



PUTUSAN

Nomor 132/PDT/2021/PT SMR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

Ir. GUMUL SIRINGIRINGO, Tempat/tanggal Lahir : Medan, 07 Mei 1969, Warga Negara : Indonesia, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Perumahan Griya Permata Asri Nomor : 324 RT. 042 Kelurahan Gunung Bahagia, Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gesta Padang,SH,Advokat/Pengacara – Penasehat Hukum, "Law Office Gesta Padang, SH & Partners" beralamatdi Jalan Indrakila No. 101 A RT.4 Kelurahan Gunung Samarinda Baru, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan,berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 05/LO-GP & P/III/2020 tanggal 6 Maret 2020, selanjutnya dapat disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

Lawan:

1. MUHAMMAD HAMID ARIF Tempat/tanggal Lahir : Surabaya, 29 September 1964, Warga Negara : Indonesia, Pekerjaan : PNS (Pegawai Negeri Sipil), Alamat : Jalan Rengganis, Komplek PLN Blok I-B Nomor : 2 RT. 035 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada advokat Dinentia Dinneer,S.H.,M.H.,M.Med.Kom., berkedudukan di Kantor Perum Kartini Residence Blok B No.1, Kelurahan Sepinggan Raya Balikpapan,berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 April 2020, selanjutnya disebut dapat disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;

2. GUSTI MASRAH, Tempat/tanggal Lahir : Balikpapan, 21 Juli 1972, Warga Negara : Indonesia, Pekerjaan : mengurus Rumah Tangga, Alamat : Jalan Rengganis, Komplek PLN Blok I-B Nomor : 2 RT. 035 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur (sekarang berada dalam Rumah Tahanan Kota Balikpapan), dalam hal ini memberikan kuasa kepada advokatDinentia Dinneer,S.H.,M.H.,M.Med.Kom.,

Halaman 1 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR



berkedudukan di Kantor Perum Kartini Residence Blok B No.1, Kelurahan Sepinggan Raya Balikpapan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 April 2020, selanjutnya disebut dapat disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;

3. RUDY JAFAR, Pekerjaan, Swasta, Alamat : Jalan Ketinjau III, Nomor : 52 RT 16 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada advokat Fadjri Zam Zam, S.H., Eny Triwulandari, S.H., Susbandi, S.H., Neny Ariyanti, S.H. berkedudukan di Jl. Imam Bonjol No.15 RT.25, Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 April 2020, selanjutnya disebut dapat disebut sebagai **Terbanding III semula Tergugat III**;

4. PT. Bank BNI Syariah, Berkantor Pusat di Jakarta, melalui Kantor Cabangn ya di Komplek Ruko Balikpapan Baru Blok D2 Nomor : 3 RT 048 Kelurahan Gunung Bahagia, Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Erit Hafiz, S.H., CLA, dkk, pegawai PT. Bank BNI Syariah, berkedudukan di Jl. HR Rasuna Said Kav.10-11, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 09 April 2020, selanjutnya dapat disebut sebagai **Terbanding IV semula Tergugat IV**;

5. KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN, beralamat di jalan Manuntung NO. 03 RT 27 Kelurahan Sepinggan Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Rizal Fachlevi, S.ST. dkk, pegawai Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 April 2020 selanjutnya dapat disebut sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat I**;

6. CHRISTIAN FEBRIANTO, SH, M.Kn, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah beralamat di Komplek Ruko Balikpapan Baru Blok AA4 nomor : 19 RT 09 Kelurahan Damai Baru, Kota Balikpapan, selanjutnya dapat disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memperhatikan, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timurtanggal 26 Juli 2021, Nomor 132/PDT/2021/PT SMR.,tentang Penunjukan Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Memperhatikan pula, Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timurtanggal 26 Juli 2021, Nomor 132/PDT/2021/PT SMR.,tentang Penetapan Hari Sidang Perkara ini;
- Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan denganperkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Bpp, tanggal16 Desember 2020, yang amarnya sebagai berikut:

M e n g a d i l i :

DALAM EKSEPSI.

- Menolak Eksepsi Tergugat IV dan Turut Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA.

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.2.323.400,- (Dua juta tiga ratus dua Puluh tiga ribu empat ratus rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Bpp, yang diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal16 Desember 2020, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Turut Tergugat I dan tanpa dihadiri Turut Tergugat II ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Bpp, yang diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal16 Desember 2020, Pembanding semula Penggugat, mengajukan permohonan banding sebagaimana Akta Pernyataan Pemohonan Banding Nomor Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Bpp., tanggal 21 Desember 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan, dan Akta Pernyataan banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan sesuai Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Bpp.,tanggal 12 Januari 2021, kepada Terbanding III Tergugat III oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan

Halaman 3 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Bpp., tanggal 13 Januari 2021, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan sesuai Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Bpp., tanggal 14 Januari 2021, kepada Turut Terbanding I dan II semula Turut Tergugat I dan II oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan sesuai Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Bpp., tanggal 14 Januari 2021;

Bahwa Pembanding semula Penggugat mengajukan Memori Banding dan Memori Banding tersebut telah disampaikan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan sesuai Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Bpp., tanggal 05 Februari 2021; kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan sesuai Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Bpp., tanggal 08 Februari 2021;

Bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat mengajukan Kontra Memori Banding dan Kontra Memori Banding tersebut telah disampaikan kepada Pembanding semula Penggugat oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan sesuai Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Bpp., masing-masing pada tanggal 4, 8, 12 Maret 2021;

Bahwa kepada Pembanding semula Penggugat dan Para Terbanding semula Para Tergugat serta Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) sesuai Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Bpp.;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 16 Maret 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 19 Maret 2020 dengan Nomor Register 63/Pdt.G/2020/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II (suami istri) adalah pemilik sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Rengganis, Komplek PLN Blok I-B Nomor : 2 RT. 035 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur Seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi) sebagaimana tertuang dalam sertifikat Hak Milik Nomor : 3424/dahulu kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Timur, Kotamadya Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, sekarang berada di kelurahan Gunung Bahagia, kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur;

Halaman 4 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan batas-batas :

Timur : Mustawi;
Barat : Arliansyah;
Utara : Jalan;
Selatan : Suprianto ;

Yang untuk selanjutnya disebut Obyek Perkara;

2. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perjanjian Ikatan Jual beli atas obyek Perkara tersebut pada poin di atas sebagaimana tertuang dalam Perjanjian ikatan jual beli Nomor : 47 tanggal 27 April 2019 dihadapan notaris di Balikpapan.yaitu Turut Tergugat II ;
3. Bahwa obyek perkara tersebut masih sebagai jaminan hutang Tergugat I dan Tergugat II pada Tergugat IV (PT bank BNI Syariah) dan Penggugat sebagai penjamin hutang Tergugat I dan Tergugat II sejak 27 April 2019 dimana setelah Penggugat melunasi hutang tersebut, obyek perkara akan menjadi milik Penggugat;
4. Bahwa Guna menjamin hak Penggugat atas obyek perkara tersebut telah di buatn Akta nomor : 48 tanggal 27 April 2019 tentang Kuasa Menjual dan Akta Nomor : 49 tanggal 27 April 2019 tentang Surat Kuasa kesemuanya di hadapan pejabat Notaris di Balikpapan yaitu Turut Tergugat II ;
5. Bahwa Akta-akta tersebut telah Penggugat berikan kepada Tergugat IV sebagai pemberitahuan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perikatan Jual Beli dan mohon Tergugat IV menindaklanjuti pergantian dalam hal pembayaran sesuai akad Pembiayaan antara Tergugat I, II, dan IV menjadi kewajiban Penggugat;
6. Bahwa dalam Perjanjian Ikatan Jual beli, Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah sepakat harga Obyek perkara sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan disepakati cara pembayaran adalah masing-masing :
 - Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada waktu penandatanganan Akta Perjanjian Jual beli, telah dibayarkan oleh Penggugat;
 - Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) harus dibayar selambat-lambatnya tanggal 27 Mei 2019, telah dibayarkan oleh Penggugat;
 - Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) harus dibayar selambat-lambatnya tanggal 27 Juni 2019, telah dibayarkan oleh Penggugat;
 - Dan sisanya sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) akan dibayarkan kepada pihak Tergugat III guna melunasi hutang Tergugat I dan T

Halaman 5 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ergugat II yang pembayarannya sesuai Akad Pembiayaan antara Tergugat I dan tergugat II dengan pihak Tergugat III;

7. Bahwa sampai sekarang Akad Pembiayaan antara Tergugat I dan Tergugat I I dengan Pihak Tergugat IV tidak diberikan kepada Penggugat sehingga Penggugat tidak mengetahui cara bayar dan besarnya bayaran Penggugat kepada Tergugat IV setiap bulannya namun Penggugat tetap membayar melalui Tergugat II uang sebesar Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) untuk dibayarkan kepada Tergugat IV;
8. Bahwa selanjutnya Penggugat mendatangi Tergugat IV untuk membayar lunas hutang Tergugat I dan Tergugat II, dimana Penggugat sebagai Penjamin hutang dan akan menjadi Pemilik obyek perkara setelah lunas hutang kepada Tergugat III, sebagaimana tertuang dalam akta 47, 48, 49 tanggal 27 April 2019;
9. Bahwa kemudian Tergugat I, II dan khususnya Tergugat IV menghalangi Penggugat dalam melaksanakan hak dan kewajiban Penggugat untuk membayar obyek perkara sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual beli, dalam Akta Kuasa menjual dan akta Surat Kuasa atas obyek perkara perkara tersebut;
10. Bahwa Penggugat telah mendatangi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV guna menyelesaikan permasalahan ini namun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat I V tidak memberikan penjelasan sesuai fakta hukum, dan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV tidak beralasan hukum untuk menghalangi Penggugat dalam menjalankan hak dan kewajiban sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Ikatan Jual beli dengan Tergugat I, II dan sebagai penjamin hutang pada Tergugat IV atas obyek perkara;
11. Bahwa Penggugat sangat terkejut dengan pernyataan Tergugat IV bahwasanya obyek perkara telah diperjualbelikan lagi oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III, dan atas informasi tersebut Penggugat mendatangi dan bertemu dengan Tergugat I, II, III, dan Tergugat IV untuk menjelaskan kepada Tergugat III dan Tergugat IV bahwa obyek perkara telah diperjualbelikan kepada Penggugat dan memohon agar Jual beli antara Tergugat I, II kepada Tergugat III tidak dilanjutkan karena secara hukum Obyek Perkara adalah milik Penggugat, namun Tergugat I, II, III dan Tergugat IV tetap melanjutkan jual beli. Apapun Alasan Tergugat I, II, III, IV terhadap Penggugat fakta hukum adalah antara Tergugat I, II dengan Penggugat telah terikat Perjanjian jual beli sebagaimana tertuang dalam Akta nomor : 47, 48, 49 tanggal 27 April 2019;

Halaman 6 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa Dalam Akta nomor : 48, tanggal 27 April 2019 Tergugat I dan Tergugat II telah memberikan kuasa menjual obyek perkara kepada Penggugat sehingga Peralihan hak dan atau jual beli atau apapun yang dilakukan oleh Tergugat I, II kepada pihak ketiga lainnya termasuk Tergugat III adalah cacat hukum dan harus dibatalkan karena yang berhak untuk mengalihkan obyek Perkara adalah Penggugat;
13. Bahwa Tergugat III dengan etiket buruknya telah melakukan jual beli dengan Tergugat I, II sementara Tergugat III mengetahui bahwasanya Tergugat I dan Tergugat II telah terikat dengan akta perikatan jual beli dan Penggugat telah membayar sebagian dari harga jual obyek perkara kepada Tergugat I dan Tergugat II;
14. Bahwa Penggugat adalah pihak yang berhak atas pembayaran Kredit pada Tergugat IV, dan pihak yang berhak untuk menjual dan membaliknamakan Obyek sengketa kepada diri sendiri maupun pihak ketiga lainnya (dalam hal ini Tergugat III) sehingga transaksi antara Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III dan Tergugat IV adalah cacat hukum dan karenanya batal demi hukum;
15. Bahwa apapun alasan Tergugat I, II, III, IV untuk menghalang-halangi Penggugat dalam melaksanakan hak dan kewajiban atas obyek perkara adalah tidak beralasan hukum dan telah merugikan Penggugat;
16. Bahwa Penggugat telah melakukan upaya damai kepada Tergugat I, II, III dan Tergugat IV namun tidak mau bertanggungjawab dan tidak mau melakukan upaya apa yang selanjutnya dilakukan sehingga Penggugat menemukan jalan buntu, merasa dirugikan dan akhirnya permasalahan ini Penggugat bawa hadapan Bapak Ketua/hakim Pengadilan Negeri Balikpapan untuk mohon putusan;
17. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, II, III, IV Penggugat telah dirugikan secara materil maupun Immateril;
 - Kerugian secara materil :
 - a. Tidak bisa menikmati obyek perkara yang apabila dihitung tidak kurang dari Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setiap tahunnya yang dihitung dari tanggal 27 April 2019 hingga perkara ini berkekuatan hukum tetap;
 - b. Biaya-biaya pengurusan obyek perkara mulai dari pembuatan akta, membayar Jasa Pengacara dan urusan lainnya tentang obyek perkara tidak kurang dari Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Halaman 7 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Uang Pembayaran Obyek perkara yang telah berjumlah sebesar Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah);
 - d. Uang Penggugat yang telah diserahkan kepada Tergugat I, II sebesar Rp.325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) apabila Penggugat gunakan untuk usaha maka akan mendapat untung 10 %/ bulan (sepuluh Persen setiap bulannya) = 10 % x Rp325.000.000,- = Rp 32.500.000,- setiap bulan sampai putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap).
 - Kerugian secara Immateril;
 - e. Bahwa Penggugat adalah Pengusaha yang bekerja keras setiap hari dan arena permasalahan ini share market (pemasukan keuangan setiap bulannya) menjadi Terganggu, menyita waktu, pikiran menjadikan pekerjaan lainnya menjadi terganggu yang apabila dihitung tidak lebih dari Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang harus dibayar Tergugat I, II, III, IV kontan seketika dan secara bersama-sama maupun tanggung renteng;
18. Bahwa Penggugat mohon kepada ketua/hakim Pengadilan Negeri Balikpapan untuk memberi keputusan agar Bukti-Bukti penggugat adalah sah dan menghukum Tergugat I, II, III, dan Tergugat IV dan menyatakan sebagai hukum hak dan kewajiban Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II tetap dilaksanakan sesuai akta 47, 48, 49 tanggal 27 April 2019 yaitu :
- Harga Kesepakatan obyek perkara antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ;
 - Penggugat telah membayar melalui Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp.325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) sisa kewajiban Penggugat adalah Rp425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah);
 - Bahwa sisa pembayaran sebesar Rp.425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) akan dibayarkan kepada Tergugat III sesuai dengan Akad pembiayaan antara Tergugat I,II dengan Tergugat IV. (vide Akta Perjanjian Ikatan Jual beli nomor 47 tanggal 27 April 2019 poin b (i,ii,iii);
19. Bahwa atas alasan-alasan tersebut di atas dimana Tergugat I, II, III, IV yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat telah dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya
20. Bahwa menurut pasal 1365 KUHPdata/BW yang berbunyi "tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan

Halaman 8 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR

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)



orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut";

21. Bahwa mengenai apa yang disebut dengan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) bersama ini Penggugat menunjuk mengenai penafsiran luas tentang perbuatan melawan hukum tersebut yang diikuti pula oleh pengadilan Indonesia telah menafsirkan dari Hoge Raad tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut dalam putusan Hoge Raad yang memberi penafsiran mengenai perbuatan melawan hukum tersebut apabila :
- Melanggar hak oranglain, atau;
 - Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, atau;
 - Bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau;
 - Bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain;
22. Bahwa adalah tepat sekali Yurisprudensi tersebut diterapkan dalam kasus perkara sekarang ini;
23. Bahwa oleh karena Tergugat I, II, III, IV, telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu merugikan Penggugat maka segala hak dari Penggugat harus dikembalikan secara aquo/semua tanpa beban apapun;
24. Bahwa sesuai Akta Perjanjian Ikatan Jual beli nomor : 47 Tanggal 27 April 2019 poin b (i,ii,iii) Penggugat mempunyai sisa hutang atas obyek perkara kepada Tergugat IV, melalui Tergugat I dan II, dan Penggugat sangat khawatir akan tidak dibayarkan oleh Tergugat I, II kepada Tergugat IV maka Penggugat mohon agar Pembayaran dilakukan langsung oleh Penggugat kepada Tergugat IV dan Tergugat IV harus menerima pembayaran Penggugat atas sisa hutang Tergugat I, II dengan cara bayar sesuai Akad Pembiayaan antara Tergugat I, II dengan Tergugat IV;
25. Bahwa pengalihan hak dan Pembayaran obyek perkara kepada Tergugat III dan Pihak Ketiga lainnya adalah cacat hukum dan harus dibatalkan demi hukum karena telah menghilangkan hak Penggugat sesuai akta nomor ; 47, 48, 49 tanggal 27 April 2019;
26. Bahwa sebagaimana diketahui Penggugat telah mengambil uang Penggugat sebesar Rp.325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) maka demi hukum obyek perkara telah Penggugat Bayar hampir separuh dari nilai jual obyek perkara oleh karena demi hukum Separuh/sebagian dari obyek perkara sudah milik Penggugat dan harus Penggugat nikmati dan kuasai dengan segera tanpa adanya keberatan dari pihak manapun;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa oleh karena Penggugat telah membayar obyek perkara maka demi hukum Tergugat IV harus menghentikan pembayaran obyek perkara dari Tergugat III dan atau pihak manapun kecuali Penggugat;
28. Bahwa untuk menjamin Gugatan ini tidak hanya menang dalam kertas saja maka mohon agar diletakkan sita jaminan atas obyek Perkara dan kepada Barang-barang bergerak maupun tidak bergerak lainnya milik Tergugat I, II, III sebesar nilai kerugian Penggugat;
29. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk terhadap putusan dalam perkara ini;
30. Bahwa untuk memperlancar putusan dalam perkara ini Penggugat menuntut uang paksa (dwangsom) sebesar Rp100.000,- (seratus ribu rupiah) perharinya untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini kepada Tergugat ;
31. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik atau kuat dan merupakan perkara jual beli dengan pembayaran sesuai akad Pembiayaan di Bank BNI Syariah hingga lunas, oleh karenanya mohon kepada yang Terhormat Bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata ini menjatuhkan putusan yang dapat diijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya Banding, Kasasi dari pihak Tergugat-tergugat (*Uitvoerbaar Bij Voor Raad*);

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat mohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Memerintahkan kepada Tergugat III dan Tergugat IV untuk menghentikan Pembayaran kredit atas obyek perkara sampai adanya putusan dalam perkara ini yang berkekuatan hukum yang tetap;
- Memerintahkan kepada Tergugat IV untuk menerima pembayaran Kredit sesuai akad pembiayaan Tergugat I, II atas obyek perkara hanya dari Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti Penggugat ;
3. Menyatakan sah dan berharga akta Nomor 47 tanggal 27 April 2019 tentang Perjanjian Ikatan Jual beli obyek perkara, Akta nomor : 48 tanggal 27 April 2019 tentang Kuasa Menjual obyek perkara dan Akta nomor : 49 tanggal 27 April 2019 tentang Surat Kuasa atas obyek perkara.

Halaman 10 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya (onrechtmatige daad) karena telah menghalang-halangi Penggugat dalam melaksanakan hak dan kewajiban Penggugat sesuai akta Nomor; 47, 48, 49 tanggal 27 April 2019;
5. Menghukum Tergugat I, II, III, IV untuk membayar kerugian Penggugat yang untuk sekarang dihitung sebesar :
 - Tidak bisa menikmati obyek perkara yang apabila dihitung tidak kurang dari Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setiap tahunnya yang dihitung dari tanggal 27 April hingga perkara ini berkekuatan hukum tetap;
 - Biaya-biaya pengurusan obyek perkara mulai dari pembuatan akta, membayar Pengacara dan urusan lainnya tentang obyek perkara tidak kurang dari Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
6. Bahwa menyatakan sebagai hukum hak dan kewajiban Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II tetap dilaksanakan sesuai akta 47, 48, 49 tanggal 27 April 2019 yaitu :
 - Harga Kesepakatan obyek perkara antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
 - Penggugat telah membayar melalui Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp.325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) sisa kewajiban Penggugat adalah Rp425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah);
 - Bahwa sisa pembayaran sebesar Rp.425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) akan dibayarkan kepada Tergugat III sesuai dengan Akad pembiayaan antara Tergugat I,II dengan Tergugat III. (vide Akta Perjanjian Ikatan Jual beli nomor 47 tanggal 27 April 2019 poin b (i,ii,iii);
7. Menyatakan Penggugat yang berhak membayar sisa hutang kepada Pihak Tergugat IV, dengan berdasar pada akad Pembiayaan antara Tergugat I, II dengan Tergugat IV, dan yang berhak menjual dan membaliknamakan obyek perkara kepada pihak ketiga lainnya serta mengambil Sertifikat (hak tanggungan) atas obyek perkara dan melakukan Roya atas Obyek perkara.
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian Penggugat secara materil dan immaterial yaitu :
 - Kerugian secara materil :
 - a. Tidak bisa menikmati obyek perkara yang apabila dihitung tidak kurang dari Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setiap tahunnya yang di

Halaman 11 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- hitung dari tanggal 27 April 2019 hingga perkara ini berkekuatan hukum tetap;
- b. Biaya-biaya pengurusan obyek perkara mulai dari pembuatan akta, membayar Jasa Pengacara dan urusan lainnya tentang obyek perkara tidak kurang dari Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
 - c. Uang Pembayaran Obyek perkara yang telah berjumlah sebesar Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah);
 - d. Uang Penggugat yang telah diserahkan kepada Tergugat I, II sebesar Rp.325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) apabila Penggugat gunakan untuk usaha maka akan mendapat untung 10 %/ bulan (sepuluh Persen setiap bulannya) = 10 % x Rp325.000.000,- = Rp 32.500.000,- setiap bulan sampai putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap);
 - Kerugian secara Immateril;
 - e. Bahwa Penggugat adalah Pengusaha yang bekerja keras setiap hari dan karena permasalahan ini share market (pemasukan keuangan setiap bulannya) menjadi Terganggu, menyita waktu, pikiran menjadikan pekerjaan lainnya menjadi terganggu yang apabila dihitung tidak lebih dari Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang harus dibayar Tergugat I, II, III, IV kontan seketika dan secara bersama-sama maupun tanggung renteng;
9. Menyatakan Akta jual beli antara Tergugat I, II kepada Tergugat III adalah cacat hukum dan batal demi hukum, karena Tergugat I, II tidak mempunyai hak untuk mengalihkan obyek perkara kepada Tergugat III dan pihak ketiga lainnya karena Hak tersebut telah diberikan kepada Penggugat;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas obyek perkara dan sita jaminan atas barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I, II, III, IV sebesar nilai kerugian Penggugat;
11. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk membalik nama obyek perkara dari nama Tergugat I yaitu Muhammad Hamid Arif menjadi nama Penggugat yaitu Ir.Gumul Siringiringo pada saat Penggugat telah melunasi hutang kepada Tergugat IV;
12. Menghukum Tergugat I, II, III, IV untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ;

Halaman 12 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voor rad) walaupun ada upaya Banding, Kasasi dan Verzet dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV. ;
14. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk terhadap putusan dalam perkara ini ;
15. Menghukum Tergugat I,II,III, IV untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini baik secara sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng ;

Dan apabila berpendapat lain mohon putusan yang adil dan benar (*Ex Aquo Et Bono*);

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

DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang ada dalam Gugatan Penggugat (baik dasar Gugatan maupun Petitum / Tuntutan Penggugat tanpa terkecuali), selain yang diakui oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam jawaban ini;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah Suami Istri yang pada awalnya benar sebagai Pemilik dari Objek Sengketa yang berada di Jl. Rengganis Komplek PLN Blok I-B No.2 RT. 035 Kelurahan Gunung Bahagia Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Propinsi Kalimantan Timur;
3. Bahwa Objek Sengketa yang dimaksud berada dalam agunan PT. Bank BNI Syariah cabang Balikpapan Baru yaitu Tergugat IV sejak tahun 2017 dan saat ini (tahun 2020) telah dilunasi agunannya oleh Sdr. Rudi Djafar (Tergugat III) sebagai subjek hukum yang telah menyelesaikan pembayaran objek sengketa dimaksud;
4. Bahwa hubungan antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat yakni hubungan utang piutang dengan bunga yang terjadi pada tahun 2018; utang-piutang ini dilakukan oleh Tergugat II yang awalnya meminjam sejumlah uang kepada Penggugat yang apabila diakumulasikan beserta bunga-nya menjadi senilai Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) di tahun 2019;
5. Bahwa karena Tergugat II merasa mempunyai hutang kepada Penggugat, dan selain itu juga karena Objek Sengketa telah mendapat panggilan tunggakan bayar oleh Tergugat IV; pada akhirnya Tergugat I dan Tergugat II mencari jalan keluar untuk melunasi hutang piutang dan tunggakan bayar, dengan

Halaman 13 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual objek sengketa yang agunannya ada pada Tergugat IV, kepada seseorang bernama Sdr. Irfan Sasmita yang merupakan kenalan Tergugat II;

6. Bahwa pada saat itu, sekitar bulan april 2019 Tergugat I dan Tergugat II setuju untuk menjual Objek Sengketa tersebut dengan Sdr. Irfan Sasmita sebesar Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima juta rupiah) dengan melakukan perjanjian jual beli di notaris, yang di perjanjian jual beli akan ditulis seharga Rp.750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan untuk Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) tidak perlu dimasukkan dalam klausul perjanjian jual beli karena akan dibayarkan tersendiri oleh Sdr. Irfan Sasmita secara langsung kepada Tergugat I dan Tergugat II;
7. Bahwa kemudian pada tanggal 27 April 2019 Tergugat I dan Tergugat II datang menuju Notaris Christian Febrianto, S.H.,M.Kn (sebagai Turut Tergugat II), namun ternyata di kantor Turut Tergugat II telah ada Penggugat bersama dengan Sdr. Irfan Sasmita; Sdr. Irfan Sasmita pada saat itu mengatakan kepada Tergugat I dan Tergugat II, nama Penggugat saja yang ada dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual; untuk nomor akta Perjanjian Jual beli Bernomor 47 dan kuasa Menjual Akta Bernomor 48; Sdr. Irfan Sasmita saat itu berjanji bahwa ia yang melakukan pembayaran kepada Tergugat I dan Tergugat II; pada saat itu Tergugat I dan Tergugat II seperti merasa dijebak oleh Sdr. Irfan Sasmita; namun demikian Tergugat I dan Tergugat II tetap menandatangani akta jual beli tersebut;

Tergugat I dan Tergugat II tidak mengada-ada dalam hal ini, karena dari beberapa bukti kwitansi pembayaran, ada seorang yang menjadi Saksi yang menandatangani kwitansi bernama Irfan dan ada pula rekaman berupa telpon antara Tergugat II dengan Sdr. Irfan Sasmita, yang dalam rekaman telpon itu memang benar awalnya yang mau membeli Objek Sengketa tersebut; rekaman telpon ini dapat disampaikan Tergugat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini sebagai bagian dari bukti Tergugat dalam agenda sidang Pembuktian nanti;

8. Bahwa oleh karena nama Penggugat adalah Nama yang Tertulis dalam akta Perjanjian Jual Beli No. 47 dan Akta Kuasa Menjual No.48, maka segala sesuatu hubungan hukum, pembayaran, kepengurusan mengenai Objek Sengketa menjadi tanggung jawab Penggugat; hal ini tertera dalam pasal 2 ayat 1 Akta Perjanjian Jual Beli di setelah poin b halaman 4 yang berbunyi :
"untuk melaksanakan hal-hal tersebut di atas, maka yang diberi kuasa boleh (berhak untuk) menghadap kepada siapa dan dimanapun guna memberikan keterangan-keterangan, mengajukan surat-surat permohonan dan segala

Halaman 14 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR

Disclaimer

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



surat lainnya, menandatangani dan menyelesaikan akta jual beli dan selanjutnya melakukan segala tindakan yang dianggap baik dan perlu oleh yang diberi kuasa tanpa pengecualian”.

Dari isi pasal ini, maka telah terbantahkan poin 7, 8, 9, 10 dalil gugatan Penggugat yang pada pokok intinya tidak tahu cara pembayaran, merasa dihalang-halangi, untuk menyelesaikan pembayaran, padahal di dalam pasal itu telah jelas bahwa Penggugat dapat melakukan hubungan hukum dengan siapa saja baik itu sekalipun dengan Tergugat IV apabila benar Penggugat membawa akta Perjanjian Jual Beli no. 47 tanggal 27 April 2019 tersebut kepada Tergugat IV;

9. Bahwa sejak penandatanganan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 47 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 48 di Kantor Turut Tergugat II pada tanggal 27 April 2019, sesuai dengan isi pasal 1 Akta Perjanjian Jual Beli, maka semua penyelesaian Objek Sengketa menjadi tanggung jawab Penggugat untuk memenuhi dan membayar cicilan Objek Sengketa sampai dengan proses melunasi objek itu kepada Tergugat IV, tanpa harus melalui Tergugat I dan Tergugat II namun hal itu tidak dilaksanakan oleh Penggugat mulai dari 1 bulan setelah penandatanganan akta yaitu di bulan Mei 2019 sampai dengan bulan agustus 2019, sampai saatnya Pihak Tergugat I dan Tergugat II di telpon dan/atau disurati oleh Tergugat IV bahwa tidak ada pembayaran sama sekali kepada Tergugat IV;
10. Bahwa karena tidak adanya pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat IV, maka akhirnya Tergugat I dan Tergugat II mencari orang lain untuk melunasi agunan mereka yang sudah mendapat panggilan berkali-kali dari Tergugat IV; sampai pada akhirnya Surat Pemberitahuan dari Pihak Tergugat IV kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menyelesaikan pembayaran senilai Rp. 488.000.000,- (empat ratus delapan puluh delapan juta rupiah);
11. Bahwa oleh karena Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagai mana tertuang dalam akta Perjanjian Jual beli no.47; maka di dalam pasal 6 di halaman 5 memuat tentang apabila pihak kedua (dalam hal ini Penggugat) yang tidak dapat menyelesaikan atau memenuhi kewajiban membayar sisa pinjaman/kredit Pihak Pertama (dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II) yang menyatakan sebagai berikut :“(1). Apabila Pihak Kedua tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar sisa pinjaman/kredit Pihak Pertama berikut dengan bunga, denda-denda dan ongkos-ongkos lainnya pada PT. Bank BNI Syariah untuk keperluan pelunasan pembiayaan/kredit Pihak Pertama



ama, maka perjanjian Ikatan Jual Beli menurut akta ini oleh kedua belah pihak dinyatakan batal dan tidak berlaku lagi, untuk pembatalan mana kedua belah pihak secara tegas mengesampingkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata",

(2). Dalam hal perjanjian ini menjadi batal seperti yang termaksud dalam ayat 1 pasal ini maka uang yang telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama termasuk uang yang telah dibayar kepada PT. Bank BNI Syariah tidak dapat ditarik kembali dan apabila ada kelebihan harga maka kelebihan tersebut menjadi hak Pihak Kedua."

Dengan didasarkan pada isi pasal 6 ini, maka tidaklah keliru apabila Tergugat I dan Tergugat II menjalankan perjanjian yang ada; disekitar bulan September 2019 Tergugat II menanyakan melalui telepon kepada Penggugat, mengapa tidak membayar cicilan lanjutan kepada Tergugat IV; namun hal ini tidak digubris oleh Penggugat sehingga akhirnya Tergugat I dan Tergugat II mencari pembeli lain;

Dan di dalam pasal 6 ayat 2 juga telah jelas, bahwa segala pembayaran yang menurut Penggugat Telah dibayarkan kepada Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat ditarik kembali, dan Penggugat tidak dapat menuntut ganti rugi karena kelalaian Penggugat sendiri yang tidak menjalankan akta Perjanjian Jual Beli No. 47 dan Kuasa Menjual No. 48;

Berdasarkan atas dasar dalil jawaban dan alasan yang telah dikemukakan Tergugat I dan Tergugat II, maka Kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan, menetapkan atau menghukum Penggugat membayar biaya perkara;
3. Dan atau jika Pengadilan berpendapat lain, sudi dan berkenan kiranya Majelis Hakim Pengadilan, memberikan keputusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan;

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

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSI;

Bahwa Tergugat III menyatakan menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, tanpa kecuali;

Halaman 16 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebelum menyampaikan Jawaban/Tanggapan atas gugatan Penggugat, Tergugat III merasa penting untuk menyampaikan informasi yang sebenarnya, untuk memperjelas duduk permasalahan dalam perkara ini agar menjadi terang benderang, tidak ada kebohongan, dengan menyampaikan kronologi awal mula kepemilikan Tergugat III atas objek tanah yang dipermasalahkan dalam perkara ini, yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa pada awalnya isteri Tergugat III dimintai tolong oleh Tergugat II untuk mencari pembeli atas rumah yang terletak di Komplek Bumi Rengganis Blok A1 Nomor 02 Rt. 035, Kel. Gunung Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 3424/Damai atas nama M. Hamid Arif, dikarenakan Tergugat II memiliki tunggakan hutang dan tidak mampu membayar tunggakan hutang tersebut di Bank BNI Syariah Cabang Balikpapan/Tergugat IV yang beralamat di Komplek Ruko Balikpapan Baru Blok D2 Nomor : 3 RT. 048 Kel. Gunung Bahagia, Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, dimana jaminan atas hutang tersebut adalah rumah yang terletak di Komplek Bumi Rengganis Blok A1 Nomor 02 Rt. 035, Kel. Gunung Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan yang ingin dijual Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa kemudian isteri Tergugat III mengatakan kepada Tergugat II dari pada dijual kepada orang lain lebih baik dijual saja kepada Tergugat III, yang kemudian usulan tersebut diterima oleh Tergugat II;

Bahwa kemudian sebelum memproses pembelian rumah milik Tergugat I dan II tersebut, Tergugat III berkonsultasi terlebih dahulu mengenai langkah-langkah yang harus diambil agar proses pembelian rumah tidak bermasalah dikemudian hari kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Nurvida Shanti, SH., M.Kn., PPAT di Balikpapan, yang kemudian oleh PPAT tersebut Tergugat III diajak bersama-sama ke Bank BNI Syariah/Tergugat IV untuk menanyakan perihal prosedur pembelian rumah sekaligus menanyakan apakah rumah yang akan dibeli bersengketa atau tidak kepada Bank BNI Syariah/Tergugat IV sekaligus memproses jual beli rumah tersebut, yang merupakan jaminan hutang milik Tergugat I dan Tergugat II; Bahwa oleh pihak Bank BNI Syariah/Tergugat IV menyatakan bahwa tidak ada sengketa atau permasalahan hukum lain atas rumah tersebut, yang ada hanya tanggungan hutang Tergugat I dan Tergugat II dengan jaminan rumah tersebut;

Halaman 17 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa setelah ada kesepakatan dan jaminan bahwa tidak ada permasalahan hukum melainkan hanya ada tanggungan beban atas rumah tersebut, maka kemudian dibuatlah Akta Jual Nomor : 536/2019 tanggal 31 Oktober 2019 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Nurvida Shanti, SH., MKn., Pejabat PPAT di Balikpapan antara pihak Tergugat III selaku pembeli dengan Tergugat I dan Tergugat II selaku penjual atas rumah yang terletak di di Komplek Bumi Rengganis Blok A1 Nomor 02 Rt. 035, Kel. Gunung Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 3424/Damai atas nama M. Hamid Arif;

Kemudian oleh pihak Bank BNI Syariah juga membuat surat kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Balikpapan Nomor : BPS/3/900 tanggal 31 Oktober 2019 mengenai pemberitahuan bahwa Sertifikat Nomor : 3424/Damai atas nama M. Hamid Arief tidak lagi menjadi agunan pembiayaan di PT, Bank BNI Syariah Cabang Balikpapan, sehingga terhadap Hak Tanggungan dimaksud dapat dilakukan pencoretan/Roya ;

3. Bahwa dengan demikian dari kronologis yang dijabarkan Tergugat III, terlihat jelas bahwa antara Penggugat dengan Tergugat III tidak memiliki hubungan hukum sama sekali, yang mengharuskan Tergugat III harus mengikuti segala kemauan Penggugat yang tidak masuk akal;
4. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat poin 11 yang menyatakan “. . .apapun alasan Tergugat I, II, III dan IV terhadap Penggugat fakta hukum adalah antara Tergugat I, II dengan Penggugat telah terikat Perjanjian Jual Beli sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor : 47, 48, 49 tanggal 27 April 2019 ”;

Bahwa dari pernyataan Penggugat tersebut diatas, jelas terlihat bahwa tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III, mengakibatkan Penggugat tidak memiliki kewenangan untuk memaksakan perikatan yang dibuat dengan Tergugat I dan II, kepada Tergugat III, karena dari kronologis yang dijabarkan jelas bahwa Tergugat II sendiri yang mendatangi Tergugat III untuk meminta tolong menjualkan rumah yang dijaminan tersebut, dan pada saat itu Tergugat II sama sekali tidak menyebutkan atau menyinggung masalah perikatan jual beli yang dibuat Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat ;

5. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat poin 13 yang menyatakan bahwa “Tergugat III dengan etiket buruknya telah melakukan jual beli dengan tergugat I, II sementara Tergugat III mengetahui bahwasanya Tergugat I

Halaman 18 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR

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)



dan Tergugat II telah terikat dengan akta perikatan jual beli dan Penggugat telah membayar sebagian dari harga jual obyek perkara kepada Tergugat I dan Tergugat II" adalah tidak benar;

Karena seperti yang telah dijabarkan Tergugat III pada kronologis diatas, Tergugat III sama sekali tidak mengetahui adanya Perikatan Jual Beli yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat. Selain itu sebelum melakukan proses jual beli atas rumah tersebut, Tergugat III mencari informasi terlebih dahulu melalui Bank BNI Syariah/Tergugat IV, yang oleh pihak Bank menyatakan dengan jelas bahwa tidak ada sengketa atau pengakuan kepemilikan oleh pihak lain, sehingga Tergugat III bisa membeli rumah tersebut secara Lunas bukan dengan cara "Pengalihan Piutang" seperti yang dituduhkan Penggugat, sehingga saat ini bisa dilakukan proses balik nama melalui Tergugat IV di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan;

6. Bahwa mengenai pernyataan Penggugat yang menyatakan Tergugat III mengetahui masalah Perikatan Jual Beli yang dibuat Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, hal itu baru diketahui setelah Penggugat tiba-tiba datang ke rumah yang dijadikan objek sengketa tersebut dan melakukan pengerusakan serta memaksa mengosongkan rumah tersebut, yang kemudian setelah ditanyakan oleh isteri Tergugat III atas dasar apa Penggugat menyuruh untuk mengosongkan rumah tersebut, barulah Penggugat memberitahukan bahwa rumah tersebut telah dibeli oleh Penggugat, padahal proses Jual Beli Tergugat III dengan Tergugat I dan II sudah selesai dan sekarang dalam tahap proses balik nama sertifikat ke Tergugat III;
7. Bahwa dalam hal ini jelas Tergugat III benar-benar tidak mengetahui apa-apa karena dari awal niat Tergugat III hanya mau membantu Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar tunggakan hutang pada Tergugat IV, dengan cara membeli rumah yang dijadikan obyek sengketa tersebut, dan prosedur yang dilakukan Tergugat III juga sudah sesuai dengan menanyakan terlebih dahulu kepada Tergugat IV apakah ada sengketa atau permasalahan hukum terhadap rumah tersebut atau tidak;

Bahwa Tergugat III dalam melakukan proses jual beli rumah tersebut sangat jelas sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku mengenai jual beli, sebagaimana mengacu pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, sebagaimana diatur sebagai berikut : Jual



beli tanah menurut UU Pokok Agraria merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang sifatnya terdiri dari 3 unsur yaitu :

- 1). Tunai, artinya penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama;
- 2). Riil, artinya dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli. Jual beli dianggap terjadi dengan penulisan kontrak jual beli serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual;
- 3). Terang, artinya dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat "Terang" (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi);

Adanya Akta Jual Beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (Pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru;

Berdasarkan uraian yang dikemukakan tersebut diatas, dengan ini Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet antvankelijke verklaring);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau :

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat I (in casu PT. Bank BNI Syariah) dengan ini mengajukan Eksepsi, berdasarkan alasan serta dasar hukum sebagai berikut :

Halaman 20 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR



A. Kompetensi Absolut (*Absolute Competency*);

1. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat terkait perkara *a quo* merupakan sengketa ekonomi syariah karena didasarkan pada prinsip-prinsip hukum syariah, sehingga merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Agama sebagaimana diatur dalam Pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama;

Pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, menegaskan:

"yang menjadi kewenangan dari pengadilan agama adalah perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang: a. Perkawinan b. Waris c. Wasiat, d. Hibah e. Wakaf f. Zakat g. Infaq Shadaqoh h. Ekonomi Syari'ah."

Bahwa dengan adanya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 terkait uji materi terhadap penjelasan Pasal 55 ayat (2) UU Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, maka tidak ada keraguan untuk penanganan perkara Ekonomi Syariah adalah kewenangan dari Peradilan Agama;

Dengan demikian, tidak beralasan hukum apabila Penggugat mengajukan sengketa/permasalahan tentang ekonomi syariah dalam perkara ini kepada Pengadilan Negeri Balikpapan;

2. Bahwa dengan ditariknya Instansi milik Tergugat IV yang kegiatan operasionalnya berlandaskan Hukum Islam serta materi perkara terhadap Akad Pembiayaan Murabahah yang berasaskan Islam sudah sepatutnya dan sepantasnya menjadi domain Peradilan dalam lingkup Pengadilan Agama;

3. Mengenai kewenangan mengadili ini Pasal 132 Rv menegaskan:

"Dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidak-wenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang";

4. Berdasarkan argumentasi yuridis tersebut di atas dan pokok perkara yang diajukan oleh Penggugat, maka Pengadilan Negeri Balikpapan demi hukum harus menyatakan diri Tidak Berwenang Untuk Memeriksa Dan Memutus Perkara *a quodan*/atau menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

B. Penggugat Tidak Mempunyai Hak Untuk Menggugat (*Diskualifikasi In Person*);

Halaman 21 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat IV sama sekali tidak memiliki hubungan hukum maupun perjanjian apapun, sehingga Penggugat Tidak mempunyai hak untuk menggugat Tergugat IV dan amat keliru dalam mengajukan gugatan *a quo* terhadap Tergugat IV.
2. Bahwa Tergugat IV hanya mempunyai hubungan hukum dengan Rudy Jafar (Tergugat III) yaitu hubungan antara kreditur dan debitur, sebagaimana dimaksud dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 168/MRB819/80001/X/19 tanggal 31 Oktober 2019;
3. Bahwa hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sebagai berikut:
 - a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 4 K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958 menyatakan bahwa:
"Syarat materiil dari pada gugatan untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak";
 - b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 442 K/Sip/1973, tanggal 8 Oktober 1973 menyatakan bahwa:
"Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";
 - c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 639 K/Sip/1975, tanggal 28 Mei 1977 menyatakan bahwa :
"Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Bahwa dikarenakan antara Penggugat dan Tergugat IV tidak memiliki hubungan hukum apapun, sehingga Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat Tergugat IV dan cukup patut dan beralasan gugatan yang diajukan oleh Penggugat Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

II. Dalam Pokok Perkara;

Bahwa Tergugat IV (in casu PT. Bank BNI Syariah) dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan Penggugat dalam Gugatannya, kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh Tergugat IV. Bahwa dalil-dalil Tergugat IV yang telah digunakan dalam Eksepsi dengan ini Secara Mutatis Mutandis Berlaku Dan Dinyatakan Kembali Dalam Pokok Perkara sebagai satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini:

Halaman 22 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat IV merupakan Bank Umum Syariah yang salah satu kegiatan usahanya adalah menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan/ investasi dan menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat berdasarkan Akad Murabahah, Musyarakah maupun akad lainnya berdasarkan prinsip Syariah;
2. Bahwa Tergugat III memiliki hubungan hukum dengan Tergugat IV berdasarkan Surat Nomor: BPS/2019/222/R tanggal 29 Oktober 2019 perihal Surat Keputusan Pembiayaan atas nama Muhammad Rudi Jafar dan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 168/MRB819/80001/X/19 tanggal 31 Oktober 2019;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 168/MRB819/80001/X/19 tanggal 31 Oktober 2019, TERGUGAT IV telah menyalurkan pembiayaan kepada Tergugat III untuk pembelian 1 (satu) unit tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Bumi Rengganis Blok A1 Nomor 02 RT 035 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur dengan jumlah yang harus dibayarkan oleh Tergugat III kepada Tergugat IV (in casu: PT Bank BNI Syariah) sebesar Rp.953.199.968,- (*Sembilan ratus lima puluh tiga juta seratus Sembilan puluh Sembilan ratus enam puluh delapan rupiah*) sebagaimana dalil Gugatan Penggugat angka 2 dan 3;
4. Bahwa dalil Gugatan Penggugat dalam posita angka 5, 6, dan 7 yang pada intinya menyatakan bahwa pihak Penggugat telah menyerahkan kepada Pihak Bank BNI Syariah (TergugaT IV) berupa salinan Akta Nomor 49 dan harga obyek yang disepakati sebesar Rp750.000.000 (*Tujuh ratus lima puluh juta rupiah*) merupakan dalil yang tidak tepat;
5. Bahwa pada faktanya, Tergugat IV baru menerima akta tersebut setelah dilaksanakannya Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 168/MRB819/80001/X/19 tanggal 31 Oktober 2019 antara Tergugat III dengan Tergugat IV, dan setelah Tergugat IV telaah lebih dalam terhadap Perjanjian Ikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan II tidak melibatkan TergugaT IV secara langsung sebagai para pihak. Sehingga ketentuan pasal 1338 KUH Perdata tidak terpenuhi "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*";
6. Lebih lanjut, terkait dengan tidak pernah memberikan salinan akad kredit dan surat-surat lainnya, merupakan dalil yang tidak tepat;

Halaman 23 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR

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)



Bahwa pada faktanya salinan dari akad pembiayaan ataupun salinan dari surat-surat lainnya dapat Tergugat IV berikan apabila ada permintaan secara langsung dari Nasabah Pembiayaan (dhi. Tergugat II). Akan tetapi, Tergugat II tidak pernah meminta kepada Tergugat IV terkait dengan salinan dari akad pembiayaan ataupun salinan dari surat-surat lainnya tersebut. Sehingga sangat tidak tepat dan tidak beralasan apabila Penggugat dalam dalil gugatannya mempermasalahkan mengenai salinan dari akad pembiayaan yang tidak pernah diterima oleh nasabah, karena Penggugat bukanlah merupakan nasabah pembiayaan dari Tergugat IV;

7. Bahwa berdasarkan catatan administrasi kami, Tergugat II merupakan eks. Nasabah sebagaimana Akad Pembiayaan Murabahah Nomor BPS/2017/076/MRK tanggal 22 Mei 2017 dan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor BPS/2017/087/MRK tanggal 30 Mei 2017 dan telah menunggak pembayaran kewajiban/*wanprestasi* kepada Tergugat IV sejak tanggal 25 Juni 2019, sehingga berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah tersebut yang disepakati pihak Bank dhi. PT Bank BNI Syariah selaku Tergugat IV dan Tergugat II serta untuk mengurangi kerugian Tergugat IV, maka diambil langkah hukum dengan cara Tergugat II menjual objek pembiayaan berupa 1 (satu) unit tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Bumi Rengganis Blok A1 Nomor 02 RT 035 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur kepada Tergugat III secara sah dan dituangkan menurut hukum dan ketentuan yang berlaku;
8. Lebih lanjut bahwa guna menjamin pembiayaan Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat IV dahulu menyerahkan sertifikat hak milik nomor 3424 dan telah diikat hak tanggungan peringkat pertama nomor 2192/2017 dan akta pemberian hak tanggungan nomor 112/2017 sehingga berdasarkan Pasal 6 Jo. Pasal 11 ayat (2) butir E Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan") telah tegas menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji sehingga dalil gugatan Penggugat angka 12 yang pada intinya menjelaskan Penggugat berhak mengalihkan obyek tersebut merupakan dalil yang tidak tepat;



9. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang telah Tergugat IV jelaskan diatas, maka tindakan pemberian pembiayaan kepada Tergugat III dengan obyek tersebut diatas telah sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan diharus dilindungi oleh hukum sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012 didalam butir ke-IX;

10. Bahwa terhadap posita gugatan butir 17 gugatan Penggugat yang pada intinya menuntut kerugian materiil dan immateriil kepada Tergugat IV merupakan dalil yang tidak masuk akal;

Bahwa pada faktanya, Tergugat I dan Tergugat II lah yang seharusnya dituntut atas kerugian materiil dan immateriil tersebut, karena pada faktanya Tergugat IV secara hukum tidak terlibat atas tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan II. Justru Tergugat IV yang mengalami kerugian karena kegiatan operasional dan bisnis jadi terhambat dikarenakan gugatan Penggugat yang tidak berdasarkan hukum yang berlaku;

11. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 19 dan 20 yang pada intinya menyebutkan Tergugat IV dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum merupakan dalil yang tidak tepat dan tidak sesuai fakta hukum yang sebenarnya;

12. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata, suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) apabila terdapat unsur-unsur pokok yang harus dipenuhi dari Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:

- a. Adanya perbuatan yang melanggar hukum;
- b. Adanya kerugian pada orang lain; dan
- c. Ada kesalahan pada pihak yang melakukan.

Bahwa pada faktanya Tergugat IV tidak pernah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku (hukum positif maupun fatwa dewan syariah nasional – MUI) dan semua yang dilakukan oleh Tergugat IV telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

13. Bahwa terhadap posita gugatan butir 28 gugatan Penggugat yang pada intinya meminta untuk dikenakan sita jaminan atas tanah dan bangunan tersebut, merupakan dalil yang kurang tepat;

Bahwa sebidang tanah beserta bangunan teratas nama Tergugat I dengan bukti SHM Nomor 03424/Damai telah dijadikan jaminan untuk menjamin pelunasan pembiayaan Tergugat III kepada Tergugat IV;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kekuatan Hak Tanggungan sesuai dengan pendapat ahli St. Remy Sjahdeini mengatakan bahwa: *"Memang seharusnya menurut hukum terhadap Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita. Alasannya adalah karena tujuan dari (diperkenankannya) hak jaminan pada umumnya dan khususnya Hak Tanggungan itu sendiri. Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Bila terhadap Hak Tanggungan itu dimungkinkan sita oleh pengadilan, berarti pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dan kreditor pemegang Hak Tanggungan"*.

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh St. Remy Sjahdeini di atas, maka dalam perkembangannya sebelum diundangkannya UU Nomor 4 Tahun 1996 telah direspons oleh Mahkamah Agung dengan putusannya Nomor 394k/Pdt/ 1984 tanggal 31 Mei 1985 dengan amar putusannya berbunyi bahwa *"barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang (dalam perkara tersebut adalah jaminan utang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik) tidak dapat diletakkan sita jaminan;*

Hal tersebut *diperkuat* dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 419/K/Pdt/2002 tanggal 18 Oktober 2006 yang pada intinya menyebutkan *"membatalkan sita jaminan atas eksekusi objek jaminan yang diikat dengan hipotek dan hak tanggungan"*;

14. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas dan tegas bahwasanya Gugatan dari Penggugat kepada Tergugat IV yang menyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, sama sekali tidak berdasar hukum dan tidak sesuai dengan fakta dan bukti yang sebenarnya. Maka sudah sepantasnya jika Majelis Hakim yang terhormat berkenan menolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklraad*);

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*);

Halaman 26 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR

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)



2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang tidak benar dan beritikad buruk;
3. Menolak menyatakan perbuatan Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menolak menghukum Tergugat IV untuk membayar kerugian Penggugat yang untuk sekarang dihitung sebesar: a. Tidak bisa menikmati obyek perkara yang dihiutng tidak kurang dari Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dan biaya-biaya pengurusan obyek perkara tidak kurang dari Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah);
5. Menolak menyatakan sebagai hukum dan kewajiban Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tetap dilaksanakan;
6. Menolak menyatakan Penggugat yang berhak membayar sisa hutang kepada pihak Tergugat IV;
7. Menolak menyatakan sah dan berharga sita jaminan;
8. Menolak menghukum Tergugat IV untuk membayar uang paksa atau dwangsom sebesar Rp100.000,- ;
9. Menyatakan Tergugat IV Tidak Terbukti Melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat;
10. Menghukum Penggugat untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini;
11. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

A. Dalam Eksepsi;

1. Bahwa Turut Tergugat I membantah dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I ;
2. Gugatan Keliru Pihak (*Error in persona*);
 - 2.1 Bahwa Gugatan *A Quo* mengandung eksepsi Turut Tergugat I *Error in persona*, karena Penggugat salah dalam menarik Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan dalam perkara *A Quo*;
Bahwa gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat I harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), karena mengandung cacat formil *error in*



persona, berdasarkan alasan dan fakta-fakta hukum yang diuraikan di bawah ini;

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

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

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, Putusan No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang kaedah hukumnya menyebutkan : "*Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya hubungan atau perselisihan hukum antara kedua belah pihak*";

Bahwa memperhatikan gugatan Penggugat, diketahui pada intinya Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perjanjian Ikatan Jual Beli nomor : 47 tanggal 27 april 2019.

Bahwa berdasarkan Posita Gugatan Penggugat angka "2, 3", telah terbukti dan tidak terbantahkan faktanya, bahwa benar Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli di hadapan Notaris, obyek perkara tersebut masih sebagai jaminan Hutang Tergugat I dan Tergugat II pada Tergugat IV (PT. Bank BNI Syariah), sedangkan Turut Tergugat I tidak menjadi pihak dalam pinjaman uang tersebut.

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, terbukti melakukan Perjanjian Ikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II (vide Pasal 1340 ayat(1) KUHPerdata jo. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata) sehingga perbuatan Penggugat yang mendudukkan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara A Quo jelas merupakan perbuatan yang tidak berdasarkan hukum *error in persona*, sebab bertentangan dengan prinsip partai kontrak yang di gariskan Pasal 1340 KUHPerdata;

Halaman 28 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR



Selengkapnya Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara:

“Suatu perjanjian hanya berlaku antara piha-pihak yang membuatnya”;

Selengkapnya pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;

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

- 2.2 Bahwa didalam gugatan Penggugat tidak satu dalilpun yang menjelaskan/mengkualifikasikan perbuatan apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat I sehingga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Wanprestasi;

Bahwa pada intinya perkara A Quo timbul dikarenakan oleh ketidakmampuan Tergugat I dan Tergugat II memenuhi kewajibannya terhadap Penggugat. Menimbang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, yurisprudensi, dan ketentuan-ketentuan lain yang terkait perkara A Quo, apakah dimungkinkan berdasarkan hal-hal tersebut, dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat menjalankan kewajibannya sebagaimana mestinya sesuai Perjanjian Ikatan Jual Beli (antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II), kemudian secara sertamerta dapat langsung menyatakan bahwa Turut Tergugat I telah melakukan Wanprestasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah cukup menjelaskan bahwa tindakan Penggugat dalam menarik Turut Tergugat I dalam perkara A Quo merupakan kekeliruan yang nyata, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat menjadi cacat formil dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*nietontvankelijkverklaard*);

B. Dalam Pokok Perkara;

1. Bahwa Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim agar kiranya segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Turut Tergugat I telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
4. Bahwa Turut Tergugat I telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional;
5. Bahwa Turut Tergugat I akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim apabila sepanjang perkara aquo telah berkekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) dan menjalankan putusan tersebut sebagai bentuk kepatuhan hokum lembaga ini, disamping tidak menyimpang dari putusan pengadilan, sesuai dengan apa yang dituntut dan itupun dikabulkan oleh Majelis Hakim;
6. Bahwa Turut Tergugat I membantah gugatan Penggugat selebihnya;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Turut Tergugat I memohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*nietontvankelijverklaard*);

Dalam Pokok Perkara;

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya dan atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvenkelijke verklaard*);
2. Menyatakan Menolak gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat I atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat sebatas kepada Turut Tergugat I tidak dapat diterima ;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah pula mengajukan Duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Halaman 30 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Bpp., tanggal 16 Desember 2020 tersebut, Pembanding semula Penggugat menyatakan keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut dan dengan alasan sebagaimana yang termuat dalam Memori Banding sebagai berikut:

- I. Hakim tingkat pertama keliru dalam memberikan pertimbangan hukum tentang perikatan jual beli dan akta jual beli;
 - Bahwa Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 68 sampai dengan halaman 70, telah memberikan pertimbangan yang keliru karena yang dibahas oleh Judex Facti/Majelis Hakim tingkat Pertama adalah masalah obyek perkara sementara Gugatan Penggugat/Pembanding adalah masalah Perikatan Jual Beli Obyek perkara;
 - Perbedaan Akta Jual Beli dengan Perikatan Jual beli ada pada a suarat-syaratnya yaitu Keduanya harus memuat syarat formil dan Materil;
 - Menurut Pasal 1320 KUHPdata terdapat 4 (empat) syarat Perjanjian yaitu:
 - Kesepakatan para pihak;
 - Kecakapan para pihak;
 - Adanya obyek perjanjian;
 - Sebab yang halal;

Dalam Perkara ini, antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II telah memenuhi syarat karena:

Oleh karena Obyek perkara masih dalam tanggungan Tergugat IV/Terbanding IV maka antara Pembanding dan Terbanding I, II tidak melakukan Akta Jual beli akan tetapi melakukan PERIKATAN JUAL BELI karena Obyeknya belum bisa diserahkan, hal tersebut termaktub dalam Akta Perikatan Jual beli (vide Bukti P-1, P-2, P-3);

Bahwa oleh karena dalam Perikatan Jual beli telah dituangkan keadaan Obyek Perkara tanah beserta bangunan dalam sertifikat Nomor : 3424/Kelurahan Damai (Vide Bukti Tergugat IV poin 2) masih berada dalam Pertanggungan Terbanding IV maka klausula pemindahan hak atas Obyek perkara masih berbentuk Perikatan Jual Beli;

Pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara ini tidak membicarakan Perikatan akan tetapi membahas Jual beli sehingga pertimbangan hukum dalam perkara ini tidak tepat dan keliru;

Halaman 31 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Perikatan Jual beli atas obyek Perkara yang masih terikat jaminan bank sebenarnya adalah sah saja karena dalam pelaksanaannya PPJB yang dilakukan tersebut belum beralih haknya karena PPJB termasuk ke dalam Perjanjian Obligatoir yaitu dimana suatu Perjanjian belum terjadi adanya Penyerahan secara nyata dan para pihak yang membuat perjanjian tersebut mengakui adanya PPJB tersebut, sehingga perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya;
- Bahwa jual beli yang dilakukan Pembanding dengan Terbanding I dan Terbanding II adalah sah saja dan mengikat pihak-pihak dalam perkara ini sebagaimana klausul Perikatan jual beli yang dalam minutanya jelas menyatakan bahwa obyek perkara masih dalam Pertanggungan pihak Terbanding IV. Pengikatan antara Pembanding dengan Terbanding I, II adalah sah dan mengikat;
- II. Hakim tingkat pertama menghilangkan bukti-bukti para pihak dan tidak memberi Pertimbangan atas bukti para pihak berperkara; Bahwa pada dasarnya Pembanding telah menggugat/membanding Para Pihak-pihak seperti sebagai berikut :
 - Muhammad Hamid Arif Tempat/tanggal Lahir : Surabaya, 29 September 1964, Warga Negara : Indonesia, Pekerjaan : PNS (Pegawai Negeri Sipil), Alamat : jalan Rengganis, Komplek PLN Blok 1-B Nomor : 2 RT. 035 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur dalam hal ini disebut sebagai Tergugat I/Terbanding I;
 - Gusti Masrah, Tempat/tanggal Lahir : Balikpapan, 21 Juli 1972, Warga Negara : Indonesia, Pekerjaan : mengurus Rumah Tangga, Alamat : jalan Rengganis, Komplek PLN Blok 1-B Nomor : 2 RT. 035 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur (sekarang berada dalam Rumah Tahanan Kota Balikpapan) dalam hal ini disebut sebagai Tergugat II/Terbanding II;
 - Rudi Jafar, Pekerjaan, Swasta, Alamat: Jalan Ketinjau III, Nomor: 52 RT 16 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur disebut sebagai Tergugat III/Terbanding III;
 - PT. Bank BNI Syariah, Berkantor Pusat di Jakarta, melalui Kantor Cabangnya di Komplek Ruko Balikpapan Barn Blok 02 Nomor : 3 RT

Halaman 32 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

048 Kelurahan Gunung Bahagia, Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur disebut sebagai Tergugat IV/Terbanding IV;

- Kantor Pertanahan Kota Balikpapan beralamat di jalan Manuntung No. 03 RT 27 Kelurahan Sepinggian Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I/Turut Terbanding I;
- Christian Febrianto, SH, M.Kn, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah beralamat di Komplek Ruko Balikpapan Baru Blok AA4 nomor : 19 RT 09 Kelurahan Damai Baru, Kota Balikpapan sebagai Turut Tergugat II /Turut Terbanding II;

Namun dalam pertimbangan Hakim Tingkat Pertama hanya mempertimbangkan Bukti-bukti dan jawab menjawab pihak Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III dan Terbanding IV, Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan/tidak memasukkan Bukti Turut Terbanding I, Turut Terbanding II dalam putusan mengakibatkan Putusan dalam perkara ini keliru dan cacat hukum;

Telah nyata dalam persidangan bahwa Turut Terbanding I telah memperlihatkan tentang bukti Sertifikat Hak Milik Nomor : 3424/Kelurahan Damai dan jelas tertulis bahwa Sertifikat tersebut masih Nama Terbanding I/Terbanding IV dan hak pertanggunggaan tetap masih atas nama Tergugat IV/Terbanding IV (Vide berkas bukti Turut Tergugat I/Turut Terbanding I);

Adalah Fakta Persidangan : nama obyek perkara dalam sertifikat Hak Milik tersebut masib nama Tergugat I/Terbanding I, maka antara Pembanding dan Terbanding I, Terbanding II masib terikat Perjanjian Akta Perikatan sebagaimana bukti P-1 dari Pembanding.

Dihubungkan dengan Bukti Tergugat III/ Terbanding III dan Tergugat IV/Terbanding IV dimana kedua pihak ini menyatakan bahwa obyek perkara telah balik nama kepada Tergugat III adalah suatu pernyataan yang konyol dan Hakim tingkat pertama tidak meneliti akan bukti-bukti tersebut dimana fakta hukumnya adalah : Tergugat III tidak atau belum melakukan jual beli atas obyek perkara tersebut karena Pembuktian adanya Akta Jual beli antara Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II adalah tidak ada/tidak benar;

Fakta Hukum bahwa bukti adanya Akta jual beli antara Tergugat I, II dengan Tergugat III adalah potocopi saja (tidak ada aslinya) sehingga akta jual beli tersebut tidak dapat dijadikan bukti jual beli;

Halaman 33 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fakta Hukum Akta Jual beli antara Tergugat I, Tergugat II/Terbanding I, Terbanding II dengan Tergugat III/Terbanding III tersebut tidak pernah ada karena Buku Tanah yang diperlihatkan oleh Turut Tergugat I/Turut Terbanding I tetap masih nama Tergugat I/Terbanding I (vide Bukti Buku Tanah dari Turut Tergugat I)

Bahwa Tergugat IV/Terbanding IV adalah instansi Pembohong dan harus diberi hukuman, selaku instansi perbankan karena berani berbohong, berdusta dihadapan persidangan dimana Terbanding IV menyatakan bahwa sertifikat telah balik nama kepada/menjadi Tergugat III/Terbanding III namun fakta hukumnya Sertifikat Hak Milik Nomor: 3424/Kelurahan Damai masih tetap nama Tergugat/Terbanding I;

Fakta Hukum Persidangan :

1. Pemanding melakukan Perjanjian/Perikatan Jual beli dengan Terbanding I, Terbanding II dengan beretiket baik;
2. Obyek Perkara sampai sekarang masih atas nama Terbanding I, dan masih terikat Jaminan Hutang dengan Terbanding IV telah diperjanjikan/diketahui kedua belah pihak antara Pemanding dan Terbanding I dan Terbanding II;
3. Tidak ada Jual beli antara Terbanding I, Terbanding II kepada Terbanding III, karena bukti yang diperlihatkan hanya fotocopy Akta jual beli dan notaris pembuat telah membatalkan dan tidak mau meneruskan karena masih terikat perjanjian jual beli dengan Pemanding dan Terikat Hutang dengan Terbanding IV;
4. Pemanding sangat rugi secara materil dan immaterial akibat permainan Terbanding I, II, III dan Terbanding IV;

Bahwa akibat Kekeliruan, kekhilafan dari Majelis Hakim tingkat Pertama telah memberikan pertimbangan yang salah, pertimbangan tidak obyektif dengan tidak mempertimbangkan bukti bukti Turut Tergugat I, Turut Tergugat II/Turut Terbanding I, Turut Terbanding II, tidak meneliti Asli dan foto copy bukti Tergugat III/Terbanding III mengakibatkan putusan dalam perkara ini keliru dan merugikan Pemanding. Oleh karenanya beralasan hukum bagi Pemanding untuk memohon agar perkara ini diulang pemeriksaannya demi kepastian hukum Penggugat/Pemanding;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Pemanding mohon agar Ketua/Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

- Menerima Permohonan Banding dari Pemanding :

Halaman 34 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN.Bpp Mengadili sendiri dan memberikan putusan sebagai berikut :
- Mengabulkan gugatan Penggugat/ Pembanding seluruhnya; Dan apabila majelis hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II mengajukan Kontra Memori Banding sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Judex Facte pada halaman 67 dan seterusnya sudah tepat dan benar; dan memang benar Terbanding I dan Terbanding II mendapatkan bukti T.4-1 berupa surat Teguran 1 dari Tergugat IV (Terbanding IV) tertanggal 01 Juli 2019, bukti T.4-2 berupa surat teguran 2 dari Tergugat IV (Terbanding IV) tertanggal 06 Juli 2019, bukti T.4-4 berupa surat somasi 1 dari Tergugat IV (Terbanding ... dst..

Menimbang, bahwa Terbanding III semula Tergugat III mengajukan Kontra Memori Banding sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding/Penggugat menyatakan dalam memori bandingnya di poin II "Hakim tingkat pertama menghilangkan bukti-bukti para pihak dan tidak memberi pertimbangan atas bukti para pihak berperkara karena dihubungkan dengan bukti Tergugat III/Terbanding III, Tergugat IV/Terbanding IV, dimana kedua pihak menyatakan bahwa obyek perkara telah balik nama kepada Tergugat III adalah suatu pernyataan yang konyol dan Hakim tingkat pertama tidak meneliti akan bukti-bukti tersebut di mana fakta hukumnya adalah : Tergugat III tidak atau belum melakukan jual beli atas obyek perkara tersebut karena Pembuktian adanya Akta Jual beli antara Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II adalah tidak ada/tidak benar;
2. Bahwa untuk menanggapi Memori Banding Pembanding, Terbanding III akan membahas mengenai Pembuktian milik Terbanding III/Tergugat III yang dipermasalahkan oleh Pembanding/Penggugat; Bahwa bagaimana bisa Pembanding menyatakan bahwa tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa telah terjadi jual beli antara Terbanding I/II dengan Terbanding III, padahal jelas telah disampaikan dalam Jawaban Terbanding III tertanggal 15 Juli 2020 dan bukti surat yang diajukan dan diperlihatkan di muka Persidangan Pengadilan Negeri Balikpapan tertanggal

Halaman 35 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23 September 2020 (T.III- 1), bahwa dengan adanya Akta Jual Beli Nomor : 536/2019 tanggal 31 Oktober 2019, membuktikan telah terjadi beli antara Terbanding I/II dengan Terbanding III. Sehingga pernyataan Pembanding tidak sesuai dengan fakta hukum;

Bahwa Pembanding pastinya mengetahui Akta Jual Beli adalah dokumen otentik yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk jual beli hak atas tanah dan bangunan. Kekuatan yang melekat pada akta otentik yaitu sempurna dan mengikat yang berarti apabila alat bukti otentik diajukan memenuhi syarat formil dan materil dan bukti lawan yang dikemukakan tidak mengurangi kebenarannya, pada dirinya sekaligus melekat kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat dengan demikian kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum didalamnya menjadi sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang disebut didalamakta. Sempurna dan mengikat kepada hakim sehingga hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil putusan atas penyelesaian perkara yang disengketakan;

3. Bahwa perlu dinyatakan kembali pada saat pembuatan Perikatan Jual Beli antara Terbanding I/II dengan Pembanding. saksi yang diajukan Pembanding menyatakan Bahwa soal pembualan Perikatan Jual Beli di Kantor Notaris Christian Febrianto, SH.,M.Kn/Turut Terbanding II, Pembanding tidak dapat menunjukkan sertifikat asli rumah yang diperjualbelikan, hanya berupa copy saja (sesuai dengan pernyataan saksi Irfan Sasmita pada persidangan pemeriksaan saksi tanggal 14 Oktober 2020) padahal "penunjukkan sertifikat asli merupakan syarat utama dalam pembuatan perikatan jual beli", selain itu pada saat pembuatan Perikatan Jual Beli, tidak ada pemberitahuan baik secara lisan maupun tertulis kepada Terbanding IV/Tergugat IV sebagai Pihak pemegang Hak Tanggungan atas rumah tersebut. sehingga bisa dikatakan bahwa Perikatan Jual Beli yang dibuat Pembanding cacat hukum :

4. Bahwa dengan demikian jelas dan terang secara hukum Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan didalam perimbangan hukumnya telah sesuai dengan duduk perkara (Feltelijke Groenden) dan begitu juga pertimbangan tentang hukumnya (Rechts Gronden) sesuai dengan analisa hukum dalam perkara ini :

Berdasarkan uraian di atas, Terbanding III memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan dengan amar putusan :

Halaman 36 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding/
Penggugat :
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan dalam Perka
ra Nomor 63/Pdt.G/2020/PN. Bpp ;
3. Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar segala bia
ya yang timbul dalam perkara ini serta perkara banding;
4. Mohon putusan seadil-adilnya;
Menimbang, bahwa Terbanding IV semula Tergugat IV mengajukan Kontra
Memori Banding sebagai berikut:
 1. Bahwa PEMBANDING dalam Memori bandingnya h
alaman 5 pada intinya menyebutkan "...Dihubungkan dengan bukti Tergugat
III/Terbanding III dan Tergugat IV/Terbanding IV dimana kedua pihak ini men
yatakan bahwa obyek perkara telah dibaliknama kepada Tergugat III adalah
suatu pernyataan konyol dan hakim tingkat pertama tidak meneliti akan bukti
bukti tersebut.. " merupakan dalil yang tidak tepat;
 2. Bahwa pada faktanya Majelis Hakim pada Pengadila
n Negeri Balikpapan telah cermat dan teliti dalam memberikan pertimbangan
hukum. Hal ini telah sesuai dengan fakta- fakta hukum yang terungkap sela
ma proses pemeriksaan perkara ini dipersidangan;
 3. Bahwa berdasarkan fakta dipersidangan dan dokum
en persidangan terhadap obyek sengketa yaitu SHM Nomor 3424/Kelurahan
Damai dahulu merupakan obyek jaminan sekaligus obyek pembiayaan Terb
anding I dan Terbanding II pada Terbanding IV berdasarkan Akad Pembiaya
an Murabahah Nomor BPS/2017/087/MRK Tanggal 30 Mei 2017 dan telah di
ikat hak tanggungan Peringkat Pertama nomor 2192/2017 tanggal 26 Juli 20
17 tertulis Sertipikat SHM 3424/Kelurahan Damai atas nama Gusti Masrah;
 4. Kemudian dikarenakan Terbanding II telah menungg
ak pembayaran kewajiban/wanprestasi kepada Terbanding IV kemudian unt
uk mengurangi kerugian Terbanding IV, maka diambil langkah hukum denga
n cara Terbanding II menjual objek pembiayaan berupa 1 (satu) unit tanah d
an bangunan yang terletak di Komplek Bumi Rengganis Blok AI Nomor 02 R
T 035 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Bali
kpapan Provinsi Kalimantan Timur kepada Terbanding III secara sah dan dit
uangkan menurut hukum dan ketentuan yang berlaku dan akan d ilakukan b
aliknama kepada Terbanding III;

Halaman 37 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, maka tidak tepat dalil Pembanding yang menyatakan sertifikat tersebut telah dilakukan baliknama kepada Terbanding III;
6. Lebih lanjut bahwa pada faktanya, Terbanding IV baru menerima salinan akta PPJB nomor 49 setelah dilaksanakannya Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 168/MRB819/80001/X/19 tanggal 31 Oktober 2019 antara Terbanding III dengan Terbanding IV, dan setelah Terbanding I V telah lebih dalam terhadap Perjanjian Ikatan Jual Beli antara Pembanding dengan Terbanding I dan II tidak melibatkan Terbanding IV secara langsung sebagai para pihak. Sehingga ketentuan pasal 1338 KUH Perdata tidak terpenuhi "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";
7. Bahwa dengan tidak dilibatkannya Terbanding IV didalam pembuatan maupun proses pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) antara Pembanding dengan Terbanding I dan Terbanding II yang dituangkan didalam Akta PPJB nomor 49 tersebut, padahal Pembanding mengetahui kalau obyek PPJB tersebut merupakan obyek pembiayaan sekaligus obyek jaminan Terbanding IV patut dicurigai adanya tindakan itikad tidak baik;
8. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang telah Terbanding IV jelaskan diatas, maka tindakan pemberian pembiayaan kepada Terbanding III dengan obyek SHM 3424 tersebut diatas telah sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan diharuskan dilindungi oleh hukum sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012 didalam butir ke-IX;

Maka berdasarkan argumentasi yuridis di atas, sudah sepantasnya jika Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak permohonan Banding dari Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menerima Kontra Memori Banding Terbanding IV untuk seluruhnya;
3. menguatkan putusan pada Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 63/Pdt.G/2020/PN.Bpp., tanggal 16 Desember 2020;

Halaman 38 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR



4. Menghukum Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;
Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya demi kelengkapan, efektivitas serta efisiensi Putusan, maka menunjuk segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan Pengadilan tingkat pertama maupun tingkat banding menjadi bagian dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada lagi segala sesuatu yang disampaikan oleh para pihak, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi sebagai lembaga peradilan *judex factie* mempunyai tugas dan fungsi memeriksa ulang perkara secara keseluruhan (jurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 492 K/Sip/1970), maka Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa ulang kesimpulan fakta-fakta yuridis maupun penerapan hukumnya dalam perkara ini secara keseluruhan;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Balikpapan, Nomor: 63/Pdt.G/2020/PN.Bpp., tanggal 16 Desember 2020, memori banding dari Pembanding semula Penggugat, kontra memori banding dari Para Terbanding semula Para Tergugat, Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa makna dan hakikat suatu tangkisan/eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara namun mengandung bantahan mengenai aspek formalitas gugatan yang dapat menghalangi atau menghentikan proses pemeriksaan perkara di pengadilan, dimana



tangkisan/eksepsi secara khusus tegas diatur dalam HIR/Rbg menyangkut kewenangan/kompetensi, sedangkan tangkisan/eksepsi lainnya berkembang dalam praktek peradilan yang pada pokoknya bersifat menghalangi proses peradilan, sehingga bagi pengadilan dalam menilai apakah tangkisan/eksepsi dapat dikabulkan atau ditolak berpedoman pada apakah gugatan memenuhi syarat formal, memenuhi syarat kompetensi/kewenangan pengadilan, dan apakah dapat menghalangi proses persidangan dan apakah dapat menghalangi pelaksanaan putusan/eksekusi apabila gugatan dikabulkan;

Menimbang, bahwa tangkisan/eksepsi Terbanding IV semula Tergugat IV pada pokoknya mengenai:

1. Eksepsi Kewenangan Absolut;
2. Eksepsi Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat (*diskualifikasi in person*);

Menimbang, bahwa dalam mengajukan jawabannya Turut Tergugat I mengajukan eksepsi Gugatan penggugat keliru pihak (*error in persona*);

Menimbang, bahwa setelah mencermati amar putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusan Sela Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Bpp., tanggal 16 September 2020, dan putusan akhir padabagian eksepsi, Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan hukum dan kesimpulan dari Majelis Hakim tingkat pertama yang menolak tangkisan/eksepsi Terbanding semula Tergugat oleh karena itu putusan tersebut tetap dipertahankan di tingkat banding;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum di bagian dalam eksepsi tersebut di atas, menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan pertimbangan dalam pokok perk

Menimbang, bahwa isi gugatan Para ini;embanding semula Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II (suami istri) adalah pemilik sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Rengga nis, Komplek PLN Blok I-B Nomor : 2 RT. 035 Kelurahan Gunung Bahagia, K ecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur Seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi) sebagaimana tertuang dalam sertifi kat Hak Milik Nomor : 3424/dahulu kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Timur, Kotamadya Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, sekarang berad a di Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perjanjian Ikatan Jual beli atas tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 3424, tersebut sebagaimana tertuang dalam Perjanjian ikatan jual beli Nomor : 47 tanggal 27 April 2019 dihadapan notaris di Balikpapan yaitu Turut Tergugat II ;
3. Bahwa tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 3424 yang diperjanjikan tersebut masih sebagai jaminan hutang Tergugat I dan Tergugat II pada Tergugat IV (PT bank BNI Syariah) dan Penggugat sebagai penjamin hutang Tergugat I dan Tergugat II sejak 27 April 2019 dimana setelah Penggugat melunasi hutang tersebut, obyek perkara akan menjadi milik Penggugat;
4. Bahwa Guna menjamin hak Penggugat atas obyek perkara tersebut telah dibuatkan Akta nomor : 48 tanggal 27 April 2019 tentang Kuasa Menjual dan Akta Nomor : 49 tanggal 27 April 2019 tentang Surat Kuasa kesemuanya di hadapan pejabat Notaris di Balikpapan yaitu Turut Tergugat II ;
5. Bahwa Akta-akta tersebut telah Penggugat berikan kepada Tergugat IV sebagai pemberitahuan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perikatan Jual Beli dan mohon Tergugat IV menindaklanjuti pergantian dalam hal pembayaran sesuai akad Pembiayaan antara Tergugat I, II, dan IV menjadi kewajiban Penggugat;
6. Bahwa dalam Perjanjian Ikatan Jual beli, Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah sepakat harga tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 3424 sebesar Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan disepakati cara pembayaran adalah masing-masing : Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada waktu penandatanganan Akta Perjanjian Jual beli, telah dibayarkan oleh Penggugat;Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) harus dibayar selambat-lambatnya tanggal 27 Mei 2019, telah dibayarkan oleh Penggugat;Rp.50.000.000,- (lima puluh Juta rupiah) harus dibayar selambat-lambatnya tanggal 27 Juni 2019, telah dibayarkan oleh Penggugat;Dan sisanya sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) akan dibayarkan kepada pihak Tergugat III guna melunasi hutang Tergugat I dan Tergugat II yang pembayarannya sesuai Akad Pembiayaan antara Tergugat I dan tergugat II dengan pihak Tergugat III;
7. Bahwa sampai sekarang Akad Pembiayaan antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Pihak Tergugat IV tidak diberikan kepada Penggugat sehingga Penggugat tidak mengetahui cara bayar dan besarnya b

Halaman 41 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ayanan Penggugat kepada Tergugat IV setiap bulannya namun Penggugat tetap membayar melalui Tergugat II uang sebesar Rp75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) untuk dibayarkan kepada Tergugat IV;

8. Bahwa selanjutnya Penggugat mendatangi Tergugat IV untuk membayar lunas hutang Tergugat I dan Tergugat II, dimana Penggugat sebagai Penjamin hutang dan akan menjadi Pemilik obyek perkara setelah lunas hutang kepada Tergugat III, sebagaimana tertuang dalam akta 47, 48, 49 tanggal 27 April 2019;
9. Bahwa kemudian Tergugat I, II dan khususnya Tergugat IV menghalang-halangi Penggugat dalam melaksanakan hak dan kewajiban Penggugat untuk membayar obyek perkara sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual beli, dalam Akta Kuasa menjual dan akta Surat Kuasa atas obyek perkara perkara tersebut;
10. Bahwa Penggugat telah mendatangi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV guna menyelesaikan permasalahan ini namun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV tidak memberikan penjelasan sesuai fakta hukum, dan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV tidak beralasan hukum untuk menghalang-halangi Penggugat dalam menjalankan hak dan kewajiban sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Ikatan Jual beli dengan Tergugat I, II dan sebagai penjamin hutang pada Tergugat IV atas obyek perkara;
11. Bahwa Tergugat III dengan etiket buruknya telah melakukan jual beli dengan Tergugat I, II sementara Tergugat III mengetahui bahwasanya Tergugat I dan Tergugat II telah terikat dengan akta perikatan jual beli dan Penggugat telah membayar sebagian dari harga jual obyek perkara kepada Tergugat I dan Tergugat II;
12. Bahwa apapun alasan Tergugat I, II, III, IV untuk menghalang-halangi Penggugat dalam melaksanakan hak dan kewajiban atas obyek perkara adalah tidak beralasan hukum dan telah merugikan Penggugat;
13. Bahwa atas alasan-alasan tersebut di atas dimana Tergugat I, II, III, IV yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat telah dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian materil dan imateril pada diri Penggugat;

Menimbang, bahwa Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II membantah dalil gugatan dengan mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa hubungan antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat yakni hubungan utang piutang dengan bunga yang terjadi pada tahun 2018; u

Halaman 42 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR

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)



tang - piutang ini dilakukan oleh Tergugat II yang awalnya meminjam sejumlah uang kepada Penggugat yang apabila diakumulasikan beserta bunga-nya akan menjadi senilai Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) di tahun 2019;

2. Bahwa oleh karena nama Penggugat adalah Nama yang Tertulis dalam akta Perjanjian Jual Beli No. 47 dan Akta Kuasa Menjual No.48, maka segala sesuatu hubungan hukum, pembayaran, kepengurusan mengenai Objek Sengketa menjadi tanggung jawab Penggugat; hal ini tertera dalam pasal 2 ayat 1 Akta Perjanjian Jual Beli di setelah poin b halaman 4 yang berbunyi :

"untuk melaksanakan hal-hal tersebut di atas, maka yang diberi kuasa boleh (berhak untuk) menghadap kepada siapa dan dimanapun guna memberikan keterangan-keterangan, mengajukan surat-surat permohonan dan segala surat lainnya, menandatangani dan menyelesaikan akta jual beli dan selanjutnya melakukan segala tindakan yang dianggap baik dan perlu oleh yang diberi kuasa tanpa pengecualian";

Dari isi pasal ini, maka telah terbantahkan poin 7, 8, 9, 10 dalil gugatan Penggugat yang pada pokok intinya tidak tahu cara pembayaran, merasa dihalang-halangi, untuk menyelesaikan pembayaran, padahal di dalam pasal itu telah jelas bahwa Penggugat dapat melakukan hubungan hukum dengan siapa saja baik itu sekalipun dengan Tergugat IV apabila benar Penggugat membawa akta Perjanjian Jual Beli no. 47 tanggal 27 April 2019 tersebut kepada Tergugat IV;

3. Bahwa sejak penandatanganan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 47 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 48 di Kantor Turut Tergugat II pada tanggal 27 April 2019, sesuai dengan isi pasal 1 Akta Perjanjian Jual Beli, maka semua penyelesaian Objek Sengketa menjadi tanggung jawab Penggugat untuk memenuhi dan membayar cicilan Objek Sengketa sampai dengan proses melunasi objek itu kepada Tergugat IV, tanpa harus melalui Tergugat I dan Tergugat II; namun hal itu tidak dilaksanakan oleh Penggugat mulai dari 1 bulan setelah penandatanganan akta yaitu di bulan Mei 2019 sampai dengan bulan Agustus 2019, sampai saatnya Pihak Tergugat I dan Tergugat II di telpon dan/atau disurati oleh Tergugat IV bahwa tidak ada pembayaran sama sekali kepada Tergugat IV;
4. Bahwa karena tidak adanya pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat IV, maka akhirnya Tergugat I dan Tergugat II mencari orang lain untuk melunasi agunan mereka yang sudah mendapat panggilan berkali-kali dari Tergugat IV; sampai pada akhirnya Surat Pemberitahuan dari Pihak



k Tergugat IV kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menyelesaikan pembayaran senilai Rp.488.000.000,- (empat ratus delapan puluh delapan juta rupiah);

Menimbang, bahwa Terbanding III semula Tergugat III membantah dalil gugatan dengan mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat III tidak memiliki hubungan hukum sama sekali, yang mengharuskan Tergugat III harus mengikuti segala kemauan Penggugat yang tidak masuk akal, karena Tergugat II sendiri yang mendatangi Tergugat III untuk meminta tolong menjualkan rumah yang dijaminan tersebut, dan pada saat itu Tergugat II sama sekali tidak menyebutkan atau menyinggung masalah perikatan jual beli yang dibuat Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat ;
2. Bahwa Tergugat III sama sekali tidak mengetahui adanya Perikatan Jual Beli yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat. Selain itu sebelum melakukan proses jual beli atas rumah tersebut, Tergugat III mencari informasi terlebih dahulu melalui Bank BNI Syariah/Tergugat IV, yang oleh pihak Bank menyatakan dengan jelas bahwa tidak ada sengketa atau pengakuan kepemilikan oleh pihak lain, sehingga Tergugat III bisa membeli rumah tersebut secara Lunas bukan dengan cara "Pengalihan Piutang" seperti yang dituduhkan Penggugat, sehingga saat ini bisa dilakukan proses balik nama melalui Tergugat IV di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan;
3. Bahwa Tergugat III dalam melakukan proses jual beli rumah tersebut sangat jelas sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku mengenai jual beli, sebagaimana mengacu pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, sebagaimana diatur sebagai berikut : Jual beli tanah menurut UU Pokok Agraria merupakan perbuatan hukum pemindahan hak memenuhi unsur tunai, riil dan terang, dengan Akta Jual Nomor : 536/2019 tanggal 31 Oktober 2019 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Nurvida Shanti, SH., MKn., Pejabat PPAT di Balikpapan;

Menimbang, bahwa Terbanding IV semula Tergugat IV membantah dalil gugatan dengan mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II merupakan eks. Nasabah sebagaimana Akad Pembiayaan Murabahah Nomor BPS/2017/076/MRK tanggal 22 Mei 2017 dan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor BPS/2017/087/MRK tanggal 30 Mei 2017 dan



telah menunggak pembayaran kewajiban/*wanprestasi* kepada Tergugat IV sejak tanggal 25 Juni 2019, sehingga berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah tersebut yang disepakati pihak Bank dhi. PT Bank BNI Syariah selaku Tergugat IV dan Tergugat II serta untuk mengurangi kerugian Tergugat IV, maka diambil langkah hukum dengan cara Tergugat II menjual objek pembiayaan berupa 1 (satu) unit tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Bumi Rengganis Blok A1 Nomor 02 RT 035 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur kepada Tergugat III secara sah dan dituangkan menurut hukum dan ketentuan yang berlaku;

2. Bahwa Tergugat IV pemegang hak tanggungan dahulu atas sertifikat hak milik nomor 3424 dan telah diikat hak tanggungan peringkat pertama nomor 2192/2017 dan akta pemberian hak tanggungan nomor 112/2017 sehingga berdasarkan Pasal 6 Jo. Pasal 11 ayat (2) butir E Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan") yang mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji sehingga Penggugat tidak berhak mengalihkan objek tersebut;
3. Bahwa Tergugat IV menerima dari Penggugat salinan Akta Nomor 49 dan harga objek yang disepakati sebesar Rp 750.000.000 (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah) pada saat setelah dilaksanakannya Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 168/MRB819/80001/X/19 tanggal 31 Oktober 2019 antara Tergugat III dengan Tergugat IV, dan setelah Tergugat IV telaah lebih dalam terhadap Perjanjian Ikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan II tidak melibatkan Tergugat IV secara langsung sebagai para pihak;
4. Bahwa Penggugat bukanlah merupakan nasabah pembiayaan dari Tergugat IV, sehingga salinan akad kredit dan surat-surat lainnya antara Tergugat I dan II dengan Tergugat IV tidak perlu diberikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat membantah dalil gugatan dengan mengemukakan pada pokoknya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa dari gugatan Pembanding semula Penggugat dan dalil bantahan Para Terbanding semula Para Tergugat diperoleh dalil tetap yang



diakui atau setidak-tidaknya tidak dibantah oleh kedua belah pihak adalah sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perjanjian Ikatan Jual beli atas tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 3424, tersebut sebagaimana tertuang dalam Perjanjian ikatan jual beli Nomor : 47 tanggal 27 April 2019 dihadapan notaris di Balikpapan yaitu Turut Tergugat II;
2. Bahwa dalam Perjanjian Ikatan Jual beli, Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah sepakat harga tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 3424 sebesar Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan disepakati cara pembayaran adalah masing-masing : Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada waktu penandatanganan Akta Perjanjian Jual beli, telah dibayarkan oleh Penggugat;Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) harus dibayar selambat-lambatnya tanggal 27 Mei 2019, telah dibayarkan oleh Penggugat;Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) harus dibayar selambat-lambatnya tanggal 27 Juni 2019, telah dibayarkan oleh Penggugat;Dan sisanya sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) akan dibayarkan kepada pihak Tergugat III guna melunasi hutang Tergugat I dan Tergugat II yang pembayarannya sesuai Akad Pembiayaan antara Tergugat I dan tergugat II dengan pihak Tergugat III;
3. Bahwa tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 3424 yang diperjanjikan tersebut masih sebagai jaminan hutang Tergugat I dan Tergugat II pada Tergugat IV (PT bank BNI Syariah) dan Penggugat sebagai penjamin hutang Tergugat I dan Tergugat II sejak 27 April 2019 dimana setelah Penggugat melunasi hutang tersebut, obyek perkara akan menjadi milik Penggugat;
4. Bahwa Guna menjamin hak Penggugat atas obyek perkara tersebut telah dibuatkan Akta nomor : 48 tanggal 27 April 2019 tentang Kuasa Menjual dan Akta Nomor : 49 tanggal 27 April 2019 tentang Surat Kuasa kesemuanya di hadapan pejabat Notaris di Balikpapan yaitu Turut Tergugat II;
5. Bahwa obyek perkara telah dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III;
6. Bahwa sampai sekarang Akad Pembiayaan antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Pihak Tergugat IV tidak diberikan kepada Penggugat sehingga Penggugat tidak mengetahui cara bayar dan besarnya bayaran Penggugat kepada Tergugat IV setiap bulannya namun Penggugat tetap membayar melalui Tergugat II uang sebesar Rp75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) untuk dibayarkan kepada Tergugat IV;

Halaman 46 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR



Menimbang, bahwa berkaitan dengan pokok sengketa tersebut di atas dihubungkan dengan keseluruhan dalil gugatan, tuntutan Pembanding semula Penggugat dan jawab jinawab dalam perkara *a quo* sertabukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, maka yang harus dibuktikan terlebih dahulu dalam perkara *a quo* adalah peristiwa-peristiwa sebagai berikut:

1. Bahwa apakah Akad Pembiayaan antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Pihak Tergugat IV wajib diberikan oleh Terbanding IV semula Tergugat IV kepada Penggugat sehingga Penggugat tidak mengetahui cara membayar dan besarnya pembayaran angsuran pinjaman Terbanding I,II semula Tergugat I,II kepada Tergugat IV setiap bulannya;
2. Bahwa apakah Penggugat telah mendatangi Tergugat IV untuk membayar lunas hutang Tergugat I dan Tergugat II;
3. Bahwa apakah Tergugat I, II dan khususnya Tergugat IV menghalang-halangi Penggugat dalam melaksanakan hak dan kewajiban Penggugat untuk membayar angsuran pinjaman Terbanding I,II semula Tergugat I,II kepada Tergugat IV sebagaimana yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual beli, dalam Akta Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan notaris;
4. Bahwa apakah Tergugat III dengan etiket buruknya telah melakukan jual beli dengan Tergugat I, II sementara Tergugat III mengetahui bahwa asanya Tergugat I dan Tergugat II telah terikat dengan akta perikatan jual beli dan Penggugat telah membayar sebagian dari harga jual obyek perkara kepada Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya Pembanding semula Penggugat telah mengajukan surat bukti bertanda P-1 sampai dengan P-6, dan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah. Sedangkan untuk menguatkan sangkalannya, Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II telah mengajukan surat bukti T.I,II,-1 sampai dengan T.I,II,-6; Terbanding III semula Tergugat III telah mengajukan bukti surat T.III-1 sampai dengan T.III-4; Terbanding IV semula Tergugat IV telah mengajukan surat bukti T.IV-1 sampai dengan T.IV-3;

Menimbang bahwa sebelum lebih jauh mempertimbangkan alat-alat bukti dari pihak Penggugat, maka guna menghindari pertimbangan berlebihan yang dapat mengakibatkan biasanya putusan, untuk itu tegas disampaikan bahwa hanya alat-alat bukti yang relevan saja yang akan dipertimbangkan, sedang yang tidak berkorelasi dengan pokok permasalahan yakni perbuatan melawan hukum tidak akan dipertimbangkan dan karenanya akan dikesampingkan ;



Menimbang, bahwa mengenai dalil-dalil yang harus dibuktikan tersebut di atas Majelis Hakim tingkat banding mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tidak terdapat bukti yang menunjukkan adanya hubungan hukum yang menimbulkan perikatan antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding IV semula Tergugat IV maka tidak ada kewajiban dari Terbanding IV semula Tergugat IV untuk menyerahkan Akad Pembiayaan antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Pihak Tergugat IV kepada Pembanding semula Penggugat, dan tidak terdapat bukti yang menunjukkan bahwa Penggugat telah mendatangi Tergugat IV untuk membayar lunas hutang Tergugat I dan Tergugat II; kemudian tidak terdapat bukti bahwa Tergugat I, II dan khususnya Tergugat IV menghalang-halangi Penggugat dalam melaksanakan hak dan kewajiban Penggugat untuk membayar persil obyek perkara sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 47 Tanggal 27 April 2019; Akta Perjanjian Ikatan Jual beli, dalam Akta Kuasa menjual dan akta Surat Kuasa atas obyek perkara perkara tersebut, oleh sebab itu dalil gugatan tersebut tidak dapat dibuktikan oleh Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa dari dalil tetap dihubungkan dengan bukti bertanda P.1, yakni Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 47 Tanggal 27 April 2019, bukti bertanda P.2. yakni Akta Surat Kuasa Nomor 49 Tanggal 27 April 2019, serta bukti bertanda P.3. yakni Akta Kuasa Menjual Nomor 48 Tanggal 27 April 2019, dari bentuk bukti surat tersebut adalah akta otentik sehingga mempunyai nilai pembuktian yang kuat untuk mendukung bukti bahwa benar antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I, II semula Tergugat I,II, telah terjadi perikatan hukum yang berkaitan dengan sertifikat Hak Milik Nomor : 3424 yang sedang berstatus jaminan pinjaman Terbanding semula Tergugat I,II pada PT. Bank BNI Syariah Balikpapan (Terbanding semula Tergugat IV) sehingga membawah konsekwensi para pihak tunduk pada syarat dan ketentuan dalam akta-akta tersebut, namun oleh karena yang disengketakan dalam perkara *a quo* tidak mengenai keberadaan dari akta-akta tersebut melainkan tuntutan perbuatan melawan hukum sebagai akibat dari tidak dapat terlaksananya maka penilaian atas sah dan berharganya akta-akta tersebut dan bukti-bukti lainnya adalah penilaian terhadap kekuatan dari suatu alat bukti surat, sehingga bergantung pada apakah akta-akta tersebut mendukung dalil dan tuntutan perbuatan melawan hukum terhadap diri Para Tergugat, oleh sebab itu tuntutan petitum gugatan poin 2 dan 3 tidak berdasar hukum untuk dikabulkan;

Halaman 48 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR



Menimbang, bahwa dari dalil tetap tersebut di atas dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat selanjutnya Majelis Hakim tingkat banding mempertimbangkan apakah perbuatan Tergugat I dan II tidak melaksanakan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 47 tanggal 27 April 2019, dengan cara menjual tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 3424, tersebut kepada Terbanding III semula Tergugat III, adalah perbuatan melawan hukum sehingga membawah kerugian terhadap Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa dari dalil tetap tersebut di atas dihubungkan dengan bukti bertanda P.1, P.2, P.3, serta bukti bertanda P.4-a. yakni Kwitansi Pembayaran Obyek Perkara Tanggal 27 April 2019 sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), bukti bertanda P.4.b. yakni Kwitansi Pembayaran Obyek Perkara Tanggal 27 Mei 2019 sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), bukti bertanda P.4.c, yakni Kwitansi Pembayaran Obyek Perkara sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), serta bukti bertanda P.4.d, yakni Kwitansi Pembayaran Obyek Perkara Tanggal 27 Juni 2019 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), telah cukup mendukung bukti bahwa benar Pembanding semula Penggugat telah menyerahkan uang sejumlah Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II untuk memenuhi bagian dari isi perjanjian tersebut dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 47 Tanggal 27 April 2019;

Menimbang, bahwa dari bukti bertanda P.1 terutama pada ayat (1) telah diperjanjikan harga tanah dan cara pembayaran dan pelunasan harga tanah yang akan diperjual belikan antara lain dengan cara Pembanding semula Penggugat membayar kepada PT. Bank BNI Syariah Cabang Balikpapan uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) guna melunasi hutang Terbanding II semula Tergugat II, dihubungkan dengan bukti P.3, yakni Surat Kuasa Nomor 49 tanggal 27 April 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Christian Febrianto,S.H.,M.Kn., notaris di Balikpapan, namun **tidak** terdapat bukti bahwa Pembanding semula Penggugat telah memenuhi kewajibannya tersebut, sebaliknya apabila dihubungkan dengan dengan bukti bertanda T.IV-3a, sampai dengan T.IV-3f, yakni somasi dari PT. Bank BNI Syariah Balikpapan kepada Terbanding II semula Tergugat II telah cukup mendukung bukti bahwa Pembanding semula Penggugat melalaikan kewajibannya terhadap Terbanding I, II semula Tergugat I, II yakni melunasi hutang Terbanding II semula Tergugat II pada Terbanding IV semula Tergugat IV;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa meskipun Pembanding semula Penggugat belum melunasi hutang Terbanding II semula Tergugat II pada Terbanding IV semula Tergugat IV, namun oleh karena yang berhubungan hutang piutang adalah antara Terbanding II semula Tergugat II dengan Terbanding IV semula Tergugat IV, maka agar terpenuhi isi perjanjian pada Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 47 Tanggal 27 April 2019, seharusnya Terbanding II semula Tergugat II beritikad baik dengan cara menyampaikan kepada Pembanding semula Penggugat akan adanya tagihan atau somasi dari Terbanding IV semula Tergugat IV dan apabila Pembanding semula Penggugat tetap melalaikan kewajibannya barulah Terbanding II semula Tergugat II membatalkan perjanjian sebelumnya lalu membuat perjanjian jual beli yang baru dengan Terbanding III semula Tergugat III, oleh karena Terbanding II semula Tergugat II tidak bertindak selaku layaknya sebagai pihak yang beritikad baik dalam mewujudkan perjanjian tersebut dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 47 tanggal 27 April 2019 dihadapan Notaris di Balikpapan (vide bukti P.1), maka perbuatan Terbanding II semula Tergugat II adalah perbuatan yang bertetangan dengan kewajiban hukumnya dalam kewajaran hubungan kerjasama yang baik antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding II semula Tergugat II, oleh sebab itu bersifat melawan hukum;

Menimbang, bahwa mengenai perbuatan melawan hukum dari Terbanding III semula Tergugat III dan Terbanding IV semula Tergugat IV, oleh karena Pembanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil yang menjadi dasar adanya perbuatan melawan hukum dari Terbanding III semula Tergugat III dan Terbanding IV semula Tergugat IV, maka dalil dan tuntutan terhadap Terbanding III dan IV semula Tergugat III dan IV tidak terbukti;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut di atas kemudian dihubungkan dengan kenyataan tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 3424 belum secara sah dijual kepada Pembanding semula Penggugat karena masih berbentuk Akta Ikatan Jual Beli, selanjutnya dihubungkan dengan pula dengan bukti T.III-1, yakni Akta Jual Beli Nomor 536/2019, tanggal 31 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Nurvida Shanti,S.H.,M.Kn., Notaris di Balikpapan, menunjukan bahwa proses jual beli tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 3424 antara Terbanding I,II semula Tergugat I,II dengan Terbanding III semula Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah oleh sebab itu jual beli tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 3424 adalah

Halaman 50 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah dan selanjutnya oleh karena tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 3424 telah beralih kepada Terbanding III semula Tergugat III maka hubungan hukum antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I, II semula Tergugat I, II berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 47 tanggal 27 April 2019 menjadi tidak relevan untuk dilaksanakan, demikian pula perjanjian antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I,II semula Tergugat I,II berdasarkan Akta nomor : 48 tanggal 27 April 2019 tentang Kuasa Menjual dan Akta Nomor : 49 tanggal 27 April 2019 tentang Surat Kuasa menjadi tidak berharga;

Menimbang, bahwa apakah akibat perbuatan Terbanding II semula Tergugat II mengakibatkan Pembanding semula Penggugat menderita kerugian baik materil maupun imateril, Majelis Hakim tingkat banding mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan atau ratio dari tuntutan hukum berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPdata adalah untuk meniadakan kerugian yang diderita oleh penuntut;

Menimbang, bahwa Terbanding I, II semula Tergugat I, II membantah dalil kerugian materil Pembanding semula Penggugat berupa uang sejumlah Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) yang telah dibayar oleh Pembanding semula Penggugat kepada Terbanding I,IIsemula Tergugat I, II dengan dalil besandar pada ketentuan Pasal 6 Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 47 tanggal 27 April 2019 dihadapan Notaris di Balikpapan;

Menimbang, bahwa dari rumusan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 47 tanggal 27 April 2019 dihadapan Notaris di Balikpapan (vide bukti P.1) terdapat frasa *“sehingga sehingga Persil tersebut dilelang/dijual oleh PT.Bank BNI Syariah untuk keperluan pelunasan pembiayaan/kredit Pihak Pertama”*, dari keseluruhan rumusan ketentuan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 47 tanggal 27 April 2019 disimpulkan bahwa pembatalan dan tidak berlaku lagi perjanjian Ikatan Jual Beli anantara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I,II semula Tergugat I,II, terjadi dalam keadaan/kondisi pertama apabila Pihak Kedua (Terbanding II semula Tergugat II) tidak membayar sisa pinjaman Pembanding semula Penggugat pada PT.Bank BNI Syariah(Terbanding IV semula Tergugat IV), dan kedua dalam kondisi apabila Persil tersebut dilelang/dijual oleh PT.Bank BNI Syariah(Terbanding IV semula Tergugat IV) untuk keperluan pelunasan pembiayaan/kredit Pihak Pertama;

Halaman 51 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut dihubungkan dengan kenyataan dalam perkara *a quo* Persil tidak dijual/dilelang dan perjanjian dibatalkan, maka ketentuan Pasal 6 ayat (2) Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 47 tanggal 27 April 2019 tidak dapat diberlakukan terhadap kedua belah pihak, maka cukup adil apabila Terbanding semula Tergugat I,II mengembalikan uang sebesar Rp.325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) yang telah diterimanya kepada Pembanding semula Penggugat, oleh sebab itu tuntutan tersebut berdasar hukum untuk dikabulkan, sedangkan mengenai kerugian selebihnya Majelis Hakim tingkat banding berpendapat oleh karena Pembanding semula Penggugat juga dalam keadaan lalai memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 47 tanggal 27 April 2019, maka cukup adil apabila tuntutan tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat dikabulkan sebagian sepanjang menyangkut tuntutan terhadap diri Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dikabulkan sebagian, dan yang menjadi pokok persoalan dalam perkara *a quo* bukan menyangkut kepemilikan atas tanah Hak Milik Nomor : 3424 melainkan mengenai perbuatan melawan hukum yang berkaitan dengan dengan tanah tersebut dan pelaksanaan dari Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 47 tanggal 27 April 2019, oleh sebab itu Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusan perkara Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Bpp., tanggal 16 Desember 2020 yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan pertimbangan gugatan Penggugat mengandung cacat formil berupa gugatan penggugat terlalu dini (*prematur*) karena obyek sengketa *a quo* karena belum beralih kepemilikan hak atas tanahnya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas gugatan Pembanding semula Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka Pengadilan Tinggi Samarinda berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Balikpapan, Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Bpp., tanggal 16 Desember 2020 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi Samarinda akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, dan Terbanding semula Tergugat berada dipihak yang kalah dan sesuai ketentuan Pasal 192 Rbg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*),

Halaman 52 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding semula Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebagaimana dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura dan R.Bg, jo Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman juncto Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan, Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Bpp., tanggal 16 Desember 2020 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat IV dan Turut Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya (*onrechmatige daad*);
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian Penggugat sebesar Rp.325.000.000,00 (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah);
4. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk selain dan selebihnya;
5. Menghukum Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda pada hari **Selasa**, tanggal **21 September 2021** oleh kami **H. Jahuri Effendi, S.H.** selaku Ketua Majelis, **Wiwik Dwi Wisnuningdyah, S.H.,M.H.**, dan **Fransiskus Arkadeus Ruwe, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada itu juga oleh kami Ketua Majelis

Halaman 53 dari 54 Putusan Nomor 132/PDT/2021/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota, serta dibantu oleh **Drs. Gusti Taufik, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara atau kuasanya;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. **Wiwik Dwi Wisnuningdyah, S.H.,M.H.**

H.Jahuri Effendi, S.H.

2. **Fransiskus Arkadeus Ruwe, S.H.,M.H.**

Panitera Pengganti,

Drs.Gusti Taufik,S.H.

Perincian biaya:

- | | |
|-----------------------|--|
| 1. Materai | : Rp10.000,00 |
| 2. Redaksi | : Rp10.000,00 |
| 3. <u>Pemberkasan</u> | : <u>Rp130.000,00</u> |
| Jumlah | : Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah); |