



PUTUSAN

Nomor 52/Pdt.G/2023/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**Elizabeth Eny Suraningsih**, berkedudukan di Kramat Jati RT.006 RW.010, Kel. Kramat Jati, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Welky Lelviandra SH beralamat di Jl. Raya Bogor Km 38 Ruko Musrindo No. 4 Jatijajar Depok berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Januari 2023 sebagai **Penggugat**;

**Lawan:**

1. **Direktur PT. Baleni17keu (developer Perumahan Nings Residence)**, beralamat di Kom. Inkopad Blok J I No.7, Sasak Panjang, Desa Tajur Halang, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Alman Adi dkk beralamat di kantor advokat Alman Adi & Associates Law Firm di Komplek Bisnis YPKP Sangga Buana Lt 2 JIPH. H. Mustofa No. 70 Kota Bandung berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 27 Februari 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Bank BTN cq Kanwil BTN Cabang Banten cq. Bank BTN Kcp Ciputat**, beralamat di Jl. Dewi Sartika No.21, Kelurahan Cipayung, Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ardy Prasetyo, S.H. dkk berdasarkan Surat Kuasa, No.90/KUASA/LGD/2023, tertanggal 3 Mei 2023 yang beserta Surat Tugas No.74/ST/LGD/V/2023, tertanggal 3 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;



3. **Arfiana Purbohadi, S.H (Notaris Cibinong)**, beralamat di Ruko Lampu Merah Cikaret No. 75 JL Raya Cikaret, Kelurahan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. **Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (BPN Cibinong)**, beralamat di Jl. Tegar Beriman Pakansari, Kelurahan Cibinong, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fariz Indra Malik, S.H. dkk berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 817/SKU-MP.01.02/II/2023, tertanggal 28 Februari 2023 beserta Surat Tugas Nomor: 317/ST-MP.01.01/II/2023, tertanggal 23 Februari 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 9 Februari 2023 dalam Register Nomor 52/Pdt.G/2023/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Penggugat adalah Pembeli beritikad baik satu unit tanah dan bangunan yang terletak di Nings Residence Blok G No. 10 Kalisuren Tajur Halang Kabupaten Bogor dengan melakukan penandatanganan Surat Penjualan Tanah dan bangunan dengan PT. Balini17Keu yang dahulu beralamat di Jl. Raya kalisuren No. 17 Kelurahan Kalisuren Kecamatan Tajur Halan Kabupaten Bogor dan sekarang pindah ke alamat Komp Inkopad Blok J 1 No. 7 sasak Panjang Tajur Halang Kabupaten Bogor;
2. Bahwa pada tanggal 16 Agustus 2015 Penggugat menyetujui dan menandatangani Surat Penjualan dan Tanah Bangunan A Quo dengan kesepakatan harga Tanah dan Bangunan sebesar Rp. 376.500.000,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah); (**Bukti P 1**);

Halaman 2 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor **52/Pdt.G/2023/PN Cbi**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada tanggal 12 Oktober 2015 Penggugat melaksanakan Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat II dengan Nomor Aplikasi Kredit 0004420150904000012 dimana dari Pihak Tergugat II diwakili oleh Asep Sutisna (Caretaker Kepala Cabang) dengan besaran Cicilan sebesar Rp. 3.250.900,- (Tiga Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Sembilan Ratus Rupiah) dengan jangka waktu cicilan selama 180 Bulan; **(Bukti P 2)**
4. Bahwa sebagai debitur yang beritikad baik, Penggugat membayar kewajibannya dengan membayar angsuran tersebut di atas tanpa ada cacat kredit/tunggakan;
5. Bahwa pada tanggal 01 Oktober 2020 Penggugat melunasi sisa pembayaran angsuran sebesar Rp. 257.530.040 ( Dua Ratus Lima Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Tiga Puluh Ribu Empat Puluh Rupiah); **(Bukti P 3)**
6. Bahwa pada tanggal 09 Oktober 2020 Penggugat hanya menerima dokumen –dokumen Perjanjian Kredit 0004420150904000012 tanggal 12 Oktober 2015 dan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) Nomor 648.11/003.1.PC/14596/BPT/2014 tanggal 29 Desember 2014, sementara Sertipikat Hak Milik atas tanah dan bangunan yang terletak di Nings Residence Blok G No. 10 Kalisuren Tajur Halang Kabupaten tidak diberikan oleh Tergugat II;
7. Bahwa pada sekitar bulan ..... Penggugat menerima Covernote Notaris dari Tergugat III yang menyatakan bahwa Sertipikat akan diserahkan kepada Tergugat II paling lambat 3 bulan dari tanggal 12 Oktober 2015; **(Bukti P 4);**
8. Bahwa Penggugat sudah melakukan upaya musyawarah dengan mengirimkan Surat kepada Tergugat II pada tanggal 09 Mei 2022 guna menanyakan Sertipikat Hak Milik akan tetapi tidak direspon **(Alat Bukti 5)**, begitupun dengan Somasi pertama dari Kuasa Hukum Penggugat kepada Tergugat tanggal 06 Desember 2022 **(Bukti P 6)** dan Somasi Kedua pada tanggal 04 Januari 2023 **(Bukti P 7)** akan tetapi tidak mendapat respon/jawaban dari Tergugat II;
9. Bahwa sampai dengan diajukannya Gugatan ini oleh Penggugat, belum pernah melakukan pembuatan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat di hadapan Pejabat Publik (Notaris & PPAT);
10. Bahwa Penggugat telah mengalami kerugian materiil dengan tidak bisa dijual kembali tanah dan bangunan A Quo dikarenakan Sertipikatnya

Halaman 3 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor **52/Pdt.G/2023/PN Cbi**

#### 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)



tidak ada sehingga penggugat terpaksa mengontrakkan rumah tersebut agar bangunan tersebut tidak rusak dikarenakan tidak ditempati. Kalau sertifikatnya sudah dimiliki oleh Penggugat dan penggugat menjual rumah tersebut sebesar Rp. 800.000.00,- (Delapan ratus juta rupiah) maka ada selisih keuntungan yang diterima oleh penggugat dari membeli rumah tersebut dengan perhitungan sebagai berikut :

Harga jual Rp.800.000.000,- (harga jual) – Rp.438.130.040 (harga beli secara kredit) = Rp.361.869.960,- (tiga ratus enam puluh satu juta delapan ratus enam puluh sembilan sembilan ratus enam puluh rupiah).

11. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat II dengan ditandatanganinya Perjanjian kredit antara Bank (Tergugat II) dan Nasabah (Penggugat) maka kedua belah pihak terikat untuk menjalankan perjanjian sebaik-baiknya mengingat perjanjian yang telah dibuat berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, hal ini sesuai dengan apa yang termaktub dalam pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi : ***semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik***

12. Bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajiban terhadap pembayaran cicilan atas KPR yang diberikan oleh Tergugat II, oleh karena itu hak Penggugat adalah menerima penyerahan Jaminan Kredit berupa Sertipikat atas tanah dan bangunan sebagai hasil splicing/Pemecahan atas Sertipikat Induk dari Tergugat I, akan tetapi Tergugat II tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan Sertipikat atas tanah dan bangunan A Quo. Dalam Hukum apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang disanggupi atau dijanjikan maka dapat dikatakan bahwa pihak tersebut telah melakukan wanprestasi/Ingkar Janji hal mana sesuai dengan pendapat R. Subekti, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian Halaman 45 mengemukakan bahwa wanprestasi itu adalah kelalaian atau kealpaan sebagaimana disebut dibawah ini :

- 1) Tidak melakukan apa yang telah disanggupi atau dilakukannya;
- 2) Melaksanakan apa yang telah diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan



- 3) Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat
- 4) Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan

13. Bahwa Tergugat II tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian Bank yang berlandaskan 5 Aspek penilaian antara lain :

- 1) Character (watak) dari Debitur;
- 2) Capacity (kemampuan) calon debitur dalam mengembangkan usahanya;
- 3) Capital (Modal) dari nasahnya
- 4) Collateral (Jaminan) dari calon debitur yang akan melakukan pinjaman;
- 5) Condition Of Economics (Kondisi Ekonomi)

Dalam permasalahan ini aspek Collateral (Jaminan) belum terpenuhi dalam proses pemberian kredit kepada Penggugat dikarenakan tergugat II nyata-nyata tidak dapat menyerahkan Jaminan berupa Sertipikat atas tanah dan bangunan kepada Penggugat setelah Penggugat melunasi kewajibannya kepada Tergugat II;

14. Bahwa jaminan kredit yang harusnya diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II pada saat akad kredit untuk selanjutnya ditindaklanjuti dengan pemberian SKHMT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan dalam 1 bulan harus ditingkatkan menjadi APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) untuk tanah yang terdaftar dan 3 bulan untuk tanah yang belum terdaftar, hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

15. Bahwa tergugat I dalam melakukan promosi penjualan rumahnya menyebutkan bahwa Sertipikat akan diterima oleh Konsumen (Penggugat) setelah dilaksanakannya Akta Jual Beli, akan tetapi sampai diajukannya gugatan ini hal tersebut tidak terlaksana sehingga apa yang dilakukan oleh Tergugat I nyata-nyata telah melanggar Undang Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 8 ayat 1 huruf (F) Juncto Pasal 62 Undang-Undang perlindungan Konsumen yang berbunyi sebagai berikut :

**Pasal 8 ayat 1 Huruf F : “ Pelaku Usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji dinyatakan dalam laebl, etiket keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut;**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 62 ayat (1) : Pelaku Usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 13 ayat (2), Pasal 15, Pasal 17 Ayata (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf e, ayat (2), dan Pasal 18 dipidana dengan Pidana penjara paling lama 5 (Lima) Tahun atau Pidana denda paling banyak Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyard Rupiah);

16. Bahwa Tergugat II telah melakukan pelanggaran sebagaimana terdapat dalam UU Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 yang berbunyi : jika ditemukan adanya pelanggaran atas prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UU Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan maka akan menimbulkan akibat hukum bagi Perbankan atau Petugas Bank antara lain sebagaimana diatur dalam pasal 49 ayat 2 (b) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang berbunyi : ***'Anggota Dewan Komisaris, Direksi atau Pegawai bank yang dengan sengaja tidak melaksanakan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan bank terhadap ketentuan dalam Undang-Undang ini dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku bagi Bank , diancam dengan pidana penjara sekurang-kurangnya 3 (Tiga) Tahun dan paling lama 8 (Delapan) Tahun serta denda sekurang-kurangnya Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyard Rupiah) dan paling banyak Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Milyard Rupiah);***

17. Bahwa Pasal 50 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang berbunyi : ***Pihak Terafiliasi yang dengan sengaja tidak melaksanakan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan bank terhadap ketentuan dalam Undang-undang ini dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku bagi bank diancam dengan pidana penjara sekurang-kurangnya 3 (Tiga) Tahun dan paling lama 8 (Delapan) Tahun serta denda sekurang-kurangnya Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyard Rupiah) dan paling banyak Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Milyard Rupiah)***

18. Bahwa Tergugat III selaku Notaris yang telah mengeluarkan Covernote pada tanggal 12 Oktober 2015 dengan Nomor Surat 32/AN/X/2015 yang ditujukan kepada Pimpinan Cabang PT. Bank Tabungan Negara

Halaman 6 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2023/PN Cbi

#### 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)



(Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Cirendeui yang menyatakan bahwa Tergugat III selaku Notaris menjamin proses penyelesaian Sertipikat atas nama debitur (Penggugat) dan Pemberian Hak Tanggungan tidak terkendala biaya proses dan menjamin bahwa Sertipikat Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Tergugat III kepada Tergugat I paling lama 3 (Tiga) bulan terhitung sejak tanggal ini .

Bahwa dengan dibuatnya covernote tersebut oleh Tergugat III berarti mengindikasikan bahwa sertipikat milik Penggugat sedang dalam pengurusan Tergugat III selaku Notaris dan dengan covernote tersebut terjadilah perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat II pada tahun 2015, akan tetapi ternyata sampai saat ini Sertipikat tersebut belum diterima oleh Penggugat.

Sebagai catatan covernote yang dikeluarkan oleh Tergugat III bisa dijadikan sebagai salah satu alat bukti sebagaimana terdapat dalam pasal 184 Jo 188 KUHAP yang mana covernote tersebut sebagai bukti permulaan untuk mengurai suatu tindakan pidana atas penggelapan Sertipikat milik Penggugat.

19. Bahwa diajukannya Gugatan ini oleh Penggugat agar membuat terang keberadaan Sertipikat atas tanah dan bangunan A Quo yang sampai saat ini belum diterima oleh Penggugat;
20. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melanggar apa yang terdapat di dalam Pasal 1234 KUHPerdara yang berbunyi : " **Tiap-tiap Perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu**".
21. Bahwa ditariknya BPN Cibinong sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini semata-mata agar diperintahkan untuk mentaati isi putusan dan diharapkan dapat membuat terang Gugatan ini ;
22. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat maka terhadap Putusan dalam perkara ini mohon dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding kasasi maupun verzet pihak ketiga (***Uit Voerbaar bij voerraad***);

Maka berdasarkan hal-hal yang sebagaimana telah Penggugat uraikan di atas, bersama ini kami memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Cq Majelis Hakim yang menerima, memeriksa dan memutus perkara ini untuk selanjutnya menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

**DALAM PROVISI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memerintahkan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III menyerahkan Sertipikat Hak milik yang sudah di balik nama ke atas nama PENGUGAT atas tanah dan bangunan yang terletak di Nings Residence Blok G No. 10 Kalisuren Tajur Halang Kabupaten Bogor kepada Penggugat

## DALAM POKOK PERKARA

### PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan Wanprestasi;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah dari tanah dan bangunan yang terletak di Nings Residence Blok G No. 10 Kalisuren Tajur Halang Kabupaten Bogor;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik atas Sertipikat Tanah dan bangunan yang terletak di Nings Residence Blok G No. 10 Kalisuren Tajur Halang Kabupaten Bogor;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III atau siapapun yang telah menguasai Sertipikat tanah dan bangunan yang terletak di Nings Residence Blok G No. 10 Kalisuren Tajur Halang Kabupaten Bogor untuk menyerahkan Sertipikat A quo kepada Penggugata tanpa syarat apapun ;
6. Memerintahkan kepada Turut Terugat untuk membantu proses peralihan hak atas sertipikat tanah dan bangunan yang terletak di Nings Residence Blok G No. 10 Kalisuren Tajur Halang Kabupaten Bogor kepada Penggugat selaku pemberli beritikad baik
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar kerugian Materiil sejumlah Rp. **Rp. 361.869.960,- (Tiga Ratus Enam Puluh Satu Juta Delapan Ratus Enam Puluh Sembilan Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Rupiah)** kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sejak keputusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melaksanakan Putusan ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada bantahan, banding maupun kasasi (***Uit Voerbaar bij voerraad***);
9. Menghukum dan Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) per harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan;
10. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III di pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar semua biaya perkara;

Halaman 8 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor **52/Pdt.G/2023/PN Cbi**





11. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menaati isi putusan ini;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

**SUBSIDAIR**

Atau apabila Majelis Hakim yang menerima, memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya  
**(Ex Aequo Et Bono)**

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat, Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat datang menghadap kuasanya sedangkan pihak Tergugat III datang menghadap sendiri;

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 Wahyu Widuri, S.H., M.Hum, Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Juli 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

**DALAM EKSEPSI**

**A. GUGATAN PENGGUGAT DISKUALIFIKASI *ERROR IN PERSONA***

- 1) Bahwa gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II salah alamat dan keliru (*gemisaanhoedanigheid*) karena TERGUGAT II hanyalah berkedudukan sebagai pemberi fasilitas kredit (kreditur), sedangkan pokok gugatan PENGGUGAT dilatarbelakangi karena belum menerima sertifikat rumah yang menjadi haknya, hal mana terkait penyelesaian sertifikat rumah merupakan tanggungjawab dari penjual/ Pengembang PT. Baleni17Keu. Dengan demikian, terbukti bahwa gugatan PENGGUGAT salah alamat maka sudah selayaknya gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima;



- 2) Bahwa dapat TERGUGAT II sampaikan, segala sesuatu yang terkait dengan bangunan rumah dan tanah yang menjadi objek jual beli merupakan kewajiban dari pihak Pengembang selaku penjual, sebagaimana yang tercantum pada Perjanjian Kredit Pasal 17 ayat 2 (perihal : Tanggung jawab Pihak-Pihak) yang telah ditandatangani PENGUGAT dengan TERGUGAT II dan berbunyi sebagai berikut :

**PASAL 17**

**TANGGUNG JAWAB PARA PIHAK**

- *Pilihan atas rumah yang akan di beli dengan kredit BANK, sepenuhnya adalah di tangan 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 dan dimintakan 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 sebagainya.*
- **Terhadap surat/dokumen atas rumah yang di beli dengan kredit bank antara lain namun tidak terbatas pada sertifikat tanah, IMB dan lain lain, BANK tidak bertanggung jawab terhadap penyelesaiannya. penyelesaian terhadap surat/dokumen tersebut merupakan tanggung jawab penjual/pengembang.**

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar Gugatan PENGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*).

**B. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL**



**1. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL) KARENA TIDAK JELASNYA DASAR HUKUM DALIL GUGATAN (RECHTS GROUND)**

- 1.1. Bahwa dalam perkara ini PENGGUGAT telah menyusun gugatannya secara tidak jelas sehingga maksud dari gugatan menjadi kabur dan sulit untuk dapat dimengerti, ketidakjelasan yang dimaksud diantaranya adalah PENGGUGAT tidak menjelaskan mengenai dasar hukum diajukannya gugatan. Dalam sistem peradilan Perdata di Indonesia dasar yang dapat digunakan sebagai alasan menggugat adalah karena suatu Wanprestasi (Ingkar Janji) atau karena suatu Perbuatan Melawan Hukum;
- 1.2. Bahwa suatu perbuatan dapat dikatakan Wanprestasi apabila seseorang tidak memenuhi prestasinya sesuai yang telah diperjanjikan, dengan dasar hukum merujuk kepada :

**Pasal 1238 KUH Perdata** yang menyatakan *“si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”*.

Lebih lanjut **pasal 1243 KUH Perdata** menyatakan *“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”*.

Konsekuensi dari tindakan wanprestasi ini sebagaimana **pasal 1267 KUH Perdata** yang menyatakan *“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”*

- 1.3. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya tidak menyebutkan ingkar janji mana yang dilakukan oleh TERGUGAT II sebagaimana tanggung jawab TERGUGAT II dalam Perjanjian Kredit antara TERGUGAT II dengan PENGGUGAT yang mengakibatkan kerugian



kepada PENGUGAT apabila gugatan ini merupakan Gugatan Wanprestasi;

- 1.4. Bahwa selain itu, ketidakjelasan dasar hukum yang didalilkan oleh PENGUGAT dalam gugatan wanprestasi perkara *a quo* adalah terdapat pada butir 16 dan 17 surat gugatannya, dimana PENGUGAT mencampur adukkan dasar hukum antara lain UU No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Pasal-Pasal yang mengatur Tindak Pidana Perbankan (Tipibank) sebagaimana diatur pada Pasal 49 ayat (2) huruf b dan Pasal 50 UU No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan, tentunya hal ini sangat menimbulkan ketidakjelasan gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT.
- 1.5. Bahwa berdasarkan butir 1.1 sampai dengan butir 1.4 di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar Gugatan PENGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*).

## **2. GUGATAN PENGUGAT OBSCUUR LIBEL**

- 2.1. Bahwa sebagaimana telah disampaikan di atas dimana Gugatan dari PENGUGAT tidak berdasarkan hukum, maka mengakibatkan dan menyatakan Gugatan dari PENGUGAT menjadi kabur, tidak berdasar, tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas yang di dalilkan dalam gugatan.
- 2.2. Bahwa dengan demikian atas Gugatan dari PENGUGAT tersebut menimbulkan kebingungan "*ambiguitas*" bagi TERGUGAT II untuk memberikan jawaban sehingga secara hukum adalah dibenarkan jika Gugatan PENGUGAT dalam perkara *a quo* menjadi kabur dan atau tidak jelas, karena perlawanan gugatan PENGUGAT tidak jelas maka gugatan PENGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima. (*vide Yurisprudensi MARI Nomor 582K/Sip/1973 tanggal 18-12-1975*)

Bahwa Berdasarkan hal-hal yang telah TERGUGAT II uraikan diatas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi TERGUGAT II dan menyatakan bahwa gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvenkelijeverklaard / NO*).



**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang diuraikan TERGUGAT II dalam eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk pula dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGUGAT dalam Surat Gugatan nomor 52/Pdt.G/2023/PN.Cbi tertanggal 13 Januari 2023, kecuali untuk hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II.
3. Bahwa dalil gugatan PENGUGAT tidak bisa membedakan antara Perjanjian Kredit dengan Perjanjian Jual Beli Rumah, Perlu TERGUGAT II sampaikan pada awal jawaban gugatan ini adalah agar bisa di pahami secara benar dan jelas oleh PENGUGAT bahwa **Kewajiban dalam menyerahkan Bangunan maupun Sertifikat / Legalitas Kepemilikan dari Objek Rumah yang di beli oleh PENGUGAT adalah Kewajiban dari Pihak Penjual (dalam hal ini adalah PT. Baleni17Keu) dan bukan merupakan Kewajiban dari TERGUGAT II.** Hal ini di dasari oleh hal-hal sebagai berikut :
  - 3.1. Dasar perikatan antara TERGUGAT II dengan PENGUGAT adalah Perjanjian Kredit yang di legalisasi oleh Notaris Kabupaten Bogor.
  - 3.2. Perjanjian Kredit adalah UNDANG – UNDANG bagi PENGUGAT dan TERGUGAT II dalam menjalankan hak dan kewajiban masing – masing pihak karena **azas “Pacta Sun Servanda”** yang berarti **“perjanjian adalah undang undang bagi yang membuatnya”**.
  - 3.3. Bahwa dalam butir 3.1 dan 3.2 di atas jelas dan terang bahwasanya Perjanjian Kredit Tersebut menjadi acuan dalam menjalankan perikatan dan jika melihat pasal – pasal yang tertuang dalam Perjanjian Kredit tersebut dapat di lihat dalam Pasal 17 ayat 2 yang menyatakan bahwa :

**PASAL 17**

**TANGGUNG JAWAB PARA PIHAK**

1. *Pilihan atas rumah yang akan di beli dengan kredit BANK, sepenuhnya adalah di tangan 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 dan dimintakan tanggung jawab mengenai hal tersebut, demikian juga*

Halaman 13 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor **52/Pdt.G/2023/PN Cbi**





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 sebagainya.

2. Terhadap surat/dokumen atas rumah yang di beli dengan kredit bank antara lain namun tidak terbatas pada sertifikat tanah, IMB dan lain lain, BANK tidak bertanggung jawab terhadap penyelesaiannya. penyelesaian terhadap surat/dokumen tersebut merupakan tanggung jawab penjual/pengembang.

4. Bahwa Jaminan berupa Sertipikat Hak atas tanah dan bangunan serta merta akan di serahkan oleh TERGUGAT II kepada PENGUGAT, dalam Kondisi telah diserahkan oleh PT. Baleni17Keu kepada TERGUGAT II, akan tetapi sampai saat ini kewajiban tersebut belum dilaksanakan oleh PT. Baleni17Keu, sehingga PENGUGAT seharusnya melakukan konfirmasi kepada PT. Baleni17Keu selaku Pengembang Perumahan.

5. Bahwa pada halaman ke 3 nomor 10 gugatan PENGUGAT yang menyatakan :

*"Para Penggugat mengalami kerugian materill dengan tidak bisa dijual kembali tanah dan bangunan dengan perhitungan Rp. 800.000.000,- (harga jual) - Rp. 438.130.040,- (harga beli secara kredit) = Rp. 361.869.960,- (Tiga ratus enam puluh satu juta delapan ratus enam puluh Sembilan ribu Sembilan ratus enam pulu) namun PENGUGAT mengontrakan rumah tersebut"*

- 5.1 Dapat TERGUGAT II sampaikan bahwasanya poin tersebut kembali menyebabkan kebingungan bagi TERGUGAT II karena TERGUGAT II adalah Badan Usaha Milik Negara yang bergerak di bidang jasa perbankan yang memiliki produk dan pelayanan jasa perbankan, yang salah satu usahanya antara lain memberikan fasilitas kredit baik *Cash Loan* maupun *Non Cash Loan*, yang membantu PENGUGAT untuk memperoleh rumah tinggal namun justru dituntut untuk melakukan penggantian dalam bentuk uang tunai kepada PENGUGAT akibat kelalaian penjual/ pengembang PT. Baleni17KEu dalam menyelesaikan / menyerahkan sertifikat.

Halaman 14 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor **52/Pdt.G/2023/PN Cbi**



- 5.2 Bahwa terlepas dari poin 5.1 di atas dapat TERGUGAT II sampaikan bahwasanya dalil PENGGUGAT akan kerugian tersebut jelas mengada – ada tanpa adanya dasar yang kuat, bahkan seperti dijelaskan sebelumnya terkait kewajiban untuk menyelesaikan sertifikat seutuhnya merupakan kewajiban dari PT. Baleni17Keu selaku Penjual, sehingga dalil PENGGUGAT yang meminta pertanggungjawaban TERGUGAT II untuk menyelesaikan sertifikat rumah PENGGUGAT adalah tidak tepat.
- 5.3. Bahwa dapat ditegaskan sekali lagi posisi TERGUGAT II adalah bertindak sebagai Kreditur yang memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada PENGGUGAT untuk pembelian 1 unit rumah yang terletak di Nings Residence Blok G No.10 Kalisuren, Tajur Halang, Kabupaten Bogor kepada pihak TERGUGAT I dan bukan bertindak sebagai Penjual, serta Kerugian yang didalilkan dan dialami oleh PENGGUGAT jelas – jelas bukan karena perbuatan TERGUGAT II serta tidak dapat dibuktikan kebenarannya.
6. Bahwa dalil PENGGUGAT halaman 4 nomor 12, **“bahwa TERGUGAT II tidak melaksanakan kewajiban untuk menyerahkan sertifikat atas tanah dan bangunan a quo”** yang menyatakan TERGUGAT II melakukan Ingkar Janji. Berulang kali TERGUGAT II sampaikan dengan sendirinya dan sangatlah mengada – ada ketika telah dibaca dan dipahami mengenai tanggung jawab para pihak sesuai dengan **Perjanjian Kredit Pasal 17 ayat 2**. Justru TERGUGAT II lah yang telah membantu PENGGUGAT dalam proses pembelian rumah melalui proses KPR, namun dalam hal ini tanggungjawab atas penyelesaian sertifikat adalah ada pada PT. Baleni17Keu selaku Pihak Penjual.
7. Bahwa dalil PENGGUGAT halaman 4 nomor 13, **“bahwa TERGUGAT II tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian Bank”**, TERGUGAT II adalah Kreditur yang beritikad baik dan tindakan TERGUGAT II adalah bukan suatu perbuatan Wanprestasi dan/atau Ingkar Janji karena sudah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- 7.1. Bahwa perbuatan **perikatan, dihadiri dan disepakati oleh dan/atau antara para pihak yang terkait dalam perjanjian**, hal tersebut adalah **sudah sesuai dengan ketentuan sebagai berikut :**
- Pasal 1233 KUHPerdara**



*Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang*

**Pasal 1320 KUHPerdata**

*Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :*

- 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. Kecakapan untuk suatu perikatan;*
- 3. Suatu pokok persoalan tertentu;*
- 4. Suatu sebab yang tidak dilarang.*

7.2. **Bahwa azas kebebasan berkontrak sesuai dengan pasal 1338 (ayat 1) KUH perdata** yang menyatakan **“semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”**

7.3. **Bahwa berdasarkan azas “Pacta Sun Servanda”** yang berarti **“perjanjian adalah undang undang bagi yang membuatnya”**. sehingga apapun hal yang telah di perjanjikan serta telah memenuhi syarat sahnya perjanjian tidak ada alasan yang kuat untuk digugat yang mana hal ini meyakinkan TERGUGAT II bahwa gugatan ini tidak mempunyai alasan hukum yang kuat dan mengada-ngada. Sehingga dalam gugatan yang diajukan jelaslah tidak mempunyai dasar hukum melibatkan TERGUGAT II.

8. Bahwa dengan demikian TERGUGAT II telah melaksanakan segala sesuatunya sesuai dengan ketentuan dan tidak ada sedikitpun unsur wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT II.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, TERGUGAT II mohon dengan hormat kiranya Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara perdata Nomor 52/Pdt.G/2023/PN.Cbi di Pengadilan Negeri Cibinong berkenan memutuskan :

**PRIMER :**

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT II adalah Kreditur yang beritikad baik;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan bahwa TERGUGAT II tidak melakukan wanprestasi terhadap PENGGUGAT;
4. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
5. Menghukum 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 dipersidangan pihak Pengugat telah mengajukan Replik dan pihak Tergugat II telah mengajukan Duplik sebagaimana tersebut dan terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah menyerahkan bukti-bukti berupa Fotokopi surat yaitu:

1. Bukti P-1: Fotocopy Surat Penjualan Tanah dan Bangunan yang terletak di Nings Residence Blok G No.10, Kalisuren, Tajurhalang, Kabupaten Bogor, diberi tanda bukti P-1 **(Sesuai dengan Aslinya)**;
2. Fotocopy Surat Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat II dengan Nomor Aplikasi Kredit 0004420150904000012, diberi tanda bukti P-2 **(Sesuai dengan Aslinya)**;
3. Fotocopy Kwitansi pelunasan pembayaran angsuran sebesar Rp257.530.040.- (dua ratus lima puluh tujuh lima ratus tiga puluh ribu empat puluh rupiah), diberi tanda bukti P-3 **(Sesuai dengan Aslinya)**;
4. Fotocopy Covernote Notaris Nomor: 32/AN/X/2015 yang merupakan Notaris yang ditunjuk oleh Tergugat I dan merupakan Notaris rekanan Tergugat II, diberi tanda bukti P-4 **(Sesuai dengan Aslinya)**;
5. Fotocopy IMB (Izin Mendirikan Bangunan) Nomor: 648.11/003.1.PC/14596/BPT/2014 tanggal 29 Desember 2012, diberi tanda bukti P-5 **(sesuai dengan aslinya)**;
6. Fotocopy Surat dari Penggugat kepada Tergugat II, diberi tanda bukti P-6 **(Sesuai dengan Aslinya)**;
7. Fotocopy Surat Tanda Pelunasan Angsuran Rumah dari Bank Tabungan Negara, diberi tanda bukti P-7 **(Sesuai dengan Aslinya)**;

Halaman 17 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor **52/Pdt.G/2023/PN Cbi**

### 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 di persidangan telah didengar keterangan 2 (dua) orang saksi yang diajukan oleh Penggugat untuk membuktikan gugatannya, yang masing-masing telah bersumpah dan menerangkan pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Saksi **TRI WAHYU PURNOMO**

- Bahwa Saksi telah selesai melakukan pembayaran untuk pembelian rumah Saksi di Nings Residence pada tahun 2020;
- Bahwa pembelian unit rumah tersebut secara kredit di Bank BTN (Bank Tabungan Negara) Ciputat;
- Bahwa kepada pihak Bank BTN saksi pernah bertanya tentang surat-surat rumah yang Saksi beli tapi hanya ada IMB (Izin mendirikan Bangunan) dan KK (Kartu Keluarga) saja dan sertifikat katanya tidak ada di Bank BTN;
- Bahwa sampai saat ini tidak ada penjelasan dari Bank BTN terkait sertifikat rumah tersebut berada dimana;
- Bahwa Saksi pernah menemui Notaris Arfina Purbohadi yang menjelaskan bahwa sertifikat rumahnya diambil oleh Developer;
- Bahwa sewaktu Saksi melakukan akad kredit di Bank BTN, ada diberi covernote dari Notaris mengenai sertifikat kapan jadinya (ditujukan bukti P-4);
- Bahwa sampai saat ini Saksi belum menerima sertifikat rumah Saksi tersebut;
- Bahwa Saksi mengajukan kredit di Bank BTN Cireundeu;
- Bahwa ketika pelunasan Saksi tanyakan tentang sertifikat dan dijawab sedang proses seminggu, kemudian Saksi ke sana lagi beberapa kali dan dijawab tidak ada dan Saksi belum pernah melihat sertifikat rumahnya;
- Bahwa ketika mengambil rumah hanya berdasarkan lokasi saja yaitu di Blok L5;
- Bahwa Saksi tidak paham jika ingin menyelesaikan sengketa dalam perjanjian tersebut dipengadilan mana;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui status rumah tersebut dalam bentuk apa. Dan ketika Saksi tanyakan ke Bank BTN ternyata sertifikatnya itu belum dipecah;
- Bahwa menurut keterangan dari Bank BTN bahwa sertifikatnya sedang dalam proses di Notaris;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah datang ke Notarisnya dan dijawab sertifikatnya ada di Developer;
- Bahwa Status tanah milik Penggugat ini sama seperti rumah Saksi;
- Bahwa selain Saksi dan Penggugat masih banyak lagi yang lain yang status tanah rumahnya sama seperti kami;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui developernya masih ada atau tidak. Saksi pun tidak mengetahui kantornya dimana;
- Bahwa Saksi belum pernah datang ke BPN untuk menanyakan status tanah atau sertifikatnya;
- Bahwa jaminannya ketika melakukan akad kredit dengan Bank yaitu rumah itu;
- Bahwa dari rumah di perumahan itu Informasinya ada yang sudah keluar sertifikatnya;
- Bahwa yang lunas Duluan yang mempunyai sertifikat itu;
- Bahwa Saksi telah diberi surat pelunasan;

## 2. Saksi **MARTONO**,

- Bahwa Saksi telah selesai melakukan pembayaran untuk pembelian rumah Saksi di Nings Residence pada tahun 2020;
- Bahwa pembelian unit rumah tersebut secara kredit di Bank BTN (Bank Tabungan Negara) Ciputat;
- Bahwa kepada pihak Bank BTN Saksi bertanya tentang surat-surat rumah yang Saksi beli tapi hanya ada IMB (Izin mendirikan Bangunan) dan KK (Kartu Keluarga) saja. Saksi tanyakan sertifikat katanya tidak ada di Bank BTN;
- Bahwa sampai saat ini tidak ada penjelasan dari Bank BTN terkait sertifikat rumah tersebut berada dimana;
- Bahwa Saksi pernah menemui Notaris Arfina Purbohadi dan kemudian Notaris Arfina Purbohadi menjelaskan bahwa sertifikat rumahnya diambil oleh Developer;
- Bahwa ketika Saksi melakukan akad kredit dengan Bank BTN, telah dikeluarkan covernore oleh Notaris yang menyatakan bahwa sertifikat sedang diurus (ditunjukkan bukti P-4);
- Bahwa sampai saat ini Saksi belum menerima sertifikat rumah Saksi tersebut;

Halaman 19 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor **52/Pdt.G/2023/PN Cbi**

#### 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

- Bahwa ketika pelunasan Saksi tanyakan tentang sertifikat dan dijawab sedang proses seminggu, kemudian Saksi ke sana lagi beberapa kali dan dijawab tidak ada;
- Bahwa Saksi belum pernah melihat sertifikat rumahnya;
- Bahwa Saksi tidak paham jika ingin menyelesaikan sengketa dalam perjanjian tersebut dipengadilan mana;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui status rumah tersebut dalam bentuk apa dan ketika Saksi tanyakan ke Bank BTN ternyata sertifikatnya itu belum dipecah;
- Bahwa menurut keterangan dari Bank BTN bahwa sertifikatnya sedang dalam proses di Notaris namun Saksi pernah datang ke Notarisnya dan dijawab sertifikatnya ada di Developer;
- Bahwa selain Saksi dan Penggugat masih banyak lagi yang lain yang status tanah rumahnya sama seperti kami;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui developernya masih ada atau tidak. Saksi pun tidak mengetahui kantornya dimana;
- Bahwa Saksi belum pernah datang ke BPN untuk menanyakan status tanah atau sertifikatnya;
- Bahwa dari rumah-rumah di perumahan itu ada yang sudah keluar sertifikatnya dan yang lunas Duluan yang mempunyai sertifikat itu;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi yaitu sebagai berikut:

1. Fotocopy Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Elizabeth Eni Suraningsihyang dibuat pada tanggal 12 Oktober 2015, diberi tanda bukti T.II-1 (**Fotokopi dari fotokopi**);
2. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.4867, diberi tanda bukti T.II-2 (**Fotokopi dari fotokopi**);
3. Fotocopy Surat Keputusan Bupati Bogor Nomor: 648.11/003.1.PC/14596/BPT/2014 tertanggal 29 Desember 2014, diberi tanda bukti T.II-3 (**Fotokopi dari fotokopi**);
4. Fotocopy Covernote Notaris Nomor: 32/AN/X/2015 yang dibuat oleh Notaris Arfiana Purbohadi, S.H. pada tanggal 12 Oktober 2015, diberi tanda bukti T.II-4 (**Fotokopi dari fotokopi**);
5. Fotocopy Berita Acara Bukti Penerimaan Dokumen No.09-10-20, diberi tanda bukti T.II-5 (**Fotokopi dari fotokopi**);

Halaman 20 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor **52/Pdt.G/2023/PN Cbi**

#### 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 untuk memperjelas letak lokasi sengketa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim / Hakim Komisaris pada hari Jumat tanggal 22 Januari 2024 dengan hasil sebagaimana tercantum pada Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

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 pihak penggugat mengajukan kesimpulan dan para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan eksepsi antara lain sebagai berikut :

##### **1. GUGATAN PENGGUGAT DISKUALIFIKASI ERROR IN PERSONA**

- Bahwa gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II salah alamat dan keliru (*gemisaanhoedanigheid*) karena TERGUGAT II hanyalah berkedudukan sebagai pemberi fasilitas kredit (kreditur), sedangkan pokok gugatan PENGGUGAT dilatarbelakangi karena belum menerima sertifikat rumah yang menjadi haknya, hal mana terkait penyelesaian sertifikat rumah merupakan tanggungjawab dari penjual/ Pengembang PT. Baleni17Keu. Dengan demikian, terbukti bahwa gugatan PENGGUGAT salah alamat maka sudah selayaknya gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima;

##### **2. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL**

- Bahwa dalam perkara ini PENGGUGAT telah menyusun gugatannya secara tidak jelas sehingga maksud dari gugatan menjadi kabur dan sulit untuk dapat dimengerti, ketidakjelasan yang dimaksud diantaranya adalah PENGGUGAT tidak menjelaskan mengenai dasar hukum diajukannya gugatan. Dalam sistem peradilan Perdata di Indonesia dasar yang dapat digunakan sebagai alasan menggugat adalah karena suatu Wanprestasi (Ingkar Janji) atau karena suatu Perbuatan Melawan Hukum;



Menimbang, bahwa setelah mencermati terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat II perihal **GUGATAN PENGUGAT DISKUALIFIKASI ERROR IN PERSONA dan EKSEPSI OBSCUR LIBEL**, menurut Majelis Hakim hal tersebut telah memasuki materi pokok perkara ini, dan untuk mengetahuinya diperlukan pembuktian lebih lanjut dalam pokok perkara yang bersangkutan, sehingga oleh karena itu eksepsi Tergugat II tersebut haruslah dipertimbangkan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat II tersebut tidak beralasan dan haruslah ditolak untuk seluruhnya ;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

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

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terhadap Penggugat atas jual beli 1 (satu) unit tanah dan bangunan yang terletak di Nings Residence Blok G No. 10 Kalisuren Tajur Halang Kabupaten Bogor

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa sebelum lebih lanjut mempertimbangkan gugatan Penggugat terlebih dahulu dipertimbangkan apakah Pengadilan Negeri Cibinong berwenang untuk mengadili perkara a quo terkait dengan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat pada saat pembuktian;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-7 dan 2 (dua) orang Saksi;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak tersebut menurut Majelis Hakim hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat II terikat berdasarkan perjanjian Penggugat dan Tergugat II sebagaimana bukti Penggugat bertanda P.2 berupa Fotocopy Surat Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat II dengan Nomor Aplikasi Kredit 0004420150904000012;

Menimbang, bahwa lebih lanjut setelah Majelis Hakim memperhatikan klausul-klausul perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat II dengan Nomor Aplikasi Kredit 0004420150904000012 sebagaimana bukti Penggugat bertanda P.2 pada pasal 26 yang berbunyi “mengenai perjanjian kredit ini dan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat tinggal hukum



(domisili) yang tetap dan pasti di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di tempat kantor cabang PT Bank Tabungan Negara (Persero) berdomisili”;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan kantor cabang PT Bank Tabungan Negara (Persero) berdomisili sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 pada bukti P-2 maupun surat gugatan Penggugat adalah Kantor Cabang Bank Tabungan Negara Ciputat yang beralamat di Jl. Dewi Sartika No.21, Kelurahan Cipayung, Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Banten;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan “perjanjian yang dibuat oleh para pihak secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dan perjanjian yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali kecuali adanya kesepakatan dari para pihak atau karena adanya alasan yang dibenarkan oleh undang-undang. Sehingga dengan demikian perjanjian dianggap sah dan mengikat secara penuh bagi para pihak yang membuatnya sejauh tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat II dengan Nomor Aplikasi Kredit 0004420150904000012 (vide bukti P-2), maka telah jelas faktanya Penggugat dan Tergugat II telah terikat dan memilih cara Penyelesaian Perselisihan sebagaimana Pasal 26 perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat II dengan Nomor Aplikasi Kredit 0004420150904000012 (vide bukti P-2), yaitu Para pihak setuju untuk memilih domisili hukum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Tangerang dengan demikian segala sengketa yang timbul diantara Penggugat dan Tergugat sebagai pelaksanaan Perjanjian tersebut, telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat II untuk diselesaikan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Tangerang;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Majelis Hakim secara *ex officio* walaupun terhadap Gugatan Penggugat tidak diajukan mengenai eksepsi kewenangan untuk mengadili dan hal tersebut diatas juga baru diketahui setelah acara pembuktian, Majelis Hakim akan memutuskannya sendiri;

Menimbang, bahwa dengan menyandarkan pada bukti Penggugat bertanda P.2 pada Pasal 26 perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat II dengan Nomor Aplikasi Kredit 0004420150904000012, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong secara hukum beralasan menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili perkara a quo;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat dengan adanya perjanjian diantara para pihak mengenai tempat penyelesaian sengketa di Pengadilan Negeri di Tangerang tersebut, maka Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk mengadili perkara ini, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

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

Memperhatikan pasal-pasal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### Dalam EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

### Dalam POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 4.851.000,- (empat juta delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Rabu, tanggal 13 Maret 2024, oleh kami, Budi Rahayu Purnomo, S.H., sebagai Hakim Ketua, Dandy Wilarso, S.H., M.Hum. dan Dewi Apriyanti, S.H., M.H., putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 14 Maret 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Hasri Prima Handawati, S.H., Panitera Pengganti, kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat II akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat maupun Kuasanya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dandy Wilarso, S.H., M.Hum.

Budi Rahayu Purnomo, S.H.

Dewi Apriyanti, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Hasri Prima Handawati, S.H.

Halaman 24 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2023/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

Biaya pendaftaran	Rp.	30.000,-
Biaya pemberkasan/ATK	Rp.	75.000,-
Biaya panggilan	Rp.	3.020.000,-
PNBP Panggilan	Rp.	50.000,-
Biaya Sumpah	Rp.	40.000,-
Biaya Kirim Wesel	Rp.	160.000,-
Biaya Kirim Pos	Rp.	86.000,-
Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.000.000,-
PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp.	10.000,-
Biaya Pemberitahuan PS	Rp.	200.000,-
Biaya Transport ke Kantor Pos	Rp.	160.000,-
Redaksi	Rp.	10.000,-
Meterai	Rp.	10.000,-+
	Rp.	4.851.000,-