

Hal. 30 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



4. Menanggapi poin 4 Tergugat 2 yang menyatakan bahwa adanya pengikatan angunan kredit yakni berupa tanah dan bangunan berupa sertifikat hak milik No..01325 atas nama Arifin Napu, kami menanggapi sebagai berikut :
 - Bahwa benar adanya objek tanah dan bangunan sebagaimana yang telah disepakati oleh penggugat bersama dengan tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk dilakukan oleh take over ;
 - Bahwa sertifikat hak milik No.01325 bukan hak milik dari Tergugat 1 sehingga apa yang dikatakan Tergugat 2 dalam jawabannya tersebut di ikat dengan sempurna tidaklah tidak sempurna.
5. Menanggapi poin 5 Tergugat 2 yang menyatakan bahwa tidak ada yang melarang ada pihak lain yang membayar utang milik orang lain kami menanggapi sebagai berikut, bahwa memang benar tidak ada aturan yang melarang sumber-sumber dana yang masuk untuk pembayaran utang seseorang secara hukum namun perlu diketahui sebelum penggugat melakukan pembayaran ke pihak tergugat 2, penggugat bersama dengan tergugat 1 mendatangi pihak bank untuk menyepakati take over kredit rumah tersebut dan telah disetujui dimana pada waktu kesepakatan tersebut terjadi Tergugat 2 menyatakan kepada Penggugat lah yang melanjutkan pembayarannya namun tidak menjelaskan secara rinci mekanisme kredit tersebut kepada Penggugat sehingga penggugat terus melakukan pembayaran, tergugat 2 pun mengetahui jika selama 8 kali pembayaran tersebut Penggugatlah yang aktif membayar cicilan kredit milik tergugat 1 tersebut karena akibat kelalai Tergugat 2 sendirilah yang menyebabkan kerugian dari Penggugat ;
6. Menanggapi poin 6 Tergugat kami menanggapi sebagai berikut :
 - Bahwa kerugian imateril diatur pada pasal 1250 KUH Perdata menyebutkan penggantian biaya, rugi, dan bunga itu hanya harus dibayar terhitung mulai sejak ia meminta di muka pengadilan kecuali dalam hal-hal lain yang ditetapkan undang-undang berlaku demi hukum Rugi yang dimaksud terjadi karena kerusakan/kehilangan barang dan/atau harta kepunyaan salah satu pihak yang diakibatkan oleh kelalaian pihak lainnya karena akibat dari perbuatan Tergugat 1 dan tergugat 2 menyebabkan dana yang telah disetor oleh Penggugat melalui Tergugat 2 ke rekening milik tergugat 1 sebagai pelunasan utang adalah pantas dan patut menunut kerugian imateril kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 ;
 - Bahwa kerugian yang dimaksudkan dalam jawaban Tergugat 2 tersebut merupakan kerugian dalam hal Perbuatan melawan hukum (PMH) bukan lah kerugian dalam gugatan wanprestasi;

Hal. 31 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



- Bahwa uang paksa (dwangsom) merupakan pembayaran sejumlah uang yang dibayar sekaligus atau dengan cara diangsur kepada orang atau ahli warisannya, atau hukum badan perdata yang dibebankan kepada tergugat karena tidak bersedia melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (Inkcracht Van Gewijsde) dan tidak ada larang uang paksa di tuntutan kepada pihak yang kalah agar tuntutan yang dilayangkan kepada Tergugat pun benar-benar dilaksanakan hakim dapat menjatuhkan putusan condemnatoir yaitu bersifat penghukuman atau berisi kewajiban untuk melakukan tindakan tertentu terhadap yang kalah agar dapat melaksanakan isi putusan tersebut dengan benar apabila putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap ;
7. Menanggapi jawaban Tergugat pada poin 7 yang menolak sita jaminan aset milik tergugat 1, kami menanggapi sebagai berikut ;
- Bahwa pada prinsipnya tidak terdapat larangan di dalam peraturan perundang-undangan untuk dapat diletakkannya Sita Jaminan (Conservatoir Beslag), Sita Revindikasi (Revindicatoir Beslag) ataupun Sita Marital (Maritaal Beslag) atas suatu harta kekayaan yang telah sah diikat oleh suatu hak jaminan kebendaan ;
 - Bahwa terkait dengan adanya putusan yang menjadi alasan Tergugat 2 tersebut kami menanggapi sebagai berikut, bahwa Tidak semua putusan hakim tingkat pertama atau tingkat banding dapat dikategorikan sebagai yurisprudensi, kecuali putusan tersebut sudah melalui proses eksaminasi dan notasi Mahkamah Agung dengan rekomendasi sebagai putusan yang telah memenuhi standar hukum yurisprudensi sehingga terhadap alasan tersebut haruslah di tolak ;
8. Menanggapi jawaban Tergugat pada poin 7 yang menyatakan Tergugat 2 tidak melakukan perbuatan hukum dan membebaskan Tergugat 2 dari gugatan, kami menanggapi sebagai berikut, bahwa alasan yang dikemukakan oleh Tergugat 2 dalam jawaban Nya tersebut terbukti atau tidaknya nanti Tergugat 2 melakukan perbuatan hukum akan di buktikan dalam pembuktian selanjutnya sehingga terhadap alasan tersebut haruslah di tolak ;

Bahwa berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat kemukakan dalam Replik di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malinau yang memeriksa, mengadili dan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

Dalam pokok perkara

- *Menerima Replik dari Penggugat ;*
- *Menolak jawaban dari Tergugat 2 untuk seluruhnya ;*

Hal. 32 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi-eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat II maka berdasarkan Pasal 162 Rbg maka Majelis Hakim akan memberikan pertimbangannya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat pada angka romawi I yang menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*) Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata di halaman 811 menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain:

- 1) Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
- 2) Gugatan yang tidak memiliki dasar hukum;
- 3) Gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau plurium litis consortium;
- 4) **Gugatan mengandung cacat obscuur libel**, nebis in idem atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut/relatif;

Menimbang, bahwa lebih lanjut M. Yahya Harahap menjelaskan pengertian *obscuur libel* yang berarti surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., menjelaskan lebih lanjut terkait *obscuur libel* bahwa Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas dimana tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut, demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain yang berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita gugatannya pada angka 3 (tiga) menyatakan bahwa setelah Penggugat mengetahui jika rumah yang ditempati oleh Penggugat selama ini tersebut telah dijadikan jaminan oleh Tergugat I ke pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau yaitu Tergugat II sehingga Penggugat berencana akan membeli rumah yang ditempati tersebut kepada Tergugat I dengan cara membelinya melalui *take over* / pengambilalihan kredit milik Tergugat I yang ada di Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau yaitu Tergugat II dengan mencicil rumah tersebut melalui pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat II dan telah disetujui oleh Tergugat I dengan persetujuan Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat II tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita gugatannya pada angka 7 (tujuh) menyatakan bahwa setelah kesepakatan Penggugat dan Tergugat I tersebut di

Hal. 33 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



setujui oleh pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat II telah selesai Penggugat lalu Penggugat mulai melakukan cicilan atau penyetoran ke pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat II namun masih atas nama Tergugat I sebagaimana dalam rincian utang milik Tergugat I tersebut ke pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat II tersebut dengan setoran total sebesar Rp123.545.752 (seratus dua puluh tiga juta lima ratus empat puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita gugatannya pada angka 8 (delapan) menyatakan bahwa pada setoran ke sembilan Penggugat diberhentikan / disetop oleh pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat II untuk tidak melanjutkan setoran tersebut dan Penggugat diwajibkan untuk melakukan proses balik nama oleh Pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat II dengan tambahan biaya sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) namun atas permintaan tersebut Penggugat tidak bersedia melakukan proses balik nama karena pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat II tidak menjelaskan sejak awal angsuran yang telah dibayarkan oleh Penggugat atas nama Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita gugatannya pada angka 9 (sembilan) menyatakan bahwa pada setoran ke sembilan tersebut Penggugat tidak bisa lagi melanjutkan pembayaran cicilan rumah yang telah disepakati oleh Tergugat I dengan pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat II untuk melakukan *take over* / pengambilalihan lagi sejak 8 (delapan) bulan terhitung pada bulan Februari 2022 sampai dengan bulan September 2022;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita gugatannya pada angka 14 (empat belas) menyatakan bahwa Penggugat menerima kerugian sehingga Tergugat I dan Tergugat II diwajibkan untuk membayar kerugian tersebut baik secara materiil dan immaterial;

Menimbang, bahwa oleh karenanya Penggugat dalam petitum primer gugatannya angka 2 (dua) meminta Majelis Hakim agar menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dan dalam petitum primer gugatannya angka 4 Penggugat meminta Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil dan imateriil;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat II menanggapi dalam eksepsi yang tertuang dalam jawabannya yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas karena tidak menjelaskan secara jelas perihal dimana letak *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat II sehingga Penggugat merasa dirugikan oleh perbuatan Tergugat II;

Hal. 34 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya angka 1 (satu) menyatakan bahwa Tergugat II tidak memahami isi dari gugatan penggugat karena tidak membaca seluruh isi gugatan mengenai posita dari gugatan /dalil-dalil gugatan tersebut dan serta merta menyatakan gugatan tidak jelas, dan letak ketidakjelasan yang dimaksudkan oleh Tergugat II dalam gugatan tersebut itu pun tidak dijelaskan dalam jawabannya, bahwa seluruh dalil yang di uraikan dalam gugatan penggugat merupakan serangkaian perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat I yang akan dibuktikan dalam pembuktian nantinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan tersebut diatas sangat jelas diketahui bahwa Penggugat mendalilkan telah menerima kerugian materiil dan immateriil sebagaimana yang tertuang dalam posita gugatannya angka 14 (empat belas) sebagai akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menghentikan setoran pembayaran Penggugat sebagaimana yang tertuang dalam posita gugatannya angka 8 (delapan), padahal sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita gugatannya angka 7 (tujuh) yang menyatakan bahwa setoran pembayaran tersebut dilakukan oleh Penggugat atas kesepakatan Penggugat dan Tergugat I yang disetujui oleh pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana yang telah diuraikan oleh Penggugat dalam positanya tersebut maka Penggugat dalam petitum primer gugatannya angka 2 (dua) meminta Majelis Hakim agar menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dan dalam petitum primer gugatannya angka 4 (empat) juga meminta Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil dan imateriil;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat sudah dengan jelas dan terang dalam menguraikan gugatannya serta tidak ada pertentangan-pertentangan baik antara posita dengan positanya sebagaimana yang tertuang dalam surat gugatannya maupun pertentangan-pertentangan antara posita dengan petitum sebagaimana yang tertuang dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim bahwa gugatan Penggugat tersebut adalah sudah jelas dan tidak kabur sehingga eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II pada jawabannya tentang eksepsi gugatan Penggugat tidak jelas (*obscur libel*) adalah tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat pada angka romawi II, yaitu tentang gugatan *error in persona* karena salah alamat (*gemis aanhoeda nigheid*), sebagai berikut;

Hal. 35 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata di halaman 811 menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain:

- 1) Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
- 2) Gugatan yang tidak memiliki dasar hukum;
- 3) Gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau plurium litis consortium;**
- 4) Gugatan mengandung cacat obscur libel, nebis in idem atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut/relatif;

Menimbang, bahwa lebih lanjut M. Yahya Harahap menyatakan bahwa gugatan *error in persona* terjadi terhadap 3 (tiga) kondisi yakni:

- 1) Diskualifikasi *in person*;

Yang terjadi apabila yang bertindak sebagai Penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) karena Penggugat berada dalam kondisi antara lain: Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan, atau Penggugat tidak cakap untuk melakukan tindakan hukum;

- 2) Salah sasaran pihak yang digugat (*gemis aanhoeda nigheid*);

Dapat dikatakan gugatan *error in persona* apabila terjadi kesalahan/keliru dalam bentuk menarik orang sebagai Tergugat oleh karena Tergugat tersebut tidak mempunyai kepentingan dan dasar hukum yang sah dalam perkara tersebut;

- 3) Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Dikatakan kurang pihak apabila pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul "Segi-Segi Hukum Perjanjian" mengemukakan bahwa pengertian umum tentang wanprestasi adalah *"pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya" sehingga seorang debitur disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi apabila dia dalam melakukan prestasi perjanjian telah lalai sehingga "terlambat" dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut "sepatutnya/selayaknya"*;

Menimbang, bahwa dalam suatu gugatan yang diajukan atas dasar wanprestasi maka harus ada perjanjian diantara kedua belah pihak yang menjadi dasar perikatan antara pihak Penggugat dan Tergugat yang dalam pelaksanaannya telah diingkari (cidera janji) atau tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak dalam perjanjian, sehingga pihak yang merasa haknya dirugikan oleh pihak lainnya berhak untuk mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi;

Hal. 36 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



Menimbang, bahwa gugatan wanprestasi ini timbul sebagai akibat dari adanya hubungan kontraktual antara pihak yang menyebabkan kerugian dengan pihak yang menderita kerugian, sedangkan jika tidak ada hubungan kontraktual antara pihak yang menyebabkan kerugian dengan pihak yang menderita kerugian, maka objek sengketa yang diajukan adalah sengketa atas dasar perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata);

Menimbang, bahwa berdasarkan posita angka 3 surat gugatannya Penggugat menyatakan bahwa setelah Penggugat mengetahui jika rumah yang ditempati oleh Penggugat selama ini tersebut telah dijadikan jaminan oleh Tergugat I ke pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau yaitu Tergugat II sehingga Penggugat berencana akan membeli rumah yang ditempati tersebut kepada Tergugat I dengan cara membelinya melalui *take over*/pengambilalihan kredit milik Tergugat I yang ada di bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau yaitu Tergugat II dengan mencicil rumah tersebut melalui pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat II dan telah disetujui oleh Tergugat I dengan persetujuan Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Malinau dalam hal ini Tergugat II tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti-bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-7 yang diajukan oleh Penggugat dalam persidangan ternyata tidak ditemukan adanya perjanjian, baik antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dalam bentuk perjanjian *takeover*/pengambilalihan kredit, maupun perjanjian lainnya antara Penggugat dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pun tidak menjelaskan perihal perjanjian mana yang telah dilanggar atau tidak dipenuhi oleh Tergugat II kepada Penggugat sehingga Penggugat menyatakan Tergugat II telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa dalam perkara *aquo* Majelis Hakim menilai Penggugat tidak ada hubungan dan kepentingan hukum untuk melakukan gugatan wanprestasi kepada Tergugat II oleh karena Tergugat II hanya memiliki hubungan dan kepentingan hukum terhadap Tergugat I yakni sebagai debitur dan kreditur dimana Tergugat II sebagai kreditur telah memberikan pinjaman sejumlah uang kepada debitur yakni Tergugat I dengan agunan berupa rumah milik Tergugat I, sedangkan kepentingan hukum Penggugat hanyalah kepada Tergugat I sebagaimana tertuang dalam surat kesepakatan kedua belah pihak (*vide* bukti surat bertanda P-2) dimana hal tersebut juga senada dengan Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung No. 639K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang kaidah hukumnya menyatakan "*bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima*" serta Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung No. 1270K/Pdt/1991 tanggal 30 November 1993 yang kaidah

Hal. 37 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



hukumnya menyatakan bahwa "suatu perjanjian kerjasama sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata hanya mengikat kepada mereka yang membuatnya dan keliru untuk melibatkan pihak-pihak lain yang tidak ikut menandatangani perjanjian";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas bahwa terhadap eksepsi Tergugat II yang menyatakan gugatan *error in persona* karena salah alamat (*gemis aanhoeda nigheid*) dinilai beralasan hukum dan oleh karenanya dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan *error in persona* karena salah alamat (*gemis aanhoeda nigheid*) maka terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi Tergugat II dikabulkan dan gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka selanjutnya segala dalil gugatan Penggugat maupun bantahan/sangkalan Tergugat I dan Tergugat II yang terkait dengan pokok perkara beserta bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak tidak perlu dipertimbangkan lagi;

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

Memperhatikan, hasil musyawarah Majelis Hakim dalam perkara ini serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat II tentang gugatan Penggugat *error in persona* karena salah alamat (*gemis aanhoeda nigheid*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara sejumlah Rp1.915.000,00 (satu juta sembilan ratus lima belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malinau, pada hari Jumat, tanggal 24 Februari 2023 oleh kami, Budi Santoso, S.H., sebagai Hakim Ketua, Zou Gemilang Consuelo Gultom, S.H., M.H., dan Ahmad Thib Faris, S.H., M.H.Kes., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 28 Februari 2023 dengan dihadiri oleh Indra Lesmana, S.H.,

Hal. 38 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Malinau pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Zou Gemilang Consuelo Gultom, S.H., M.H.

Budi Santoso, S.H.

Ahmad Thib Faris, S.H., M.H.Kes.

Panitera Pengganti,

Indra Lesmana, S.H.

Perincian biaya:

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp100.000,00;
4. PNBP	:	Rp70.000,00;
5. Panggilan	:	Rp625.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.100.000,00
Jumlah	:	Rp1.915.000,00;

(satu juta sembilan ratus lima belas ribu rupiah)

Hal. 39 dari 39 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mln

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)