



**P U T U S A N**

**Nomor : 205 /Pdt.G/2017/PN Jkt-Sel**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Surung Effendi Sinaga**, beralamat di Asrama Brimob Cipinang Atas Blok D 24 RT 005/005, Kelurahan Cipinang, Kecamatan Pulo Gadung, Kota administrasi Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sutarto, SH., P. Simbolon, SH., Rudi Siahaan, SH., masing-masing sebagai Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Simbolon Sinaga Sutarno Law Firm, beralamat kantor di Cempaka Baru, Jalan NN 11/10 No. 39, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus 24/SSS/III/2017, tanggal 24 Maret 2017, selanjutnya disebut sebagai ..... **Penggugat;**  
Lawan

**PT. TIFA FINANCE Tbk**, suatu badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia, berkedudukan di Gedung Tifa, lantai 4, Jalan RA Kartini, No. 26, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai ..... **Tergugat I;**

**PT. TIFA TANGKAS PROPERTY**, suatu badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia, berkedudukan di Gedung Ventura, lantai 2, Jalan RA Kartini, No. 26, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai ..... **Tergugat II**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Maret 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 30 Maret 2017 dalam Register No: 205 / Pdt. G / 2017 / PN .Jkt.Sel, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat pernahberkerja di TERGUGAT I sejakbulan Mei 2008 sampai dengan bulan Oktober 2013 dengan jabatan terakhir adalah Staf Legal (Bukti P-1);
2. Bahwa TERGUGAT I adalah perusahaan yang bergerak dibidang pembiayaan multi guna dimana salah satunya membiayai fasilitas kepemilikan rumah kepada nasabahnya;
3. Bahwa TERGUGAT II adalah perusahaan yang masihsatu group dengan TERGUGAT I yang bergerak pada usaha pengembang property dimana salah satunya pengembang proyek perumahan yang terletak di Desa Kedaung, Kecamatan Pamulang, Kabupeten Tangerang, Propinsi Jawa Barat (pada saat ini menjadi Tangerang Selatan, Propinsi Banten) dikenal dengan Perum Arya Graha.
4. Bahwa antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah membuat dan menandatangani Akta Penyelesaian Hutang Nomor 83 tertanggal 30 Juni 2000 yang dibuat dihadapan, Joko Suryanto, SH, Notaris di Bekasi, selanjutnya akan disebut "AKTA PENYELESAIAN HUTANG" (Bukti P-2), AKTA PENYELESAIAN HUTANG mana menyebutkan antara lain :
  - 4.1 Bahwa TERGUGAT II telah memperoleh fasilitas kredit pemilikan tanah dari TERGUGAT I sebesar Rp 6.500.000.000, (enam milyar lima ratus juta rupiah);
  - 4.2 Bahwa TERGUGAT II karena satudan lain hal tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran atas hutangnya kepada TERGUGAT I, sehingga untuk memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II **mengalihkan dan menyerahkan tanah milik TERGUGAT II kepada TERGUGAT I**, yaitu tanah bersertifikat Hak Guna Bangunan dengan rincian sebagaimana terlampir dalam Lampiran 1 dari AKTA PENYELESAIAN HUTANG;
5. Bahwa pada bulan Desember 2012, TERGUGAT I menjual sebagian tanah yang telah dialihkan dan diserahkan oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT I yaitu sebidang tanah yang terletak di Blok J Nomor 9 Desa Kedaung Kecamatan Pamulang, Tangerang Selatan, Propinsi Banten,

Hal 2 dari 21 Hal Putusan No.205/Pdt.G/2017/PN.Jkt-Sel



terdaftar atas nama TERGUGAT I berdasarkan sertifikat HGB No. 02130/Kedaung tanggal 17 November 1999 seluas 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi), atas nama TERGUGAT II, selanjutnya akan disebut “SEBIDANG TANAH”, dengan cara melakukan penjualan dengan cara lelang yang diikuti oleh karyawan TERGUGAT I. Adapun sebagai pemenang lelang tanah tersebut adalah PENGGUGAT dengan tawaran sebesar Rp 40.000.000.000,-: (empat puluh juta rupiah);

6. Bahwa karena PENGGUGAT hanya memiliki dana sebesar Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah) yang telah diserahkan kepada TERGUGAT I untuk dijadikan sebagai uang muka atas pembelian tanah tanah tersebut, sedangkan sisa pembelian SEBIDANG TANAH tersebut yaitu sebesar Rp 36.000.000.000,- (tigapuluhenamjuta rupiah) dilakukan dengan cara pembayaran angsuran yang dituangkan dalam Pengakuan Hutang Nomor QLLS121209910 tanggal 4 Desember 2016 (berikut lampirannya ), selanjutnya disebut “PENGAKUAN HUTANG” yang dibuat dibawah tangan dan bermateri cukup (Bukti P-3);

7. Bahwa berdasarkan PENGAKUAN HUTANG ditentukan antara lain sebagai berikut:

7.1 TERGUGAT telah atau akan memperoleh pinjaman berupa fasilitas kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dari TERGUGAT I guna kepemilikan SEBIDANG TANAH sebesar Rp 36.000.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah) dengan cara pemotongan langsung dari penghasilan PENGGUGAT sebagai karyawan di TERGUGAT I sebesar Rp 1.170.100,- (satu juta seratus tujuh puluh ribu seratus rupiah) setiap bulannya untuk jangka waktu selama 36 ( tiga puluh enam bulan);

7.2 Atas hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, PENGGUGAT dikenakan bunga 10,5% (sepuluh koma lima persen) efektifpertahun. Bunga tersebut harus dibayar oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I setiap bulannya bersama-sama dengan angsuran pokok;

7.3 Bila PENGGUGAT terlambat membayar angsuran maka PENGGUGAT berdasarkan pasal 4 PANGAKUAN HUTANG akan



dikenakan denda keterlambatan 2%o (dua permil) perhari, yang harus dibayar oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I bersama-sama dengan pembayaran angsuran yang tertunggak selambat-lambatnya 30 (tigapuluh) hari terhitung sejak saat jatuh waktu pembayaran angsuran dimaksud.

7.4 Selain bunga yang disebutkan di atas, PIHAK PENGGUGAT diwajibkan pula membayar biaya-biaya lain berupabiaya-biaya perjanjian-perjanjian lain yang berkaitan dengan Pengakuan Hutang, baik yang dibuat secara notarial maupun dibawah tangan dan biaya-biaya lain yang ditetapkan oleh TERGUGAT I.

8. Bahwa padabulanJuli 2013 PENGGUGAT mengundurkan diri sebagai karyawan di TERGUGAT I untuk ituTERGUGAT I mengharuskan PENGGUGAT untuk melunasi seluruh hutang-hutang kepada TERGUGAT I dimana PENGGUGAT telah melaksanakan kewajibannya pada saat efektif PENGGUGAT sudah tidak bekerja pada TERGUGAT I dengan melakukan pembayaran pelunasan seluruh hutang yaitu pada bulan Oktober 2013 (Bukti P-4) ;
9. Bahwa karena telah dilunasinya seluruh hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I yang ini berarti PENGGUGAT telah sah menjadi pemilik atas SEBIDANG TANAH, maka PENGGUGAT bermaksud untuk mengurus balik nama menjadi atas nama PENGGUGAT dengan maksud agar memudahkan PENGGUGAT untuk segera menjual kembali SEBIDANG TANAH sebagai modal usaha dan sudah ad calon pembeli yang siap membayar SEBIDANG TANAH.PENGGUGAT telah menyiapkan segala persyaratan yang diperlukan agar proses balik nama dapat dilakukan termasuk telah membayar lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) SEBIDANG TANAH (Bukti P-5), namun sampai dengan gugatan inidaftarkan proses baliknama SEBIDANG TANAH tidak dapat dilakukan karena ternyata TERGUGAT II sudah tidak lagi menjalankan usahanya dan keberadaan para pengurus (dewandireksi) dari TERGUGAT II sampai saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;
10. Bahwa dengan demikian TERGUGAT I danTERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menjual SEBIDANG TANAHyang



berasal dari peralihan dan penyerahan dari TERGUGAT II sebagai penyelesaian hutangnya kepada TERGUGAT I berdasarkan AKTA PENYELESAIAN HUTANG, sementara TERGUGAT II pada saat TERGUGAT I menjual SEBIDANG TANAH kepada PENGGUGAT sudah tidak lagi menjalankan usahanya dan para pengurus (dewan direksi) TERGUGAT II sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga upaya proses baliksertifikatatas SEBIDANG TANAH menjadi atas nama PENGGUGAT tidak dapat dilakukan;

11. Bahwa **perbuatan TERGUGAT I tersebut telah menimbulkan kerugian baik** secara materiil dan immaterial **bagi PENGGUGAT sehingga termasuk Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, yang menyatakan : *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”* ;
12. Bahwa kerugian materiil yang dialami oleh PENGGUGAT atas tindakan TERGUGAT I tersebut dapat dirincikan sebagai berikut :
  - a. PENGGUGAT batal menerima pembayaran penjualan SEBIDANG TANAH dari calon pembeli yang telah bersedia membayar per meter sebesar Rp 8.000.000,- dikali luasan tanah seluas 72 M2, sehingga total kerugian akibat pembatalan penjualan SEBIDANG TANAH adalah sebesar Rp 576.000.000,- (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah);
  - b. Biaya pengurusan proses balik nama dan biaya jasa Advokat yang telah dikeluarkan Penggugat untuk menangani perkara gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebesar Rp 175.000.000,- ( seratus tujuh puluh lima juta rupiah);
  - c. Karena Penggugat tidak dapat segera menjual SEBIDANG TANAH PENGGUGAT harus menanggung biaya pemeliharaan, kebersihan dan keamanan sebesarRp 100.000,- (seratusribu rupiah) setiap bulannya sehingga apabila dihitung sejak bulan November 2013 sampai dengan didaftarkan gugatan inibulan Maret 2017 PENGGUGAT telah membayar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40 (empatpuluh) kali pembayaran biaya pemeliharaan, kebersihan dengan total sebesar Rp 4.000.000,- ( empat juta rupiah);

d. Total kerugian materiil yang ditanggung Penggugat akibat **perbuatan TERGUGAT I** adalah sebesar Rp 755.000.000,- ( tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah).

13. Kerugian Immateriil merupakan kerugian atas tidak diterima nyaman faat oleh PENGGUGAT sebagai akibat batalnya menerima pembayaran penjualan sebesar Rp 576.000.000,- (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah) dari calon pembeli SEBIDANG TANAH, hal ini menyebabkan PENGGUGAT kehilangan mendapatkan keuntungan dari penjualan SEBIDANG TANAH yang jikalau dijadikan untuk modal usaha sejak bulan November 2013 sampai dengan didaftarkanya gugatan ini sebesar Rp 2.000.000.000,- ( dua milyar rupiah).

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka PENGGUGAT mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan up. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutus sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGGUGAT ;
3. Menyatakan secara hukum pembelian tanah oleh PENGGUGAT dari TERGUGAT I yang terletak di Blok J Nomor 9 Desa Kedaung Kecamatan Pamulang, Tangerang Selatan, Propinsi Banten, terdaftar atas nama TERGUGAT II berdasarkan sertifikat HGB No. 02130/Kedaung tanggal 17 November 1999 seluas 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) berdasarkan Pengakuan Hutang Nomor QLLS121209910 tanggal 4 Desember 2016 adalah sah secara hukum milik PENGGUGAT;
4. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar sekaligus dan tunai ganti kerugian materiil kepada PENGGUGAT sebesar

Hal 6 dari 21 Hal Putusan No.205/Pdt.G/2017/PN.Jkt-Sel

### 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

Rp 755.000.000,- (tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah) sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II

5. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar kerugian immateriil sebesar Rp 2.000.000.000,- ( dua milyar rupiah) dan apabila lalai dikenakan uang paksa sebesar Rp 25.000.000,- (duapuluh lima juta rupiah) untuk setiap bulan keterlambatan sejak diajukannya gugatan ini ;
6. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini ;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada *verzet*, *bantahan*, *banding*, dan *kasasi (uitvoerbaar bij voorraad)* ;
8. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dan atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat hadir kuasanya sebagaimana disebutkan diatas, sedangkan untuk Tergugat I, datang menghadap kuasanya yaitu Hadi Irwanto, SH., Hariyanto, SH., Teddy Soemantry, SH., Lamo HT Sormin, SH., Advokat-advokat pada Kantor Advokat TEDDY & TITI beralamat di Jalan Cimandiri No. 1 A, Cikini, Jakarta berdasarkan surat kuasa khusus No. 215/OPR/TF/HO/05/17 tertanggal 15 Mei 2017. Sedangkan untuk Tergugat II, tidak pernah hadir dipersidangan ataupun menyuruh kuasanya untuk menghadiri persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum berdasarkan relas panggilan No. 205/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 11 April 2017, 10 Mei 2017, dan melalui panggilan koran/media massa Rakyat Merdeka tanggal 31 Mei 2017 untuk sidang tanggal 21 Juni 2017, dan panggilan tanggal 5 Juli 2017 untuk sidang tanggal 26 Juli 2017, ternyata Tergugat II tetap tidak datang/hadir di persidangan, ataupun menyuruh wakilnya atau kuasanya, sehingga Tergugat II dianggap tidak menggunakan hak-haknya untuk membela atau mempertahankan kepentingannya

Hal 7 dari 21 Hal Putusan No.205/Pdt.G/2017/PN.Jkt-Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai dengan Ketentuan PERMA No. 1 Tahun 2016 dalam perkara ini telah diupayakan perdamaian/ mediasi diantara para pihak yang berperkara dengan menunjuk Sudjarwanto, SH., MH., Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan selaku Hakim Mediator, akan tetapi upaya tersebut tidak berhasil/gagal sesuai laporan Mediator tertanggal 7 Agustus 2017, selanjutnya Penggugat dipersilahkan untuk membacakan Surat Gugatannya, dan setelah selesai membaca gugatannya Penggugat, telah mengajukan perbaikan gugatan yang disampaikan di persidangan ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawabannya yang diajukan dipersidangan pada tanggal 29 Agustus 2017, sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

### **GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA).**

1. Bahwa Gugatan Penggugat kepada Tergugat I salah alamat atau error in persona karena Penggugat mengetahui Akta No. 83 tentang Perjanjian Penyelesaian Hutang yang dibuat oleh dan antara Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Joko Suryanto, S.H., notaris di Bekasi bukan merupakan Jual Beli Tanah antara Tergugat I dan Tergugat II, sehingga secara yuridis Tergugat II masih berstatus sebagai pemilik Tanah.
2. Bahwa berdasarkan Pasal 3 ayat (3) Akta No. 83, Tergugat II memberi kuasa kepada Tergugat I untuk menjual atau mengalihkan Tanah kepada pihak ketiga. Dengan demikian, kedudukan Tergugat I hanya SEBAGAI KUASA.
3. Bahwa mengingat kedudukan Tergugat I hanya menjalankan tindakan hukum yang diberikan oleh Tergugat II maka berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI sebagai berikut :
  - a. Putusan No. 3556 K/Pdt/1985 tertanggal 11 Mei 1988 antara lain menyatakan "Pihak Penerima Kuasa baru dapat digugat secara langsung bilamana ia, selaku penerima kuasa dalam melaksanakan wewenangnya telah melampaui wewenangnya sebagaimana yang dituangkan dalam Surat Kuasa".
  - b. Putusan No. 1260 K/Sip/1980 tertanggal 31 Maret 1982 yang intinya menyatakan : "Gugatan tidak dapat diterima karena ditujukan kepada kuasa dari Ny. Soekarlin, sedangkan yang seharusnya digugat adalah Ny. Soekarlin pribadi".



- c. Bahwa dalam Jual Beli Tanah, yang mempunyai hubungan hukum adalah Penggugat dengan Tergugat II sehingga Tergugat I tidak mempunyai hubungan dengan Penggugat.
- d. Bahwa Berdasarkan asas Hukum Acara Perdata di Indonesia, syarat mutlak/ *conditio sine quo non* untuk dapat menuntut/menggugat di muka pengadilan negeri harus ada hubungan hukum dan perselisihan antara Penggugat dengan yang digugat sebagaimana Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI dibawah ini :
  - **Putusan No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971** yang antara lain menyatakan : **“Bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”**.
  - **Putusan No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958** antara lain menyatakan : **“Syarat mutlak untuk menuntut didepan pengadilan adalah adanya perselisihan antara kedua belah pihak”**.
- e. Bahwa oleh karena, berdasarkan fakta hukum tersebut diatas terbukti Tergugat I hanya berkedudukan sebagai Kuasa dari Tergugat II, karena antara Penggugat dan Tergugat I tidak ada hubungan hukum maupun tidak ada perselisihan sehingga Gugatan Penggugat kepada Tergugat I telah keliru atau salah alamat, maka Gugatan Penggugat kepada Tergugat I harus dinyatakan tidak dapat diterima atau Tergugat I harus dikeluarkan sebagai pihak dalam Gugatan aquo.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
2. Bahwa **MOHON AKTA** atas pengakuan Penggugat yang menyatakan pernah bekerja pada Tergugat I dari bulan Mei 2008 sampai dengan bulan Oktober 2013 dengan Jabatan Terakhir sebagai Staff Legal.
3. Bahwa Penggugat sangat mengetahui dan memahami Akta No. 83 hanya merupakan Perjanjian Penyelesaian Hutang yang dibuat oleh dan antara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II dan sama sekali bukan merupakan Penjanjian Pengalihan Hak atau Jual Beli atas tanah-tanah milik Tergugat II ("Tanah").

4. Bahwa Penggugat sangat mengetahui mengenai status Tanah-Tanah yang diserahkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I untuk penjaminan penyelesaian hutang Tergugat II.
5. Bahwa sebagaimana dalil 9 dan 10 Gugatannya, Penggugat sangat mengetahui dan memahami mengenai status Tergugat II yang sudah tidak lagi menjalankan usahanya bahkan keberadaan Para Pengurus (Dewan Direksi dan Dewan Komisaris) Tergugat II sudah tidak diketahui lagi.
6. Bahwa Penggugat selaku Karyawan pada Staf Legal Tergugat I sangat aktif membantu Tergugat I dalam mengurus, membereskan dan menjual Tanah-Tanah atas nama Tergugat II kepada pihak ketiga, sebagaimana dapat dibuktikan dari Proposal Akta Jual Beli ("AJB") Atas Sisa Kavling Tifa Tangkas yang dibuat dan diusulkan oleh Penggugat kepada Direksi Tergugat I pada tanggal 28 Maret 2011 (i.c. Tergugat II).  
Bahwa Penggugat menyatakan telah berupaya membujuk Pembeli Unit Kavling untuk melaksanakan proses AJB, namun mengingat biaya yang dibutuhkan untuk pembayaran BPHTB cukup besar, maka kemungkinan pelaksanaan AJB tidak dapat dilaksanakan apabila menunggu kesiapan dana dari pihak Pembeli.  
Oleh karena itu, Penggugat mengusulkan agar Tergugat I menanggung terlebih dahulu biaya pelaksanaan AJB baik BPHTB, PPH maupun Biaya Notaris/PPAT.  
Dengan demikian, Penggugat sangat mengetahui secara sadar status Tanah-Tanah maupun permasalahan Tergugat II tersebut.
7. Bahwa sekalipun Penggugat mengetahui adanya permasalahan proses peralihan hak atas Unit Sisa Kavling Tergugat II maupun masalah Tergugat II yang tidak diketahui lagi status hukumnya tetapi Penggugat dengan sadar sangat berminat untuk membeli salah satu unit kavling Tanah-Tanah yaitu yang terletak di Blok J Nomor 9 Desa Kedaung, Kecamatan Pamulang, Tangerang Selatan, Propinsi Banten sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat HGB No. 02130/Kedaung tanggal 17 November 1999 seluas 72 M<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) ATAS NAMA Tergugat II ("Tanah Blok J/9")..
8. Bahwa atas permintaan Penggugat, pada bulan Desember 2012 Tergugat I berdasarkan kuasa dari Tergugat II bersedia menjual Tanah Blok J/9 dengan harga

Hal 10 dari 21 Hal Putusan No.205/Pdt.G/2017/PN.Jkt-Sel

#### 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)



yang sangat murah sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta Rupiah) dengan syarat/kondisi apa adanya (“as is”). Harga jual tersebut pada saat itu sangat jauh dibawah harga pasaran. Sehingga keadaan tersebut telah diketahui secara umum atau telah diketahui semua orang atau telah dianggap diketahui orang (notoir feiten), yang tidak memerlukan bukti lagi sebagaimana ketentuan Pasal 100 ayat (2) Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung jo. Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung menyatakan dengan tegas bahwa keadaan yang telah diketahui umum tidak perlu dibuktikan.

9. Bahwa dalam mewujudkan kemauannya, sebagaimana diakui dalam butir 6 Gugatannya, Penggugat telah mengajukan Permohonan Pinjaman Uang kepada Tergugat I sebesar Rp. 36.000.000,- (tiga puluh enam juta Rupiah) dengan cara pembayaran angsuran selama 36 (tiga puluh enam) bulan serta jaminan Tanah Blok J/9, sebagaimana diuraikan lebih lanjut dalam Perjanjian Pengakuan Hutang No. QLLS121209910 tertanggal 4 Desember 2012.
10. Bahwa sebagaimana diakui dalam butir 8 Gugatannya, Penggugat sudah melunasi hutangnya kepada Tergugat I pada bulan Oktober 2013.
11. Bahwa tidak benar dan harus ditolak dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum akibat Penggugat tidak dapat melakukan balik nama Sertifikat Tanah Blok J/9 ke atas nama Penggugat karena berdasarkan fakta dan bukti Penggugat sudah secara sadar sejak awal mengetahui Sertifikat Tanah Blok J/9 atas nama Tergugat II tidak dapat dibalik nama ke atas nama Penggugat, Jual Beli Tanah Blok J/9 belum memenuhi persyaratan hukum, Tergugat I hanya meminjamkan uang kepada Penggugat untuk pembelian tanah Blok J/9, sedangkan sudah diketahui status dan keberadaan Tergugat II maupun Para Pengurus nya tidak ada lagi yang mengetahuinya. Selain itu, Penggugat sudah menerima syarat dan kondisi jual beli Tanah Blok J/9 “**apa adanya atau as is**” sehingga tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I.;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa Penggugat juga tidak pernah menguraikan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yaitu :

- a. Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) ;
- b. Kesalahan/Kelalaian (schuld/nalatiigheid) ;
- c. Kerugian (schade) ;
- d. Sebab akibat (oorzakelijk verband).

Putusan Mahkamah Agung RI No. 1954 K/Pdt/1987 tanggal 31 Agustus 1992 antara lain menyatakan : “karena kerugian diakibatkan oleh Tergugat yang melawan hukum tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat, maka Gugatan Penggugat harus ditolak”.

13. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat baik secara materiil maupun imateriil haruslah ditolak karena tidak berdasar dan beralasan menurut hukum maupun kepatutan serta tidak sejalan dengan **Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dan No. 1720 K.Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988**, yang menyatakan : **“Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan...”**

14. Bahwa tuntutan Penggugat mengenai putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu tidak cukup alasan untuk dikabulkan, karena disamping tidak ada urgensinya juga tidak sesuai dengan ketentuan **Pasal 180 ayat 1 HIR dan SEMA No. 3 Tahun 2004**.

15. Bahwa mengingat Gugatan Penggugat tidak didasarkan pada bukti-bukti yang akurat dan autentik, maka sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka Tergugat I mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

### **DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Atau
- Mengeluarkan Tergugat I sebagai pihak dalam Gugatan aquo.

Hal 12 dari 21 Hal Putusan No.205/Pdt.G/2017/PN.Jkt-Sel

#### 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

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam Perkara ini.

Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 5 September 2017, dan atas Replik tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik dipersidangan pada tanggal 14 September 2017;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat dipersidangan yaitu bukti bertanda :

- Bukti P. 1 A : Foto copy Surat keterangan/Referensi ( sesuai asli ) ;
- Bukti P-1 B : Foto copy Kartu Tanda Penduduk ( sesuai asli ) ;
- Bukti P-2 A : Foto copy Akte Perjanjian penyelesaian Hutang No.83 tanggal 30 Juni2000 ( copy dari copy ) ;
- Bukti P-2B : Foto copy Akte Kuasa menjual Nomor 84tertanggal 30 Juni 2000 dibuat dihadapan Joko uryanto,SH Notari di Bekasi ( Copu dari kopy);
- Bukti P-2 C : Foto copy Perjanjian penyelesaian Hutang tanggal 30 Maret 2001 ( copy dari copy)
- Bukti P-3A : Foto copy Pengakuan Hutang No.QLL5121209910 tertanggal 4 Desember 2012 (sesuai asli);
- Bukti P-3 B : Foto copy Surat Kuasa tertanggal 6 Desember 2012 ( sesuai asli);
- Bukti P-4A : Foto copy Surat permohonan pelunasan Kredit ( copy dari copy);
- Bukti P -4 B : Foto copy Kesepakatan/Persetujuan bersama tertanggal 21 Oktober 2013 (sesuai asli);
- Bukti P-5A : Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02130/Kedaung terletak di Blok J Nomor 9 Desa Kedaung kecamatan Pamulang Tangerang Selatan Provinsi Banten ( sesuai asli ) ;
- Bukti P-5 B : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Tergutang Pajak Bumi dan Bangunan dan bukti pembayaran dan tahun 2011 sampai dengan 2016 atas tanah Blok J No.9 (sesuai asli);

Hal 13 dari 21 Hal Putusan No.205/Pdt.G/2017/PN.Jkt-Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-6A : Foto copy Surat Kepala Kantor Pertanahan Tangerang Selatan Provinsi Banten Nomor : 424/36.03-300/J/2017 tertanggal 26 Januari 2017 (sesuai asli);
- Bukti P-6B : Foto copy Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang (sesuai aski )
- Bukti P-7A : Foto copy Penyesuaian dari UU No,1/1555 ( copy dari copy);
- Bukti 7 B : Foto copy Surat Pernyataan Keputusan Rapat 256 ( copy dari copy );
- Bukti 7 C : Foto copy Notaris & PPAT FATHIAH HELMU,SH ( copy dari copy );
- Bukti P-8 : Foto copy Penjualan Rpo Asset PT.TifoFinance Tbk ( copu dari copy )

Menimbang, bahwa surat bukti tersebut semuanya telah bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya kecuali surat bukti bertanda P. 2. A , B. C , P.4 A, P. 7 A, C, dan bukti P. 8 , dipersidangan hanya dicocokkan dengan foto copy nya;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu bukti-bukti sebagai berikut :

- Bukti T. I - 1 : Foto copy Akte Perjanjian Penyelesaian Hutang No.83 tertanggal 30 Juni 2000 antara PT.Tifa Finance Tbk (sesuai asli)
- Bukti T. I - 2 : Foto copy Proposal AJBatas sisa kavling Tifa Tangkas (sesuai asli)
- Bukti T I - 3 : Foto copy PT.TIFA FINANCE Tbk No.23 /10/2013 (sesuai asli)

Menimbang, bahwa surat bukti tersebut semuanya telah bermeterai cukup dan telah disusaikan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa baik Penggugat dan Tergugat I tidak mengajukan hal-hal lainnya, dan Penggugat dan Tergugat I mohon agar Pengadilan menjatuhkan putusan dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana yang tercantum dalam Berita

Hal 14 dari 21 Hal Putusan No.205/Pdt.G/2017/PN.Jkt-Sel

#### 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

Acara Persidangan perkara ini dianggap telah termuat dalam dalam putusan ini dan dianggap merupakan satu kesatuan dengan putusan ini ;

## Tentang pertimbangan hukum

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana telah disebutkan diatas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan eksepsi. Oleh karena Tergugat I telah mengajukan eksepsi atas gugatan Penggugat maka Pengadilan terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I

### Dalam eksepsi :

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan eksepsi pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

### Gugatan Penggugat salah alamat :

- Bahwa gugatan Penggugat salah alamat atau error in persona, karena perjanjian akta No. 83 yang ditandatangani Penggugat dengan Tergugat I adalah perjanjian penyelesaian hutang hutang bukan jual beli tanah, sehingga secara juridis Tergugat II, masih berstatus sebagai pemilik tanah, dan Tergugat I, menjual atau mengalihkan tanah kepada pihak ketiga hanya sebagai kuasa saja ;
- Bahwa oleh karena Tergugat I hanya sebagai kuasa dari Tergugat II, untuk menjual, atau mengalihkan tanah tersebut, sehingga antara Penggugat dan Tergugat I tidak hubungan hukum dan tidak ada perselisihan hukum, sehingga Penggugat telah keliru, salah alamat menggugat Tergugat I, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima atau dikeluarkan sebagai pihak dalam gugatan a quo ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Pengadilan berpendapat eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat I telah memasuki materi pokok, karena untuk mengetahui apakah gugatan Penggugat salah alamat dan tidak hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, dapat ditentukan atau dapat diketahui pada waktu memeriksa pokok perkara ;

Hal 15 dari 21 Hal Putusan No.205/Pdt.G/2017/PN.Jkt-Sel

#### 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 oleh karena materi eksepsi Tergugat telah memasuki materi pokok, maka Pengadilan berpendapat eksepsi Tergugat I harus dinyatakan untuk ditolak, karena tidak beralasan hukum ;

## Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan setelah membaca dalil gugatan Penggugat maka yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

- Bahwa pada bulan Desember 2012 Tergugat I telah menjual sebidang tanah yang terletak di Blok J No. 9, Desa Kedaung, Kecamatan Pamulang, Tangerang Selatan kepada Penggugat dengan cara lelang, dengan harga Rp. 40.000.000., (empat puluh juta) ;
- Bahwa oleh karena Penggugat hanya mempunyai uang Rp. 4.000.000., (empat juta rupiah), maka uang sejumlah Rp. 4.000.000., dijadikan sebagai uang muka sedang sisanya sebesar Rp. 36.000.000., (tiga puluh enam juta rupiah) akan dibayar dengan cara pembayaran angsuran, dengan memotong gaji Penggugat sebesar Rp. 1.170.100 (satu juta seratus tujuh puluh ribu seratus rupiah) untuk selama jangka waktu 36 bulan ;
- Bahwa oleh karena Penggugat tidak bekerja lagi atau mengundurkan diri bekerja dari Tergugat I, pada tahun 2013 Penggugat telah melunasi seluruh cicilannya kepada Tergugat I,
- Bahwa setelah Penggugat melunasi cicilan kepada Tergugat I, ternyata Tergugat I dan Tergugat II tidak membalikkan namakan tanah yang dibeli menjadi atas nama Penggugat ;
- Bahwa akibat Tergugat I dan Tergugat II tidak/belum membalikkan namakan tanah itu menjadi atas nama Penggugat, Penggugat telah mengalami kerugian material sebesar Rp. 755.000.000., (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 2.000.000.000., (dua milyar rupiah) ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan Penggugat telah mengajukan bukti yang bertanda P. 1 s/d P. 8.

Menimbang, bahwa Tergugat I telah membantah/manyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

Hal 16 dari 21 Hal Putusan No.205/Pdt.G/2017/PN.Jkt-Sel



- Bahwa tidak benar Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat karena tidak dapat membaliknamakan atas tanah yang terletak di Blok J No. 9, Desa Kedaung, Kecamatan Pamulang, Tangerang Selatan kepada Penggugat ;
- Bahwa berdasarkan fakta dan bukti sejak awal Penggugat telah mengetahui bahwa atas tanah yang terletak di Blok J No. 9, Desa Kedaung, Kecamatan Pamulang, Tangerang Selatan, tidak dapat dibaliknamakan atas nama Penggugat, karena belum memenuhi syarat hukum, lagi pula Tergugat hanya meminjamkan uang kepada Penggugat, sehingga beralasan gugatan Penggugat harus dinyatakan untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalan/bantahnya Tergugat I telah mengajukan bukti yang bertanda T. I – 1 s/d T.I - 3.

Menimbang, bahwa Pengadilan berdasarkan dalil gugatan Penggugat dan dalil sangkalan/bantahan Tergugat I, maka Pengadilan terlebih dahulu mempertimbangkan tentang :

1. Hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II
2. Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I ;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I telah mengajukan bukti T.I – 1 = P. – 2A, yaitu berupa perjanjian Penyelesaian hutang. Dari bukti tersebut yang menjadi pihak adalah PT. Tifa Tangkas Properti/ Tergugat II sebagai pihak pertama dan PT. Tifa Mutual Finance Corporation/Penggugat sebagai pihak kedua.

Menimbang, bahwa dari bukti tersebut, telah terbukti terjadinya hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II berkaitan dengan perjanjian penyelesaian hutang, sebagaimana yang telah ditentukan pada pasal 2 menyatakan hak dan kepemilikan atas tanah terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian ini berikut segala sesuatu yang telah dan akan berdiri dan tertanam di atas tanah yang menurut sifatnya, kegunaan dan pertuntutkannya atau menurut penetapan Undang-Undang dapat dianggap sebagai benda tidak bergerak telah dialihkan dan diserahkan oleh pihak pertama kepada kedua ;

Menimbang, bahwa dengan mencermati bukti bukti T.I – 1 = P. – 2A, maka telah dapat disimpulkan telah terjadi/terdapat hubungan hukum antara Tergugat I

Hal 17 dari 21 Hal Putusan No.205/Pdt.G/2017/PN.Jkt-Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Tergugat II tentang penyelesaian utang dengan mengalihkan hak kepemilikan tanah dari dari Tergugat II (pihak kedua) kepada Tergugat I (pihak pertama) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I.

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti P. – 3 A yaitu surat pengakuan hutang, antara Penggugat dengan Tergugat I No. QLLS121209910 antara Penggugat dengan Tergugat I, maka dari bukti tersebut telah dapat dibuktikan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I terdapat hubungan hukum perjanjian pengakuan hutang, dimana pihak pertama (Penggugat), memperoleh pinjaman fasilitas kredit kepemilikan (KPR) atas sebidang tanah kosong atas HGB (hak guna bangunan) No. 02130/Kedaung seluas 72 M2 yang terletak di Blok J No. 9, Desa Kedaung, Kecamatan Pamulang, Tangerang Selatan, dengan jumlah pinjaman sebesar Rp. 36.000.000., (tiga puluh enam juta rupiah) dengan jangka waktu 36 bulan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P. – 3 A tersebut, menurut Pengadilan bahwa telah terjadi hubungan hukum pengakuan hutang antara Penggugat dan Tergugat I ;

Menimbang, bahwa didalam jawaban Tergugat pada hal 4 pada angka 3 akta no 83 yang dibuat dan ditandatangani Tergugat I dan Tergugat II hanya perjanjian penyelesaian utang, bukan merupakan perjanjian pengalihan hak atau jual beli tanah milik Tergugat II.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I tersebut, setelah membaca bukti bukti T.I – 1 = P. – 2A, pada pasal 2 menyebutkan Hak dan kepemilikan atas tanah dihitung sejak ditandatangani perjanjian ini berikut segala sesuatu yang telah dan akan berdiri dan tertanam diatas tanah yang menurut sifatnya, kegunaan dan peruntukannya atau menurut penetapan Undang-Undang dapat dianggap sebagai benda tidak bergerak telah dialihkan dan diserahkan oleh pihak pertama kepada pihak kedua.

Menimbang, bahwa dari bunyi pasal 2 tersebut, adalah tidak beralasan apabila Tergugat I menyatakan bahwa bukti bukti T.I – 1 = P. – 2A, hanya perjanjian penyelesaian hutang, karena dari bunyi pasal 2 tersebut, telah secara

Hal 18 dari 21 Hal Putusan No.205/Pdt.G/2017/PN.Jkt-Sel

#### 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

tegas-tegas menyatakan bahwa tanah hak milik Tergugat II telah dialihkan dan diserahkan kepada Tergugat I ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan apakah Penggugat benar telah membeli sebidang tanah yang terletak di Blok J No. 9, Desa Kedaung, Kecamatan Pamulang, Tangerang selatan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P. – 3 A telah dituangkan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I, bahwa pihak pertama/Penggugat memperoleh pinjaman berupa fasilitas kredit kepemilikan atas tanah kosong yang terletak di Blok J No. 9, Desa Kedaung, Kecamatan Pamulang, Tangerang selatan, dengan jumlah terutang sebesar Rp. 36.000.000., (tiga puluh enam juta rupiah) untuk jangka waktu 36 bulan ;

Menimbang, bahwa kemudian dihubungkan dengan bukti P. - 3 B yaitu surat kuasa yang ditandatangani oleh Penggugat, yang memberikan kuasa kepada bagian personalia PT. Tifa Finance Tbk. Untuk memotong gaji Penggugat sebesar Rp. 1.171.000., (satu juta seratus tujuh puluh satu rupiah) setiap bulan untuk guna membayar angsuran sesuai perjanjian;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti P. 4 A bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan pelunasan kredit kepada Tergugat I, pada tanggal 24 Oktober 2013, sehingga berdasarkan bukti tersebut menurut Pengadilan Penggugat telah membayar angsurannya kepada Tergugat I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas bahwa Penggugat telah dapat untuk membuktikan bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah kosong yang terletak di Blok J No. 9, Desa Kedaung, Kecamatan Pamulang, Tangerang selatan, dan telah membayar lunas kepada Tergugat pada tanggal 24 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah membayar lunas cicilan untuk membeli tanah yang terletak di Blok J No. 9, Desa Kedaung, Kecamatan Pamulang, Tangerang selatan, kepada Tergugat dan setelah membayar lunas , telah ternyata Tergugat I dan Tergugat II, tidak atau belum mengalihkan hak kepemilikan atas tersebut kepada Penggugat ;

Hal 19 dari 21 Hal Putusan No.205/Pdt.G/2017/PN.Jkt-Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak/belum mengalihkan hak pemilikan atas tanah tersebut kepada Penggugat, maka menurut Pengadilan bahwa Tergugat Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, dan oleh karena Tergugat I dan Tergugat II belum mengalihkan hak kepemilikan tanah kepada Penggugat telah mengakibatkan kerugian kepada Penggugat, sehingga menurut Pengadilan maka petitum angka 2 gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 dan angka 5, tuntutan tersebut, tidak beralasan untuk dikabulkan karena Penggugat tidak dapat mengajukan bukti-bukti untuk membuktikan bahwa Penggugat telah mengalami kerugian material dan kerugian immaterial ;

Menimbang, bahwa demikain juga hal nya terhadap petitum angka 7, tuntutan ini pun harus dinyatakan untuk ditolak, sebab Penggugat tidak dapat mengajukan bukti outentik sebagai syarat untuk mengabulkan petitum ini ;

Menimbang, bahwa oleh gugatan Penggugat telah dapat dikabulkan untuk sebagaimana maka kepada Tergugat I dan Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang akan disebutkan didalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dan peraturan-peraturan hukum yang berkaitan dengan perkara ini :

## **MENGADILI**

### **Dalam Eksepsi :**

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

### **Dalam Pokok Perkara :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan secara hukum Tergugat I dan Tergugat II bersalah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat ;
3. Menyatakan secara hukum pembelian tanah oleh Penggugat dari Tergugat I yang terletak di Blok J No. 9, Desa Kedaung, Kecamatan Pamulang, Tangerang selatan, Propinsi Banten, terdaftar atas nama Tergugat II, berdasarkan sertifikat HGB No. 02130/Kedaung, tanggal 17 November 1999, seluas 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) berdasarkan

Hal 20 dari 21 Hal Putusan No.205/Pdt.G/2017/PN.Jkt-Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengakuan utang nomor QLLS121209910, tanggal 4 Desember 2016 adalah sah secara hukum milik Penggugat ;

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.3.866.000,- ( Tiga juta delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah ) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Selasa, tanggal 24 Oktober 2017 oleh Nelson Sianturi , S.H.,M.H.,sebagai Hakim Ketua Majelis, Cepi Iskandar, SH.,M.H., dan Suswanti, S.H.,M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada hari itu Selasa, tanggal 31 Oktober 2017, dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh Hakim-hakim Anggota, dibantu Umiarti, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, dan kuasa Tergugat I tanpa dihadiri oleh Tergugat II ;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Cepi Iskandar, SH.,M.H.

Nelson Sianturi, S.H.,M.H.

Suswanti, SH., Mhum.

Panitera Pengganti

Umiarti, SH., MH.,

Biaya-biaya :

|                        |     |             |
|------------------------|-----|-------------|
| Biaya-biaya/PNBP.....  | Rp. | 30.000,-    |
| Biaya Proses.....      | Rp. | 75.000,-    |
| Panggilan.....         | Rp. | 3.735.000,- |
| PNBP Panggilan.....    | Rp. | 15.000,-    |
| Pemeriksaan Setempat.. | Rp. | -----       |
| Materai.....           | Rp. | 6.000,-     |
| Redaksi.....           | Rp. | 5.000,-     |
| Jumlah.....            | Rp. | 3.866.000,- |

Hal 21 dari 21 Hal Putusan No.205/Pdt.G/2017/PN.Jkt-Sel

