



P U T U S A N

No. 148/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan a n t a r a :

Dadang Victory, beralamat di Jalan Kasuari V blok HB Nomor 17 Bintaro Jaya Sektor IX, Rukun Tetangga 004 Rukun Warga 009, Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan dalam hal ini memberi kuasa kepada Mulyanto, SH., Abdul Salam, SH., dan Warsito Aji, SH., para Advokat pada kantor hukum Temmy Taher & Partners, yang beralamat Jalan Panglima Polim V Nomor 1, Melawai Kebayoran Baru Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 16 Desember 2014, untuk selanjutnya disebut sebagai,

-----**"Penggugat"**,

M E L A W A N :

1. **Ridson L Makkaraeng**, dahulu beralamat di Jalan Mandar XVII Blok DE 7 No.26 Bintaro Jaya Sektor 3A Rukun Tertangga 03, Rukun Warga 10 Kelurahan Pondok Karya Kecamatan Pondok Aren, Tangerang, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya baik didalam maupun diluar Wilayah Negara Republik Indonesia, Selanjutnya disebut sebagai, ----**Tergugat I**;
 2. **C. Felissa L. Makkareng**, dahulu beralamat di Jalan Mandar XVII Blok DE 7 No.26 Bintaro Jaya Sektor 3A Rukun Tertangga 03, Rukun Warga 10 Kelurahan Pondok Karya Kecamatan Pondok Aren, Tangerang, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya baik didalam maupun diluar Wilayah Negara Republik Indonesia, Selanjutnya disebut sebagai, -----
-----**Tergugat II**;
 3. **PT. Jaya Real Property, Tbk** , yang beralamat di CBD Emerald Blok CE/A Nomor 01 Bintaro Jaya, Pondok Aren Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai -----**Tergugat III**;
 4. **PT. Bank Artha Graha International, Tbk.** yang berkedudukan di Gedung Artha Graha, Kawasan Niaga Terpadu Sudirman, Jalan Jend. Sudirman Kaveling 52-53 Jakarta Selatan 12190, selanjutnya disebut sebagai -----**Turut Tergugat I**;
- Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut ;

Telah mendengar keterangan pihak yang berperkara, memeriksa surat-surat bukti, yang diajukan dimuka sidang ; -----

Nomor 1 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 10 Maret 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dibawah Regester No.:148/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel..tanggal 10 Maret 2015 telah menggugat kepada para Tergugat berdasar dalil-dalil gugatan sebagai berikut :

Gugatan ini diajukan berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 21 Mei 1998, telah terjadi jual beli tanah beserta bangunan yang terletak di Desa Pondok Pucung Kecamatan Pondok Aren Kabupaten Tangerang, Jawa Barat, sekarang dikenal dengan Jalan Kasuari V Blok HB Nomor 17 Bintaro Jaya Sektor IX, Rukun Tetangga 004 Rukun Warga 009, Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan seluas 185 M² (*seratus delapan puluh lima meter persegi*), untuk selanjutnya disebut "tanah dan bangunan" antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** yang disaksikan dan disetujui oleh **Tergugat II** selaku isteri **Tergugat I** , dimana pada waktu itu **Tergugat I** sebagai General Manager pada PT. Cosway Indonesia dan **Penggugat** adalah bawahan **Tergugat I** pada perusahaan yang sama ;
2. Bahwa jual beli tersebut dilakukan pada harga Rp. 90.000.000,- (*sembilan puluh juta rupiah*) yang dibayar tunai dan lunas oleh **Penggugat** yang pada waktu itu ditemani istrinya dengan disaksikan oleh **Tergugat II** selaku istri dari **Tergugat I**, atas pembayaran aquo **Tergugat I** memberikan tanda pelunasan atas pembayaran/pembelian tanah dan bangunan milik **Tergugat I** berupa kuitansi pembayaran tertanggal 21 Mei 1998 kemudian pada akhir bulan Mei 1998 **Penggugat** beserta istri dan anak-anaknya menempati rumah tersebut hingga sekarang;
3. Bahwa jual beli tanah dan bangunan tersebut dilakukan oleh **Tergugat I** yang disaksikan oleh **Tergugat II**, ketika keadaan perpolitikan di Indonesia sedang memanas terjadi kerusuhan massa di Jakarta, sehingga **Tergugat I** (yang masih dalam keadaan cuti dari tempat bekerja) dan **Tergugat II** merasa kondisi Jakarta tidak kondusif dan mengancam keselamatan jiwa dan keluarganya harus meninggalkan Jakarta, selanjutnya seminggu kemudian terdapat kabar bahwa **Tergugat I** telah mengundurkan diri dari tempatnya bekerja sehingga sejak saat itu antara **Penggugat** dan **Tergugat I** tidak terdapat komunikasi yang dapat dilakukan oleh keduanya, padahal **Pengugat** sebagai pembeli yang

Nomor 2 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/PN.Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beritikad baik sekaligus bawahan dari **Tergugat I** telah berupaya mencari keberadaan **Tergugat I dan Tergugat II** pada tempat kediamannya di Jalan Mandar XVII DE.7/26 Sel 3A, Pondok Aren, Tangerang, namun tempat kediaman **Tergugat I dan Tergugat II** pun telah dijual;

4. Bahwa semenjak **Penggugat** dan keluarganya menempati tanah dan bangunan yang dibeli dari **Tergugat I** dengan disaksikan **Tergugat II**, bahkan **Penggugat** telah merenovasi rumah yang berdiri di atasnya, hingga sekarang selama 17 (*tujuh belas tahun*) tahun dengan selalu patuh dan taat melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), tidak mendapat permasalahan dalam bentuk gugatan atau bentuk apapun, baik yang datang dari **Tergugat I** maupun **Tergugat II** sehubungan dengan pendudukan/penguasaan **Penggugat** atas tanah dan bangunan yang dibeli dari **Tergugat I** karena memang pada faktanya tanah dan bangunan tersebut telah dialihkan/dijual kepada **Penggugat**, namun belakangan diketahui setelah 4 (*empat*) tahun kemudian pada tahun 2002, Ketua Rukun Tetangga yang juga tetangga **Penggugat** dan bekerja pada Bank Artha Graha cabang Melawai Raya Jakarta Selatan *in casu* **Turut Tergugat I**, memberitahukan bahwa rumah yang didiami oleh **Penggugat** bermasalah sehubungan dengan tunggakan kredit yang belum dibayar;
5. Bahwa setelah **Penggugat** mendatangi **Turut Tergugat I**, diketahui bahwa tanah dan bangunan yang dibeli **Penggugat** dari **Tergugat I** merupakan tanah dan bangunan yang diperoleh dari fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan PT. Jaya Bank International sebagaimana Perjanjian Kredit yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan **nomor 116** tanggal 28 Juli 1995 dan dan Kuasa Menjual yang dituangkan dalam **Akta nomor 118** tanggal 28 Juli 1995 keduanya dibuat dihadapan Rini Soemintapoera, S.H., Notaris di Jakarta, yang dibeli **Tergugat I** berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli di Proyek Perumahan Bintaro Jaya nomor 8990/JRP/BJ/1995 tertanggal 20 Juli 1995 dari **Tergugat III**;
6. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit dengan memakai Jaminan nomor 116 tanggal 28 Juli 1995 Jo. Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit tertanggal 17 Juli 1995, nomor 248/KPR-JBI-BTRP/BJ/95, fasilitas kredit yang diperoleh **Penggugat** untuk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada **Tergugat III**, sebesar Rp. 131.000.000,- (*seratus tiga puluh satu juta rupiah*), untuk jangka waktu 120 bulan terhitung sejak perjanjian

Nomor 3 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/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)



kredit, uang tersebut telah diterima Penggugat sebagaimana Tanda Terima Uang dari Nasabah pada tanggal yang sama dan telah dibayarkan secara lunas kepada **Tergugat III**;

7. Bahwa setelah **Tergugat I** mendapatkan Fasilitas Kredit dari PT. Jaya Bank International sebagai fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) yang kemudian dibayarkan guna pelunasan pembelian tanah dan bangunan kepada **Tergugat III**, **Tergugat III** belum melaksanakan/menuangkan jual beli tersebut dalam Akta Jual Beli sebagaimana ketentuan yang berlaku dengan alasan atas sertifikat tanah sedang dilakukan pemecahan sebagaimana surat nomor 1365/RE/JRP/VII/1995 tertanggal 26 Juli 1995, namun penyerahan atas tanah dan bangunan telah dilakukan dengan ditempatinya tanah dan bangunan oleh **Tergugat I dan Tergugat II**; belakangan diketahui atas tanah dan bangunan tersebut telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 03063 atas nama PT. Jaya Real Property Tbk., *in casu Tergugat III*, yang diterbitkan oleh Kepala kantor pertanahan Kabupaten Tangerang, Jawa Barat tertanggal 09 Desember 1999 menjadi seluas 180 M² (*seratus delapan puluh meter persegi*);

8. Bahwa berdasarkan **Akta nomor 116**, **Tergugat I** memperoleh Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah sebesar Rp. 131.000.000,- (*seratus tiga puluh satu juta rupiah*) dengan angsuran tiap-tiap bulannya sebesar Rp. 2.619.105 (*dua juta enam ratus sembilan belas juta seratus lima rupiah*) dengan tingkat suku bunga 21% (*dua puluh satu persen*) efektif pertahunnya dengan jangka waktu 120 (*seratus dua puluh*) bulan terhitung sejak Perjanjian Kredit dan Pengikatan Jaminan ditandatangani, sehingga berdasarkan informasi nasabah tanggal 6 Oktober 2001, **Tergugat I** memiliki tunggakan per tanggal 6 Oktober 2001 sebesar Rp. 216.819.965,- (*dua ratus enam belas juta delapan ratus sembilan belas ribu sembilan ratus enam puluh lima rupiah*) dengan perincian, sebagai berikut:

Saldo Pinjaman	Rp. 114.553.695,-
Bunga Terutang	Rp. 61.365.290,-
Denda Terutang	Rp. 40.900.980,-
Total	Rp. 216.819.965,-

Dengan demikian berdasarkan jumlah tunggakan cicilan kredit, **Tergugat I** baru melakukan pembayaran sebanyak 33 (*tiga puluh tiga*) bulan dari total jangka waktu pembayaran yakni 120 (*seratus dua puluh*) bulan dihitung sejak penandatanganan fasilitas kredit tanggal 28 Juli

Nomor 4 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/PN.Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1995 sebelum akhirnya dialihkan/dijual kepada **Penggugat** sebesar Rp. 90.000.000,- (*sembilan puluh juta rupiah*) atau apabila di perhitungkan dengan jumlah cicilan perbulan dengan angsuran pokok per bulan sebesar Rp. 2.619.105 dikalikan 33 (*tiga puluh tiga*) bulan cicilan (28 Mei 1995- 18 Mei 1998) sehingga menjadi Rp.84.430.465 (*delapan puluh empat juta empat ratus tiga puluh empat ratus enam puluh lima rupiah*), sehingga kurang lebih setara dengan apa yang dibayar oleh **Penggugat**, hal ini membuktikan bahwa **Penggugat** adalah Pembeli yang beritikad baik, dimana harga tersebut adalah harga yang patut dan layak, meskipun pada awalnya **Penggugat** tidak mengetahui tanah dan bangunan yang dibeli dengan fasilitas kredit yang diberikan kepada **Tergugat I** sehingga terdapat tunggakan cicilan kredit.

9. Bahwa tagihan **Turut Tergugat I** kepada **Tergugat I** adalah tagihan yang diperoleh berdasarkan pembelian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), dimana **PT. Jaya Bank International** masuk dalam Bank Take Over (BTO) yang pengoperasian dan pengendalian diambil alih oleh BPPN yang tagihan kredit macet diantaranya ada pada **Tergugat I**;
10. Bahwa mengetahui dan mendapatkan informasi dari **Turut Tergugat I** jika tanah dan bangunan yang **Penggugat** beli dari **Tergugat I** merupakan tanah dan bangunan yang dibeli dengan menggunakan fasilitas kredit pemilikan rumah dan meninggalkan tunggakan yang sangat besar **Penggugat** berusaha untuk menyelesaikan permasalahan tunggakan tersebut dengan mengajukan permohonan kepada **Turut Tergugat I** perihal Permohonan restrukturisasi dan/atau meneruskan angsuran fasilitas KPR dari **Tergugat I** dan atas surat aquo, **Turut Tergugat I** memberikan tanggapan melalui surat nomor JKT/MLW/MKT/437/2003 tertanggal 7 April 2003 Perihal Surat Penawaran Fasilitas Kredit, dimana **Turut Tergugat I** menyetujui untuk merestrukturisasi dan/atau meneruskan angsuran fasilitas KPR dengan memberikan fasilitas yang baru kepada **Penggugat** dengan syarat dan kondisi yang telah diperbaharui oleh **Turut Tergugat I** yang pada pokoknya memberikan fasilitas kredit dengan plafond yang baru yakni sebesar Rp. 150.000.000,- (*seratus lima puluh juta rupiah*) dengan jangka waktu 120 (*seratus dua puluh*) bulan dengan suku bunga BLR-KPR eks BPPN sebesar 18% p.a. (efektif rate);

Nomor 5 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/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)



11. Bahwa atas persetujuan permohonan restrukturisasi dan/atau meneruskan angsuran fasilitas KPR yang baru dari **Turut Tergugat I, Penggugat** melakukan pembayaran cicilan atas rumah yang dibelinya dari **Tergugat I** yang dibayarkan oleh **Penggugat** setiap tanggal 14 tiap bulannya kepada **Turut Tergugat I** sejak persetujuan meneruskan angsuran fasilitas KPR sampai dengan 29 Januari 2009 selama 70 (*tujuh puluh*) bulan dengan total angsuran sebesar Rp.169,873,197.00,- (*seratus enam puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh tiga ribu seratus sembilan puluh tujuh rupiah*);
12. Bahwa disetujuinya restrukturisasi dan/atau meneruskan angsuran fasilitas KPR dengan memberikan fasilitas yang baru dan dengan diterimanya pembayaran cicilan Kredit oleh **Turut Tergugat I, Penggugat** telah secara sah dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku menggantikan kedudukan **Tergugat I (novasi)**, sebagaimana diatur dalam Pasal 1413 (2), Pasal 1415 dan Pasal 1416, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi:
Pasal 1413 ayat (2), berbunyi:
*“ ada tiga macam jalan untuk melaksanakan pembaharuan utang:
(2). Apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya”*
Pasal 1415, berbunyi:
“ tiada pembaharuan utang yang dipersangkakan, kehendak seorang untuk mengadakannya harus dengan tegas ternyata dari perbuatannya”.
Pasal 1416, berbunyi:
“ pembaharuan utang dengan penunjukkan seorang berutang baru untuk menggantikan yang lama dapat dijalankan tanpa bantuan orang yang pertama”.
13. Bahwa setelah persetujuan restrukturisasi dan/atau meneruskan angsuran fasilitas KPR disetujui, **Penggugat** tetap terus mencari keberadaan **Tergugat I dan Tergugat II** guna menyelesaikan permasalahan jual beli tanah dan bangunan dengan melakukan pengumuman media massa melalui harian pagi “Pedoman Rakyat” selama 3 (*tiga*) hari berturut-turut yakni tanggal 5 Februari 2005, 6 Februari 2005 dan 7 Februari 2005, namun hal tersebut tidak berhasil mendatangkan **Tergugat I dan Tergugat II**;



14. Bahwa selanjutnya setelah **Penggugat** sebagai pembeli yang beritikad baik meneruskan angsuran fasilitas KPR dan melakukan pembayaran cicilan selama 70 (*tujuh puluh*) bulan dengan total angsuran sebesar Rp.169,873,197.00,- (*seratus enam puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh tiga ribu seratus sembilan puluh tujuh rupiah*), sebagaimana pemberian fasilitas kredit yang baru (*vide angka 10*), **Penggugat** bermaksud melakukan penyelesaian ataupun pelunasan atas sisa kredit yang harus di bayar dengan mengajukan surat permohonan penyelesaian fasilitas pinjaman KPR, atas hal tersebut **Turut Tergugat I** menyetujui penyelesaian fasilitas pinjaman KPR **Penggugat** melalui Surat Penawaran Pelunasan Kredit nomor 006/MKT/MLW/I/2009 tertanggal 21 Januari 2009 dengan nilai pelunasan sebesar Rp. 120,694,534,- (*seratus dua puluh juta enam ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus tiga puluh empat rupiah*), dalam surat Penawaran Pelunasan Kredit sangat jelas disebutkan bahwa **Penggugat** sebagai debitur yang baru dengan nomor rekeneing 009.1.10889.5, sehingga dengan demikian novasi (meneruskan angsuran kredit) atas hutang **Tergugat I** telah benar dan tegas diakui oleh **Turut Tergugat I**
15. Bahwa atas Surat Penawaran Pelunasan Kredit yang ditawarkan oleh **Turut Tergugat I** tersebut, **Penggugat** melakukan pelunasan dengan pembayaran bertahap kepada **Turut Tergugat I** sebagai berikut:
- I. Tanggal 11 Maret 2009 dibayarkan sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*);
 - II. Tanggal 27 Maret 2009 dibayarkan sebesar Rp. 13.500.000,- (*tiga belas juta lima ratus rupiah*)
 - III. Tanggal 8 April 2009 dibayarkan sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*)
- Sehingga dengan demikian **Penggugat** telah melakukan pelunasan atas seluruh piutang **Turut Tergugat I**;
16. Bahwa Penyelesaian Fasilitas Kredit (*vide angka 14*) dilakukan dengan jalan penjualan cession dituangkan dalam akta Perjanjian Jual Beli Piutang nomor 14 tanggal 16 April 2009 dan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan nomor 15 tanggal 16 April 2009 yang dibuat dihadapan Aida Amir, S.H. Notaris di Jakarta, Perjanjian mana telah diberitahukan kepada **Tergugat I** oleh **Turut Tergugat I** dalam suratnya nomor 071/MKT/MLW/IV/2009 tertanggal 16 April 2009 perihal Pemberitahuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengalihan Piutang dan Surat nomor 072/MKT/MLW/IV/2009 tertanggal 16 April 2009 tentang Pemberitahuan Pengalihan Hak Tagih Piutang;

17. Bahwa setelah melakukan pelunasan atas fasilitas kredit KPR, **Penggugat** mendatangi **Tergugat III** untuk meminta diserahkan sertifikat tanah dan bangunan sebagai objek jual beli, sertifikat hak guna bangunan nomor 03063 atas nama **Tergugat III** dan melakukan penandatanganan perjanjian yang dituangkan dalam Akta Jual beli, namun **Tergugat III** menolak dengan alasan harus ada putusan/penetapan pengadilan terlebih dahulu yang menyatakan sah pengalihan/jual beli antara **Penggugat** dengan **Tergugat I**;
18. Bahwa **Penggugat** sebelum mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, telah mengajukan gugatan yang sama guna memenuhi permintaan **Tergugat III** (*vide angka 17*) terhadap **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat I** ("Para **Tergugat**") melalui pengadilan Negeri Tangerang dibawah nomor Register Perkara No. 6679 (667/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 2 Desember 2013 Perihal Gugatan Pengesahan Jual Beli, Pengadilan telah melakukan pemanggilan terhadap **Tergugat I dan Tergugat II** melalui media massa dimana persidangan telah memasuki tahap pembuktian. Bahwa selama proses gugatan tersebut **Penggugat** sebagai Pembeli yang beritikad baik berkirim surat kepada **Tergugat III** tanggal 13 Maret 2014 guna mendapatkan kejelasan mengenai sertifikat yang berada pada **Tergugat III** namun **Tergugat III** menjawab surat **Penggugat** melalui surat nomor 020/JRP/PMR-AJB/IV/2014 tertanggal 3 April 2014, sekali lagi sebagai Pembeli yang beritikad baik mengikuti isi surat aquo untuk melakukan gugatan ataupun mendapatkan penetapan/putusan yang berkekuatan hukum tetap melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan mencabut gugatan yang diajukan melalui Pengadilan Negeri Tangerang padahal, dalam persidangan telah memasuki acara pembuktian dan tanpa kehadiran Para **Tergugat**, dimana Pemanggilan telah dilakukan secara patut;
19. Bahwa sebagaimana telah **Penggugat** sampaikan diatas, permohonan pengesahan pengalihan/jual beli yang diajukan oleh **Penggugat** kepada Majelis Hakim Yang Mulia adalah sangat berdasar guna melindungi hak-hak dan kepastian hukum **Penggugat** sebagai Pembeli yang beritikad baik yang dilindungi oleh Undang-Undang, sangat terang dan jelas **Tergugat I** disaksikan oleh **Tergugat II** selaku isteri **Tergugat I** telah

Nomor 8 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/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

mengalihkan/menjual tanah dan bangunan kepada **Penggugat** sebesar Rp. 90.000.000,- (*sembilan puluh juta rupiah*) dengan diberikan tanda terima berupa kuitansi pembayaran, pembayaran yang demikian adalah sah sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, dalam putusannya yang menyatakan bahwa; *"Untuk sahnya jual beli atas tanah tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat hanyalah suatu alat bukti. Selain itu jual beli yang tidak dibuat di hadapan PPAT tetap sah jadi hak miliknya berpindah dari si Penjual kepada si Pembeli asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya)".*

Disamping sejak **Penggugat** membeli dan menempati tanah dan bangunan selama 17 (*tujuh belas tahun*), tidak terdapat tuntutan maupun gugatan dalam bentuk dan dari Pihak manapun, **Penggugat** sebagai Pembeli yang beritikad baik telah berupaya mencari keberadaan **Tergugat I dan Tergugat II** namun tidak menemukan hasil.

Selanjutnya **Turut Tergugat I** telah menyetujui peralihan/pelimpahan utang dengan jalan meneruskan cicilan dari **Tergugat I** kepada **Penggugat** dimana **Turut Tergugat I** telah menerima pembayaran cicilan **Penggugat** selama 70 bulan dengan total angsuran sebesar Rp. 169,873,197.00,- (*seratus enam puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh tiga ribu seratus sembilan puluh tujuh rupiah*), lebih jauh lagi dalam surat Penawaran Pelunasan Kredit dalam suratnya nomor 006/MKT/MLW/II/2009 tertanggal 21 Januari 2009 disebut dengan jelas bahwa **Penggugat** merupakan debitur **Turut Tergugat I** yang menggantikan **Tergugat II** dengan nomor rekening 009.1.10889.5 dengan jumlah yang harus dibayar sebesar Rp 120.694.534 (*seratus dua puluh juta enam ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus tiga puluh empat rupiah*) dan atas fasilitas kredit perumahan tersebut telah dilunasi oleh seluruhnya oleh **Penggugat** sebesar 290.567.731,- (*dua ratus sembilan puluh juta lima ratus enam puluh tujuh ribu tujuh ratus tiga puluh satu rupiah*), sehingga total keseluruhan biaya yang dikeluarkan oleh **Penggugat** untuk memperoleh tanah dan bangunan tersebut menjadi Rp. 380.567.731,- (*tiga ratus delapan puluh juta lima ratus enam puluh tujuh ribu tujuh ratus tiga puluh satu rupiah*) dari harga jual **Tergugat III** sebesar Rp. 131.000.000,- (*seratus tiga puluh satu juta rupiah*) yang terdiri dari pelunasan Penggugat kepada **Turut Tergugat I**

Nomor 9 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/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)



Rp. 290.567.731 290.567.731,- (*dua ratus sembilan puluh juta lima ratus enam puluh tujuh ribu tujuh ratus tiga puluh satu rupiah*) dan pembayaran/pembelian dari **Tergugat I dan Tergugat II** Rp. 90.000.000,- (*sembilan puluh juta rupiah*)

- 20 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas **Tergugat III** tidak memiliki dasar dan hak untuk tidak melakukan jual beli dan menyerahkan sertifikat kepada **Penggugat** dimana harga jual atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam sertifikat hak guna bangunan no.03063 atas nama Tergugat III telah dibayar lunas melalui fasilitas kredit PT. Jaya Bank International pada saat pembelian dan atas fasilitas kredit tersebut telah dilakukan pembayaran secara lunas oleh **Penggugat**, sehingga adalah sangat berdasar dan beralasan agar Majelis Hakim Yang Mulia berkenan untuk mengabulkan gugatan Penggugat;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memutus sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan sah pengalihan/jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dengan disaksikan oleh Tergugat II atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan setipikat hak guna bangunan nomor : 03063 atas nama Tergugat III (PT. Jaya Real Property, Tbk.);
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah sertipikat hak guna bangunan nomor : 03063 atas nama Tergugat III (PT. Jaya Real Property, Tbk.);
5. Menghukum Tergugat III (PT. Jaya Real Property, Tbk.) untuk melaksanakan jual beli dan menyerahkan sertifikat HGB nomor : 03063 atas nama Tergugat III (PT. Jaya Real Property, Tbk.) kepada Penggugat setelah kepadanya diserahkan putusan ini yang telah berkekuatan hukum pasti;
6. Menyatakan memberi Ijin/Kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat III (PT. Jaya Real Property, Tbk.) selaku Penjual sekaligus Penggugat bertindak atas namanya sendiri selaku Pembeli untuk menghadap Notaris/PPAT di Tangerang guna menandatangani akta jual beli atas bidang tanah tersebut;
7. Menghukum **Turut Tergugat I** untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
8. Menetapkan biaya menurut hukum

Nomor 10 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/PN.Jkt Sel



Atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap diwakili oleh Kuasa Hukumnya Temmy Taher, SH LLM., Mulyanto, SH., Abdul Salam, SH., dan Warsito, SH., Advokat-advokat pada Law Office TEMMY TAHER & Associates, berkedudukan di Jalan Panglima Polim V Nomor 1-3 Melewai Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Desember 2014, untuk Tergugat III datang menghadap Kuasa Hukumnya : Feby Maranta Sukatendel, SH., Berto Herora Harahap, SH., dan Goklas S.Sihombing, SH.MH., Advokat-advokat & Konsultan Hukum Maranta & Parnerts, beralamat di Graha STR Lantai 3 Room 306, Jalan Ampera Raya No.11, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 April 2015, sedangkan untuk Tergugat I, Tergugat II, tidak hadir walaupun telah dipanggil dengan sah dan patut, sebagaimana relas panggilan tanggal 17 Maret 2015 untuk sidang tanggal 31 Maret 2015, relas panggilan tanggal 02 April 2015 melalui surat kabar harian umum Rakyat Merdeka untuk sidang tanggal 07 Mei 2015, relas panggilan tanggal 12 Mei 2015 melalui surat kabar harian umum Rakyat Merdeka untuk sidang tanggal 11 Juni 2015, sedangkan untuk Turut Tergugat I tidak hadir dipersidangan walau telah dipanggil dengan dan patut sebagaimana relas panggilan tanggal 27 Maret 2015 untuk sidang tanggal 31 Maret 2015, relas panggilan sidang tanggal 04 Mei 2015 untuk sidang tanggal 07 Mei 2015, untuk itu Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I dinyatakan tidak menggunakan haknya untuk menjawab dan ditinggalkan, maka persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap perkara ini telah diadakan Mediasi sebagaimana dimaksud dalam PERMA No.1 Tahun 2008 dimana untuk itu Majelis Hakim telah menunjuk SIHAR H PURBA, SH.MH Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan selaku Mediator, berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor.148/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 11 Juni 2015 dalam perkara ini akan tetapi berdasarkan Laporan Mediator No.148/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 17 Juni 2015 mediasi dalam perkara ini dinyatakan gagal hingga karenanya Majelis Hakim melanjutkan perkara ini dengan acara pembacaan Gugatan oleh Kuasa Hukum Penggugat tertanggal 17 Juni 2015, dan Penggugat menyatakan ada perubahan gugatan tertanggal 24 Juni 2015, sebagai berikut :

Nomor 11 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/PN.Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Dalam Posita gugatan yang kami ajukan (pada halaman 3 point 5) tertulis :
... yang dibeli **Tergugat I** berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli di Proyek Perumahan Bintaro Jaya nomor 8990/JRP/BJ/1995 tertanggal 20 Juli 1995 dari **Tergugat III**, mohon dikoreksi sehingga berbunyi ... **yang dibeli Tergugat II berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli di Proyek Perumahan Bintaro Jaya nomor 8990/JRP/BJ/1995 tertanggal 20 Juli 1995 dari Tergugat III;**
2. Dalam Posita gugatan yang kami ajukan (pada halaman 3 point 6) tertulis :
... fasilitas kredit yang diperoleh **Penggugat** untuk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada **Tergugat III**, sebesar Rp. 131.000.000,- (*seratus tiga puluh satu juta rupiah*), untuk jangka waktu 120 bulan terhitung sejak perjanjian kredit, uang tersebut telah diterima Penggugat sebagaimana Tanda Terima Uang dari Nasabah pada tanggal yang sama dan telah dibayarkan secara lunas kepada **Tergugat III**, mohon dikoreksi sehingga berbunyi ... **fasilitas kredit yang diperoleh Tergugat I untuk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada Tergugat III, sebesar Rp. 131.000.000,- (seratus tiga puluh satu juta rupiah), untuk jangka waktu 120 bulan terhitung sejak perjanjian kredit, uang tersebut telah diterima Penggugat sebagaimana Tanda Terima Uang dari Nasabah pada tanggal yang sama dan telah dibayarkan secara lunas kepada Tergugat III;**
3. Dalam Posita gugatan yang kami ajukan (pada halaman 8 point 19 alenia ke-3) tertulis : ... yang terdiri dari pelunasan Penggugat kepada **Turut Tergugat I** Rp. 290.567.731 290.567.731,- (*dua ratus Sembilan puluh juta lima ratus enam puluh tujuh ribu tujuh ratus tiga puluh satu rupiah*) dan pembayaran/pembelian dari Tergugat I dan Tergugat II Rp. 90.000.000,- (*sembilan puluh juta rupiah*), mohon dikoreksi sehingga berbunyi ... **yang terdiri dari pelunasan Penggugat kepada Turut Tergugat I Rp. 290.567.731,- (dua ratus Sembilan puluh juta lima ratus enam puluh tujuh ribu tujuh ratus tiga puluh satu rupiah) dan pembayaran/pembelian dari Tergugat I dan Tergugat II Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah).**

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat III telah mengajukan Jawaban tertulisnya tanggal 8 Juli 2015 yang pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI KOMPETENSIRELATIF (*Relative Competentie*)

Nomor 12 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/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)



Bahwa Gugatan PENGGUGAT yang diajukan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan harus dinyatakan **tidak dapat diterima** karena Pengadilan Negeri Jakarta Selatan **tidak berwenang** untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- **Kompetensi Relatif Berdasarkan Asas Actor Sequitur Forum Rei**

Bahwa berdasarkan asas *Actor Sequitur Forum Rei* sebagaimana yang digariskan dalam **Pasal 118 ayat (1) dan (2) HIR**, maka Pengadilan Negeri yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah **Pengadilan Negeri Tangerang**, dengan landasan sebagai berikut:

- ♦ Merujuk pada Gugatan PENGGUGAT, maka pihak Tergugat yang diketahui domisilinya hanya TERGUGAT III yang beralamat di Tangerang Selatan yang berada dalam **wilayah hukum Pengadilan Negeri Tangerang** ;
- ♦ Merujuk pada Gugatan PENGGUGAT, maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II **tidak diketahui alamatnya** saat ini, namun alamat terakhir Para TERGUGAT tersebut diketahui di Tangerang Selatan yang berada dalam **wilayah hukum Pengadilan Negeri Tangerang**;
- ♦ Bahwa alamat **TURUT TERGUGAT I** tidak dapat dijadikan dasar untuk menentukan kompetensi relatif berdasarkan asas *Actor Sequitur Forum Rei* dengan Hak Opsi, karena kompetensi Relatif yang ditentukan dalam Pasal 118 ayat (2) HIR adalah **terbatas** pada alamat salah satu **TERGUGAT**, bukan alamat **TURUT TERGUGAT**.

- **Kompetensi Relatif Berdasarkan Asas Forum Rei Sita**

Bahwa **Obyek** Gugatan PENGGUGAT adalah sengketa kepemilikan atas sebidang tanah Sertifikat HGB No. 03063 yang terletak di **wilayah Tangerang Selatan** (*Vide Posita angka 1 dan Petitum angka 4*).

Bahwa berdasarkan asas *Forum Rei Sita* sebagaimana yang digariskan dalam Pasal 118 ayat (3) HIR dan Pasal 142 ayat (5) RBG jo. Pasal 99 ayat (4) dan (5) Rv, maka Pengadilan Negeri yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah **Pengadilan Negeri Tangerang** karena obyek sengketa dalam perkara a quo adalah barang tidak bergerak (barang tetap) yang berada dalam **wilayah hukum Pengadilan Negeri Tangerang**.

Berdasarkan alasan dan landasan hukum tersebut di atas, maka **tidak ada** dasar PENGGUGAT untuk mengajukan Gugatan a quo melalui Pengadilan



Negeri Jakarta Selatan, dan oleh karena itu mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan **tidak berwenang** untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.

B. EKSEPSINE BIS IN IDEM (*Exceptio Res Judicata*)

Berdasarkan PENGAKUAN PENGGUGAT dalam Posita Gugatan angka 18 yang menegaskan bahwa **perkara a quo telah pernah diajukan** oleh PENGGUGAT di Pengadilan Negeri Tangerang dalam Perkara Perdata No. 667/Pdt.G/2013/PN.TNG., meskipun perkara tersebut dicabut oleh PENGGUGAT pada tahap persidangan pembuktian, namun perkara tersebut telah memiliki suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga perkara a quo **tidak dapat diajukan lagi** karena mengandung unsur ***Ne Bis In Idem*** sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1973 tanggal 3 Oktober 1973 serta Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 619 K/Pdt/1984 tanggal 15 Januari 1985.

C. EXCEPTIO DOMINII (Obyek Gugatan Bukan Milik PENGGUGAT)

Merujuk pada **Posita Gugatan PENGGUGAT angka 5 halaman 3** sebagaimana telah **dikoreksi dalam Perbaikan Gugatan** yang diajukan oleh PENGGUGAT pada tanggal 24 Juni 2015, PENGGUGAT mendalilkan bahwa tanah dan bangunan Obyek Gugatan dalam perkara a quo adalah tanah dan bangunan yang **dibeli oleh TERGUGAT II** dari TERGUGAT III dan kemudian **dibeli oleh PENGGUGAT dari TERGUGAT I**.

Bahwa meskipun PENGGUGAT mendalilkan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah pasangan suami-istri, namun PENGGUGAT tidak dapat melakukan jual beli secara bawah tangan dengan **TERGUGAT I** atas tanah dan bangunan **milik TERGUGAT II**.

Bahwa antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II adalah **Subyek Hukum yang terpisah dan berbeda** meskipun **seandainya** benar TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah pasangan suami istri, serta harus dipastikan pula ada tidaknya Perjanjian Pranikah atau Perjanjian Pemisahan Harta antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II.

Selain itu, proses **jual beli antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT** sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT di dalam Posita Gugatan angka 1 dan 2, menunjukkan bahwa jual beli atas tanah dan bangunan milik TERGUGAT II tersebut tidak memenuhi syarat formil dan materiil, yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Obyek Jual Beli antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT adalah tanah dan bangunan milik **TERGUGAT II** ;
- Bahwa jual beli antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT dilakukan secara bawah tangan dan **tidak** dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta tanpa adanya Akta Jual Beli, sehingga jual beli tersebut **tidak** memenuhi **asas Terang** ;
- Bahwa jual beli antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT **tanpa** disertai adanya bukti hak kepemilikan atas tanah tersebut berupa Sertifikat Hak atas tanah, dan dilangsungkan **tanpa penyerahan** Sertifikat Hak atas tanah dari Penjual kepada Pembeli, sehingga jual beli tersebut tidak memenuhi **asas Konkrit**.

Berdasarkan seluruh uraian dalam Exceptio Domini tersebut di atas, maka PENGGUGAT **tidak memiliki kedudukan** (*legal standing*) untuk mengajukan Gugatan Pengesahan Jual Beli atas Obyek Gugatan a quo **karena PENGGUGAT bukan pemilik** atas tanah dan bangunan Obyek Gugatan a quo, sehingga Gugatan PENGGUGAT patut dinyatakan **tidak dapat diterima** (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

D. EKSEPSI ERROR IN PERSONA

D.1. EKSEPSI DISKUALIFIKASI (PENGUGAT TIDAK MEMILIKI PERSONA STANDI IN JUDICIO)

Sebagaimana telah dijelaskan dalam Bagian Eksepsi Domini di atas, bahwa PENGUGAT **tidak memiliki kedudukan** (*legal standing*) sebagai PENGUGAT untuk mengajukan Gugatan Pengesahan Jual Beli dalam perkara quo, karena PENGUGAT bukan pemilik dari Obyek Gugatan a quo.

D.2. KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT

Merujuk pada dalil-dalil Gugatan PENGUGAT, maka dasar Gugatan Pengesahan Jual Beli yang diajukan oleh PENGUGAT dalam perkara a quo adalah jual beli secara bawah tangan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I atas tanah dan bangunan Obyek Gugatan a quo (*Vide Posita Gugatan angka 1 dan 2*), serta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 14 tanggal 16 April 2009 dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor 15 tanggal 16 April 2009 antara TURUT TERGUGAT I dengan PENGUGAT.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka TERGUGAT III **bukan** merupakan Pihak dalam transaksi jual beli secara bawah tangan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I maupun dalam Perjanjian

Nomor 15 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/PN.Jkt Sel



Jual Beli Piutang dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan antara TURUT TERGUGAT I dengan PENGGUGAT, sehingga PENGGUGAT telah keliru menarik TERGUGAT III sebagai pihak TERGUGAT dalam Gugatan a quo dan mengajukan **tuntutan** terhadap TERGUGAT III sebagaimana dimohonkan PENGGUGAT dalam Petitum Gugatannya.

Bahwa oleh karena TERGUGAT III **bukan** merupakan pihak dan **tidak terikat** dengan Perjanjian yang menjadi dasar sengketa dalam perkara a quo, maka PENGGUGAT telah salah dan keliru untuk menarik TERGUGAT III sebagai pihak TERGUGAT dalam perkara a quo sesuai ketentuan Pasal 1313 jo. Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menyatakan:

Pasal 1313 KUHPer:

Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.

Pasal 1340 KUHPer:

Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga.

Bahwa Pihak dalam suatu perkara/sengketa yang timbul dari Perjanjian adalah **terbatas** pada diri para pihak yang langsung terikat dalam perjanjian tersebut. Hal tersebut sesuai dengan **asas contract party** yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUHPer sebagai berikut:

“Persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya”

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Gugatan PENGGUGAT salah alamat (*error in persona*) sehingga sepatutnya untuk dinyatakan **tidak dapat diterima** (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

E. EKSEPSIOBSCUUR LIBEL (OBSCUUR LIBEL EXCEPTIE)

Bahwa suatu Gugatan harus memenuhi syarat formil pengajuan Gugatan. Pengabaian terhadap syarat-syarat formil Gugatan mengakibatkan Gugatan mengandung cacat, artinya gugatan tersebut dianggap tidak memenuhi ketentuan tata tertib beracara yang ditentukan Undang-Undang. Jika dalam suatu Gugatan terabaikan salah satu syarat formil gugatan, mengakibatkan gugatan tidak sah. Gugatan yang seperti itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*) (M. Yahya Harahap – Varia Peradilan – Majalah Hukum – Tahun IX No. 99 – Desember 1993 – halaman 134);

E.1. Gugatan PENGGUGAT Tidak Memiliki Dasar Hukum yang Jelas Dan Tidak Didasarkan Pada Suatu Sengketa Hukum

Nomor 16 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/PN.Jkt Sel



Bahwa di dalam Posita atau *fundamentum petendi* dari Gugatan PENGUGAT **tidak ada dasar hukum** (*rechts grond*) yang mendasari Gugatan PENGUGAT, bahkan **tidak jelas** sengketa yang dipermasalahkan oleh PENGUGAT dalam Gugatannya.

Bahwa Gugatan Pengesahan Jual Beli yang diajukan oleh PENGUGAT **tidak** berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan samasekali **tidak memiliki dasar hukum**.

Bahwa Gugatan PENGUGAT sepatutnya **bukan** merupakan Gugatan Pengesahan Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam Perihal Gugatan PENGUGAT, akan tetapi seharusnya PENGUGAT mengajukan Gugatan Wanprestasi terhadap TERGUGAT I berdasarkan Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 14 tanggal 16 April 2009 dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor 15 tanggal 16 April 2009 antara TURUT TERGUGAT I dengan PENGUGAT.

Bahwa Gugatan Pengesahan Jual Beli yang diajukan oleh PENGUGAT telah mengakibatkan Gugatan PENGUGAT menjadi tidak jelas/kabur (*obscuur libel*).

Bahwa dalil Gugatan PENGUGAT yang **tidak didasarkan pada suatu sengketa** dan **tidak mempunyai dasar hukum** merupakan Gugatan yang **tidak memenuhi syarat materiil Gugatan** sebagaimana telah ditegaskan dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975**.

Selanjutnya berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958** ditegaskan pula bahwa syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan mengharuskan adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara PENGUGAT dan TERGUGAT.

E.2. Obyek Sengketa Tidak Jelas

Bahwa Obyek Sengketa dalam Gugatan Pengesahan Jual Beli yang diajukan oleh PENGUGAT **tidak jelas** samasekali, dimana di dalam Gugatannya PENGUGAT mendalilkan bahwa Obyek perkara a quo adalah Obyek jual beli antara PENGUGAT dengan **TERGUGAT I** yang dilakukan secara bawah tangan, namun di dalam Petitum Gugatannya PENGUGAT menjadikan tanah dan bangunan milik **TERGUGAT II** sebagai Obyek Sengketa (*Vide Perbaikan atas Posita Gugatan angka 5 dan Petitum Gugatan angka 3, 4, 5, 6*).



Bahkan PENGGUGAT juga mendalilkan bahwa Obyek sengketa dalam perkara a quo adalah Obyek Jaminan utang TERGUGAT I yang hak tagihnya telah dialihkan dari TURUT TERGUGAT I kepada PENGGUGAT berdasarkan Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 14 tanggal 16 April 2009 dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor 15 tanggal 16 April 2009 (*Vide Posita Gugatan angka 16*), sehingga PENGGUGAT seharusnya telah menyadari bahwa Obyek Jaminan Utang tidak dapat dijual tanpa adanya persetujuan dari Kreditur pada saat transaksi jual beli tersebut dilakukan.

E.3. Perihal Gugatan Tidak Jelas

Bahwa Perihal Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT yaitu **Gugatan Pengesahan Jual Beli** merupakan bentuk Gugatan yang **tidak jelas**, karena Pengesahan Jual Beli bukanlah suatu sengketa sehingga sepatutnya bukan berbentuk suatu Gugatan melainkan suatu Permohonan. Bahwa Hukum Acara Perdata tidak mengenal adanya Gugatan Pengesahan Jual Beli, dan oleh karena itu Gugatan Pengesahan Jual Beli yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak dilandasi oleh Hukum Acara yang berlaku.

E.4. Posita dan Petitum Gugatan Saling Bertentangan

Bahwa **Petitum** Gugatan **angka 3, 4, 5, dan 6** yang dimohonkan oleh PENGGUGAT sangat **tidak jelas** dan **bertentangan** dengan **Perbaikan atas Posita Gugatan angka 5**, yaitu :

- Dalam **Petitum angka 3**, PENGGUGAT memohon agar pengalihan/ jual beli antara PENGGUGAT dengan **TERGUGAT I** atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB No. 03063 atas nama TERGUGAT III dinyatakan sah ;
- Bahwa dalam **Petitum angka 4**, PENGGUGAT memohon agar PENGGUGAT dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB No. 03063 atas nama TERGUGAT III ;
- Bahwa dalam **Petitum angka 5**, PENGGUGAT meminta agar TERGUGAT III dihukum untuk melaksanakan jual beli dan menyerahkan Sertifikat HGB No. 03063 atas nama TERGUGAT III kepada PENGGUGAT ;
- Bahwa dalam **Petitum angka 6**, PENGGUGAT meminta agar diberi ijin/kuasa bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT III selaku Penjual untuk menghadap Notaris/PPAT guna menandatangani Akta Jual Beli atas bidang tanah tersebut dengan PENGGUGAT selaku Pembeli



Bahwa Petitum Gugatan yang dimohonkan oleh PENGGUGAT tersebut sangat tidak berdasar dan **kontradiksi** dengan dalil dalam **Perbaikan atas Posita Gugatan angka 5** yang menyatakan bahwa sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB No. 03063 telah dibeli oleh **TERGUGAT II** dari TERGUGAT III.

Bahwa apabila tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB No. 03063 tersebut telah dibeli oleh **TERGUGAT II** dari TERGUGAT III, maka Petitum angka 3 dan 4 bertentangan/kontradiksi dengan Perbaikan atas Posita Gugatan angka 5 tersebut, karena PENGGUGAT membeli tanah terbut dari TERGUGAT I sedangkan TERGUGAT I tidak pernah menerima pengalihan hak atas tanah tersebut dari TERGUGAT III maupun TERGUGAT II.

Selanjutnya, Petitum Gugatan angka 5 dan 6 juga bertentangan dengan Perbaikan atas Posita Gugatan angka 5, karena apabila PENGGUGAT meminta agar TERGUGAT III dihukum untuk melaksanakan jual beli selaku Penjual atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB No. 03063 kepada PENGGUGAT, maka hal tersebut menunjukkan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik atas tanah dan bangunan tersebut, sedangkan dalam Perbaikan atas Posita Gugatan angka 5 didalilkan oleh PENGGUGAT bahwa tanah dan bangunan tersebut telah dibeli oleh TERGUGAT II dari TERGUGAT III.

E.5. Gugatan PENGGUGAT Kabur Dan Tidak Jelas Tentang Peralihan Utang TERGUGAT I Apakah Peralihan Utang Dari TERGUGAT I Kepada PENGGUGAT Akibat Novasi Atau Peralihan Piutang Dari TURUT TERGUGAT I Kepada PENGGUGAT Akibat Cessie

Merujuk pada **Posita Gugatan angka 12 dan 14**, PENGGUGAT mendalilkan bahwa utang TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT I telah beralih kepada PENGGUGAT berdasarkan **Novasi** yang dibuat oleh dan antara TURUT TERGUGAT I dengan PENGGUGAT.

Namun merujuk pada **Posita Gugatan angka 16**, PENGGUGAT mendalilkan bahwa piutang TURUT TERGUGAT I kepada TERGUGAT I telah beralih kepada PENGGUGAT melalui **Cessie** berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang dan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan.

Bahwa Posita Gugatan angka 12 dan 14 tersebut **bertentangan** dan **bertolak belakang** dengan Posita Gugatan angka 16, sehingga Gugatan PENGGUGAT menjadi **kabur** dan **tidak jelas** (*obscuur libel*) apakah peralihan hak tagih atas utang TERGUGAT I dari TURUT

Nomor 19 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/PN.Jkt Sel



TERGUGAT I kepada PENGGUGAT timbul akibat **Cessie** atau **Novasi**, karena Cessie dan Novasi merupakan 2 produk hukum yang berbeda dan memiliki akibat hukum yang berbeda pula.

E.6. Gugatan PENGGUGAT Kabur dan Tidak Jelas (obscuur libel) dengan mendalilkan bahwa PENGGUGAT sebagai Pembeli atas Obyek Jaminan Utang TERGUGAT I dan sekaligus Pemegang Hak Tagih atas Utang TERGUGAT I

Merujuk pada Posita Gugatan angka 1 sampai 8, PENGGUGAT mendalilkan seolah-olah terjadi suatu jual beli antara TERGUGAT I selaku Penjual dengan PENGGUGAT selaku Pembeli atas sebidang tanah Sertifikat HGB No. 03063 yang pada saat itu merupakan **Obyek jaminan utang TERGUGAT I kepada PT Jayabank International**.

Selanjutnya merujuk pada Posita Gugatan angka 9, piutang PT Jayabank International terhadap TERGUGAT I tersebut beralih kepada BPPN yang kemudian dialihkan BPPN kepada TURUT TERGUGAT I. Merujuk pada Posita Gugatan angka 16, piutang TURUT TERGUGAT I terhadap TERGUGAT I tersebut telah dialihkan pula kepada PENGGUGAT melalui Cessie berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang dan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan.

Berdasarkan peristiwa-peristiwa hukum yang didalilkan oleh PENGGUGAT dalam Posita Gugatan angka 1 sampai 9 dan angka 16 tersebut, maka terjadi **kontradiksi** dalam posita Gugatan PENGGUGAT, yaitu :

- Bahwa apabila benar terdapat suatu jual beli atas sebidang tanah Sertifikat HGB No. 03063 dan Pengalihan Hak Tagihan atas utang TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, maka PENGGUGAT mendalilkan seolah-olah PENGGUGAT memiliki hak atas tanah Sertifikat HGB No. 03063 yang dibeli dari TERGUGAT I dan juga memiliki piutang/hak tagih terhadap TERGUGAT I yang timbul dari utang TERGUGAT I kepada PT Jayabank International ;
- Bahwa Posita Gugatan angka 1 sampai 9 dan 16 tersebut menunjukkan PENGGUGAT ingin memiliki Obyek Jaminan dari Perjanjian Pengalihan Hak Tagihan atas utang TERGUGAT I dan sekaligus juga ingin memiliki hak tagih atas utang TERGUGAT I berdasarkan Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan tersebut.

E.7. Gugatan PENGGUGAT Kabur Dan Tidak Jelas Terkait Alamat Dan Keberadaan TERGUGAT I

Nomor 20 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/PN.Jkt Sel



Merujuk pada alamat TERGUGAT I dalam halaman 1 Gugatan dan Posita Gugatan angka 3 dan 13 dapat disimpulkan bahwa alamat dan keberadaan TERGUGAT I telah **tidak diketahui sejak 1998 sampai dengan saat ini**.

Namun merujuk pada Posita Gugatan angka 16 didalilkan bahwa Perjanjian Jual Beli Piutang dan Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan utang TERGUGAT I dari TURUT TERGUGAT I kepada PENGGUGAT telah **diberitahukan kepada TERGUGAT I melalui Surat tertanggal 16 April 2009**.

Bahwa dengan demikian, Gugatan PENGGUGAT **tidak jelas dan kabur** apakah PENGGUGAT mengetahui atau tidak perihal alamat dan keberadaan TERGUGAT I, dan apakah benar surat pemberitahuan perihal pengalihan piutang tersebut telah diberitahukan kepada TERGUGAT

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT III **secara tegas menolak seluruh dalil** maupun alasan-alasan yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya, **kecuali** hal-hal yang secara tegas dinyatakan dan diakui kebenarannya oleh TERGUGAT III;
2. Bahwa dalil-dalil TERGUGAT III dalam Eksepsi secara *mutatis mutandis* sebagai dalil yang tidak terpisahkan dari JAWABAN dalam pokok perkara yang diajukan oleh TERGUGAT III;
3. **PENGUGAT Bukan Pembeli yang beritikad baik**

Merujuk pada Posita Gugatan angka 1 sampai 8 dan **Petitem Gugatan angka 2**, maka **PENGUGAT bukan Pembeli yang beritikad baik** dalam jual beli tanah Sertifikat HGB No. 03063 antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa Obyek Jual Beli antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT adalah tanah dan bangunan Sertifikat HGB No. 03063 milik **TERGUGAT II (Vide Perbaikan atas Posita Gugatan angka 5)** ;
- Bahwa jual beli tanah Sertifikat HGB no. 03063 antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I **tidak memenuhi syarat terang, tunai dan konkrit**, yaitu:
 - ♦ jual beli tersebut **tidak dilakukan secara terang**, karena **tidak** dibuat dengan akta otentik (Akta Jual Beli) yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT) dan **tidak** pernah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dicatatkan dan didaftarkan pada instansi yang berwenang (kantor pertanahan);

- ♦ jual beli tersebut **tidak dilakukan secara tunai**, karena pada saat jual beli tersebut masih terdapat kewajiban yang belum diselesaikan kepada pihak PT Jayabank International selaku pemegang jaminan atas tanah dan bangunan Obyek jual beli tersebut ;
- ♦ jual beli tersebut **tidak dilakukan secara nyata (konkrit)**, karena jual beli tersebut dilakukan **tanpa** disertai adanya bukti hak kepemilikan atas tanah tersebut berupa Sertifikat Hak atas tanah, dan dilangsungkan **tanpa penyerahan** Sertifikat Hak atas tanah dari Penjual kepada Pembeli yang menurut dalil PENGUGAT masih berada pada TERGUGAT III.

- Jual beli tanah tersebut tidak dilakukan menurut ketentuan hukum yang berlaku, khususnya PP No. 24 Tahun 1997
- Bahwa obyek jual beli antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I adalah Obyek jaminan kredit TERGUGAT I kepada PT Jayabank International yang belum lunas pada saat transaksi jual beli tersebut, namun jual beli tersebut dilakukan **tanpa** sepengetahuan dan persetujuan dari PT Jaya bank International.

Bahwa harga jual beli secara bawah tangan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I atas tanah dan bangunan milik TERGUGAT II yang dilakukan pada tahun 1998 tersebut bahkan jauh **dibawah harga** pasar yang ditawarkan oleh TERGUGAT III kepada TERGUGAT II pada tahun 1995, sehingga hal tersebut semakin menunjukkan adanya **itikad buruk** dari PENGUGAT dalam melakukan pembelian atas Obyek Jaminan Kredit TERGUGAT I tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Kreditur selaku pemegang hak atas jaminan tersebut pada saat transaksi jual beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT I tersebut dilakukan.

4. Pengalihan/Jual Beli antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB No. 03063 adalah tidak sah dan batal demi hukum

Merujuk pada Posita Gugatan angka 1 sampai 8 dan **Petitum Gugatan angka 3**, maka pengalihan/ jual beli atas tanah Sertifikat HGB No. 03063 antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I adalah **tidak sah** dan **batal demi hukum**, karena :

Nomor 22 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/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

- Jual beli atas tanah Sertifikat HGB No. 03063 antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I **tidak memenuhi Syarat Terang**, karena jual beli tersebut tidak dibuat dengan Akta Otentik (Akta Jual Beli) yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT) serta tidak pernah didaftarkan pada instansi yang berwenang (Kantor Pertanahan)
- Jual Beli tersebut **tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku**, khususnya PP No. 24 Tahun 1997 ;
- Bahwa **TERGUGAT I tidak cakap dan tidak berwenang** sebagai Penjual dalam transaksi jual beli atas tanah Sertifikat HGB No. 03063 dengan PENGUGAT, karena :
 - ♦ TERGUGAT I **bukan pemilik** atas tanah dan bangunan Sertifikat HGB No. 03063, dan TERGUGAT I tidak pernah menerima pengalihan atas tanah dan bangunan tersebut dari TERGUGAT III ataupun TERGUGAT II, sehingga TERGUGAT I **tidak memiliki kapasitas selaku penjual** atas tanah dan bangunan Obyek Perkara a quo ;
 - ♦ pada saat jual beli antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT, TERGUGAT I ataupun TERGUGAT II **terikat larangan dan tidak diperkenankan** untuk menjual tanah Sertifikat HGB No. 03063 berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 116 yang dibuat oleh dan antara TERGUGAT I dengan PT Jayabank International, karena tanah Sertifikat HGB No. 03063 tersebut adalah **obyek jaminan kredit TERGUGAT I** kepada PT Jayabank International sebagaimana didalilkan PENGUGAT dalam Posita Gugatan angka 5, sehingga jual beli tersebut **tidak sah dan batal demi hukum**.
 - ♦ jual beli tersebut dilakukan pada saat TERGUGAT II masih **terikat dengan Kuasa Menjual** yang telah diberikan oleh TERGUGAT II kepada PT Jayabank International berdasarkan Akta No.118 sebagaimana dalil PENGUGAT dalam Posita Gugatan angka 5.

5. PENGUGAT Bukan Pemilik yang Sah atas Tanah Sertifikat HGB No. 03063;

Bahwa oleh karena jual beli atas tanah Sertifikat HGB No. 03063 antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT sebagaimana yang didalilkan oleh PENGUGAT dalam Gugatannya adalah **tidak sah dan batal demi hukum** dengan alasan-alasan sebagaimana telah Kami sampaikan dalam Jawaban angka 4 di atas, maka permohonan PENGUGAT dalam

Nomor 23 dari 50 Per.k.No.148/Pdt.G/2015/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)



Petitem Gugatan angka 4 untuk dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah Sertifikat HGB No. 03063 haruslah **ditolak** karena tidak berdasar dan tidak beralasan hukum.

6. Tidak ada ketentuan dan landasan hukum yang mewajibkan TERGUGAT III untuk melaksanakan jual beli dan menyerahkan Sertifikat HGB No. 03063 kepada PENGGUGAT;

Merujuk pada Posita Gugatan angka 5 dan 20 serta **Petitem Gugatan angka 5**, maka **TERGUGAT III tidak dapat diwajibkan** untuk melaksanakan jual beli dengan PENGGUGAT dan menyerahkan Sertifikat HGB No. 03063 kepada PENGGUGAT, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

- Merujuk pada Perbaikan atas Posita Gugatan angka 5, **PENGUGAT mendalilkan** bahwa tanah Sertifikat HGB No. 03063 **telah dibeli oleh TERGUGAT II** dari **TERGUGAT III** berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 20 Juli 1995, sehingga tidak mungkin bagi TERGUGAT III untuk menjual tanah tersebut kepada PENGGUGAT dan juga tidak ada dasar serta alasan hukum yang mewajibkan TERGUGAT III untuk menjual tanah tersebut kepada PENGGUGAT ;
- Bahwa TERGUGAT III **tidak pernah menjual tanah Sertifikat HGB No. 03063 kepada PENGGUGAT**, sehingga tidak ada kewajiban TERGUGAT III untuk menyerahkan Sertifikat HGB No. 03063 kepada PENGGUGAT
- TERGUGAT III **tidak memiliki hubungan dan perselisihan hukum dengan PENGGUGAT**, sehingga tidak ada dasar bagi PENGGUGAT untuk menuntut suatu penghukuman kepada TERGUGAT III sebagaimana dimaksud dalam Petitem Gugatan angka 5.

Bahwa tuntutan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT III adalah *error in persona*, dan berdasarkan **Putusan MARI No. 4 K/SIP/1958, tanggal 13 Desember 1958** dinyatakan bahwa **syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak.**

- Bahwa PENGGUGAT **tidak dapat serta merta turut masuk dalam Perjanjian Jual Beli antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT III** karena PENGGUGAT bukan sebagai pihak dalam perjanjian tersebut sebagaimana diamanatkan dalam **Pasal 1340-1341 KUHPerdata;**

7. Novasi Tidak Mengakibatkan beralihnya barang jaminan;

Nomor 24 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/PN.Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa PENGGUGAT juga telah keliru dalam menafsirkan ketentuan hukum yang berlaku tentang hak jaminan akibat Novasi sebagaimana dimaksud dalam **Posita Gugatan angka 10 sampai 15;**

Bahwa seandainya benar terdapat suatu Novasi atas Utang TERGUGAT I yang dibuat oleh dan antara TURUT TERGUGAT I dengan PENGGUGAT, maka hal tersebut **tidak mengakibatkan terjadinya peralihan hak jaminan kebendaan milik TERGUGAT II kepada PENGGUGAT;**

Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 1422 KUHPdata** ditegaskan bahwa **pergantian debitur tidak mengakibatkan beralihnya hipotek atas benda milik debitur lama kepada debitur baru;**

Apabila pembaruan utang diterbitkan dengan penunjukan debitur baru yang menggantikan debitur lama, maka hak-hak istimewa dan hipotek-hipotek yang dari semula mengikuti piutang, **tidak berpindah** atas barang-barang debitur baru;

Bahkan akibat adanya Novasi yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I dengan PENGGUGAT atas Utang TERGUGAT I, maka perikatan antara TURUT TERGUGAT I dengan TERGUGAT I ataupun perikatan antara TERGUGAT I dengan PT Jayabank International serta hak jaminan kebendaan atas utang TERGUGAT I tersebut menjadi **hapus**, sesuai dengan ketentuan hukum sebagai berikut:

- **Pasal 1381 KUHPdata** menegaskan bahwa perjanjian (lama) berakhir karena dibuatnya perjanjian baru atau novasi;
- **Pasal 18 (1) UUHT** menegaskan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu.

Jadi, karena perjanjian baru yang mengakhiri perjanjian lama, maka perjanjian pemberian jaminan menjadi berakhir pula;

Selanjutnya merujuk pada dalil-dalil Posita Gugatan, PENGGUGAT mendalilkan bahwa pada dasarnya tanah Serifikat HGB No. 03063 adalah Obyek Jaminan utang TERGUGAT I kepada PT Jayabank International, yang kemudian Hak Tagih atas utang tersebut dialihkan kepada BPPN yang kemudian dialihkan kepada TURUT TERGUGAT I serta terakhir dialihkan kepada PENGGUGAT.

Bahwa perjanjian utang-piutang dengan jaminan tanah Sertifikat HGB No. 03063 tersebut tidak dapat menjadi perbuatan hukum jual beli tanah sebagaimana telah ditegaskan dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung**

Nomor 25 dari 50 Per k.No.148/Pdt.G/2015/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)



RI No. 3438 K/PDT/1985 tanggal 9 Desember 1987 yang menyatakan bahwa:

“suatu perjanjian utang piutang dengan jaminan sebidang tanah, tidak dapat menjadi perbuatan hukum jual beli tanah, manakala si Debitur tidak melunasi utangnya. Syarat yang dikenal dengan nama milik beding ini sudah lama tidak diperkenankan.”

8. Tidak ada ketentuan dan landasan hukum untuk pemberian ijin/kuasa kepada PENGGUGAT untuk bertindak atas nama TERGUGAT III selaku Penjual atas tanah Sertifikat HGB No. 03063

Sebagaimana telah Kami sampaikan dalam Jawaban angka 6 di atas, bahwa tidak ada dasar dan alasan hukum yang mewajibkan TERGUGAT III untuk menjual tanah Sertifikat HGB No. 03063 kepada PENGGUGAT.

Bahkan PENGGUGAT di dalam Perbaikan atas Posita Gugatan angka 5 telah mendalilkan bahwa tanah Sertifikat HGB No. 03063 telah dibeli oleh TERGUGAT II dari TERGUGAT III berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 20 Juli 1995.

Bahwa oleh karena itu **tidak ada dasar dan alasan hukum** bagi PENGGUGAT untuk diberikan ijin/kuasa bertindak atas nama TERGUGAT III untuk menjual tanah tersebut kepada PENGGUGAT, sehingga Petitum Gugatan PENGGUGAT angka 6 harus **ditolak**.

III. PETITUM/PERMOHONAN

Berdasarkan uraian fakta-fakta dan alasan-alasan hukum diatas, TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo ;
3. Menyatakan Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini.

ATAU:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 29 Juli 2015 dan Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 12 Agustus 2015, dan koreksi atas Replik tanggal 12 Agustus 2015 dimana Tergugat menyetujui/tidak keberatan atas koreksi replik tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam surat jawaban Tergugat III terdapat eksepsi tentang kewenangan relatif dimana menurut Tergugat III Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara aquo, sedangkan yang berwenang mengadili perkara aquo adalah Pengadilan Negeri Tangerang, dan setelah Majelis Hakim mencermati tanggapan Penggugat atas eksepsi relatif tersebut, selanjutnya Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela atas eksepsi kewenangan tersebut pada tanggal 19 Agustus 2015 yang amarnya adalah sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menyatakan Eksepsi tentang Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara aquo dari Tergugat III ditolak;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang mengadili perkara aquo;
3. Memerintahkan kepada para pihak melanjutkan pemeriksaan perkara aquo;
4. Menangguhkan penetapan biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tentang kewenangan relatif Tergugat III ditolak dan persidangan dilanjutkan, serta pada pokok gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat III, maka sesuai pasal 163 HIR Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil gugatannya terlebih dahulu, baru kemudian Tergugat III diberikan kesempatan untuk membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa guna untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi meterai cukup, telah dileges dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya yang diberi tanda P-1 s/d P-21, kecuali bukti P-2, P-10, P-17, P-21 copy dari copy, surat bukti tersebut adalah sebagai berikut :

1. Kuitansi Pembayaran tertanggal 21 Mei 1998 senilai 90.000.000 (*Sembilan puluh juta rupiah*) untuk pembayaran rumah No.17 sektor 9 Bintaro, sesuai dengan asli, disebut (bukti P.1)

Nomor 27 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/PN.Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Kartu Tanda Penduduk Nomor 19.15.2009/0976/0397467 atas nama Ridson Makaraeng selaku Tergugat I, sesuai dengan fotocopy disebut (bukti P.2)
3. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas Pajak Bumi dan Bangunan untuk tahun Pajak 2015, dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 36.76.070.005.020-0328.0, sesuai dengan asli, disebut (bukti P.3A)
4. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas Pajak Bumi dan Bangunan untuk tahun Pajak 2014, dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 36.76.070.005.020-0328.0, sesuai dengan asli, disebut (bukti P.3B).
5. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas Pajak Bumi dan Bangunan untuk tahun Pajak 2013, dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 36.76.070.005.020-0328.0, sesuai dengan asli, disebut (bukti P.3C).
6. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas Pajak Bumi dan Bangunan untuk tahun Pajak 2012, dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 36.76.070.005.020-0328.0, sesuai dengan asli, disebut (bukti P.3D).
7. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas Pajak Bumi dan Bangunan untuk tahun Pajak 2012, dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 36.76.070.005.020-0328.0, sesuai dengan asli, disebut (bukti P.3E).
8. Kartu Keluarga Nomor 3603240207080039 atas nama Kepala Keluarga Dadang Victory yang diterbitkan oleh Kecamatan Pondok Aren tanggal 2 Juli 2008, sesuai dengan asli, disebut (bukti P.4).
9. Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit No.248/KPR-JBI-BTRP/BJ/95, tanggal 17 Juli 1995, sesuai dengan asli, disebut (bukti P.5).
10. Akta Perjanjian Kredit dengan memakai jaminan Nomor 116 tertanggal 28 Juli 1995 yang dibuat dihadapan Rini Soemintapoera,SH., Notaris di Jakarta, sesuai dengan asli, disebut (bukti P.6).
11. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor 8990/JRP/BJ/1995, tertanggal 20 Juli 1995, sesuai dengan asli, disebut (bukti P.7).
12. Perjanjian Pengikatan Jual beli Rumah di Proyek Perumahan Bintaro Jaya Nomor 8990/JRP/BJ/1995, tertanggal 20 Juli 1995, sesuai dengan asli, disebut (bukti P.8).
13. Tanda Terima Uang Oleh Nasabah tertanggal 28 Juli 1995, sesuai dengan asli, disebut (bukti P.9).
14. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 06063 atas nama PT.Bintaro Raya yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 9 Desember 1999, sesuai dengan foto copy, disebut (bukti P.10).
15. Informasi nasabah tertanggal 6 Oktober 2001, sesuai dengan asli, disebut (bukti P.11).

Nomor 28 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/PN.Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Surat Penawaran Kredit Nomor JKT/MLW/MKT/437/3003 tertanggal 7 April 2003, sesuai dengan asli, disebut (bukti P.12).
17. Buku Tabungan Bank Artha Graha atas nama Dadang Victory dengan nomor rekening 0093308379 yang diterbitkan tanggal 14 April 2003, sesuai dengan asli, disebut (bukti P.13-A).
18. Buku Tabungan Bank Artha Graha atas nama Dadang Victory dengan nomor rekening 0093308379 yang diterbitkan tanggal 7 Juni 2007, sesuai dengan asli, disebut (bukti P.13-B).
19. Rekening Giro Bank Artha Graha Periode tanggal 1 Desember 2003 – 31 Desember 2003, sesuai dengan asli disebut (bukti P.13-C.1).
20. Rekening Giro Bank Artha Graha Periode tanggal 1 Nopember 2003 – 31 Desember 2003, sesuai dengan asli disebut (bukti P.13-C.2).
21. Rekening Giro Bank Artha Graha Periode tanggal 1 September 2003 – 31 Desember 2003, sesuai dengan asli disebut (bukti P.13-C.3).
22. Rekening Giro Bank Artha Graha Periode tanggal 1 Agustus 2003 – 31 Desember 2003, sesuai dengan asli disebut (bukti P.13-C.4).
23. Rekening Giro Bank Artha Graha Periode tanggal 1 Juli 2003 – 31 Desember 2003, sesuai dengan asli disebut (bukti P.13-C.5).
24. Rekening Giro Bank Artha Graha Periode tanggal 1 Juni 2003 – 31 Desember 2003, sesuai dengan asli disebut (bukti P.13-C.6).
25. Rekening Giro Bank Artha Graha Periode tanggal 1 Mei 2003 – 31 Desember 2003, sesuai dengan asli disebut (bukti P.13-C.7).
26. Rekening Giro Bank Artha Graha Periode tanggal 1 April 2003 – 31 Desember 2003, sesuai dengan asli disebut (bukti P.13-C.8).
27. Rekening Giro Bank Artha Graha Periode tanggal 1 Januari 2004 – 31 Desember 2004, sesuai dengan asli disebut (bukti P.13-C.9).
28. Rekening Giro Bank Artha Graha Periode tanggal 1 Maret 2004 – 31 Desember 2004, sesuai dengan asli disebut (bukti P.13-C.10).
29. Rekening Giro Bank Artha Graha Periode tanggal 1 April 2004 – 31 Desember 2004, sesuai dengan asli disebut (bukti P.13-C.11).
30. Rekening Giro Bank Artha Graha Periode tanggal 1 Desember 2005 – 31 Desember 2005, sesuai dengan asli disebut (bukti P.13-C.12).
31. Rekening Giro Bank Artha Graha Periode tanggal 1 Nopember 2005 – 31 Desember 2005, disebut (bukti P.13-C.13).
32. Rekening Giro Bank Artha Graha Periode tanggal 1 Oktober 2005 – 31 Desember 2005, sesuai dengan asli disebut (bukti P.13-C.14).

Nomor 29 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/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

33. Rekening Giro Bank Artha Graha Periode tanggal 1 Desember 2006 – 31 Desember 2006, sesuai dengan asli disebut (bukti P.13-C.15).
34. Rekening Giro Bank Artha Graha Periode tanggal 1 Nopember 2006 – 31 Desember 2006, sesuai dengan asli disebut (bukti P.13-C.16).
35. Rekening Giro Bank Artha Graha Periode tanggal 1 Oktober 2006 – 31 Desember 2006, sesuai dengan asli disebut (bukti P.13-C.17).
36. Rekening Giro Bank Artha Graha Periode tanggal 1 Desember 2007 – 31 Desember 2007, sesuai dengan asli disebut (bukti P.13-C.18).
37. Rekening Giro Bank Artha Graha Periode tanggal 1 Nopember 2007 – 31 Desember 2007, sesuai dengan asli disebut (bukti P.13-C.19).
38. Rekening Giro Bank Artha Graha Periode tanggal 1 Oktober 2007 – 31 Desember 2007, sesuai dengan asli disebut (bukti P.13-C.20).
39. Rekening Giro Bank Artha Graha Periode tanggal 1 Juni 2008 – 31 Desember 2008, sesuai dengan asli disebut (bukti P.13-C.21).
40. Rekening Giro Bank Artha Graha Periode tanggal 1 Mei 2008 – 31 Desember 2008, sesuai dengan asli disebut (bukti P.13-C.22).
41. Rekening Giro Bank Artha Graha Periode tanggal 1 April 2008 – 31 Desember 2008, sesuai dengan asli disebut (bukti P.13-C.23).
42. Rekening Giro Bank Artha Graha Periode tanggal 1 Maret 2008 – 31 Desember 2008, sesuai dengan asli disebut (bukti P.13-C.24).
43. Rekening Giro Bank Artha Graha Periode tanggal 1 Februari 2008 – 31 Desember 2008, sesuai dengan asli disebut (bukti P.13-C.25).
44. Rekening Giro Bank Artha Graha Periode tanggal 1 Januari 2008 – 31 Desember 2007, sesuai dengan asli disebut (bukti P.13-C.26).
45. Surat Permohonan Pembelian (pembayaran lunas) rumah cicilan Bank Artha Graha tanggal 29 Agustus 2008, sesuai dengan asli disebut (bukti P.14-A).
46. Surat Penawaran Pelunasan Pelunasan Kredit nomor 006/MKT/MLW/2009, tanggal 21 Januari 2009, sesuai dengan asli disebut (bukti P.14-B).
47. Permohonan Pengiriman Uang/transfer Bank BCA tertanggal 11 Maret 2009 sebesar Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah), sesuai dengan asli disebut (bukti P.15-A).
48. Bukti Setoran Bank Artha Graha tertanggal 27 Maret 2009, sebesar Rp.13.500.000.- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah), sesuai dengan asli disebut (bukti P.15-B).
49. Bukti Setoran Bank Artha Graha tertanggal 29 Januari 2009, sebesar Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah), sesuai dengan asli disebut (bukti P.15-C).

Nomor 30 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/PN.Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

50. Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 14 tanggal 16 April 2009 yang dibuat dihadapan Aida Amir, SH, Notaris di Jakarta, sesuai dengan asli disebut (bukti P.16-A).
51. Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor 15 tanggal 16 April 2009 yang dibuat dihadapan Aida Amir, SH, Notaris di Jakarta, sesuai dengan asli disebut (bukti P.16-B).
52. Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang nomor 071/MKT/MLW/IV/2009, tanggal 16 April 2009, sesuai dengan asli disebut (bukti P.16-C).
53. Gugatan Perkara No.667/PDT.G/2013/PNTNG, tanggl 2 Desember 2013, sesuai dengan foto copy disebut (bukti P.17).
54. Surat Permintaan Pengambilan sertifikat Rumah di Jalan Kasuari V HB 9 No.17 Sektor 9 Kelurahan Pondok Pucung Kecamatan Pondok Aren Tangerang Selatan tanggal 13 Maret 2014, sesuai dengan asli disebut (bukti P.18-A).
55. Surat ke-2 Permintaan Pengambilan sertifikat Rumah di Jalan Kasuari V HB 9 No.17 Sektor 9 Kelurahan Pondok Pucung Kecamatan Pondok Aren Tangerang Selatan tanggal 7 April 2014, sesuai dengan asli disebut (bukti P.18-B).
56. Surat nomor 020/JRP/PMR-AJB/IV/2014 tanggal 3 April 2014 Perihal :Keterangan Sertifikat Blok B9/HB9-17, sesuai dengan asli disebut (bukti P.18-C).
57. Kartu Tanda Penduduk Nomor 3674031011680002 atas nama Dadang Victory yang berlaku hingga 10 Nopember 2017, sesuai dengan asli disebut (bukti P.19-A).
58. Kartu Tanda Penduduk Nomor 3674037106710008 atas nama Meiske Rantung yang berlaku hingga 31 Mei 2017, sesuai dengan asli disebut (bukti P.19-B).
59. Kuitansi Pembayaran Pemasangan Iklan pada harian Pedoman rakyat tanggal 3 Maret 2005 untuk 3 hari berturut-turut yakni tanggal 5 Februari 2005, 6 Februari 2005, dan 7 Februari 2005, sesuai dengan asli disebut (bukti P.20-A).
60. Pengumuman Koran harian Pagi Pedoman Rakyat tanggal 5 Februari 2005, sesuai dengan koran disebut (bukti P.20-B).
61. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah tanggal 23 Juni 1995, sesuai dengan foto copy disebut (bukti P.21).

Menimbang, bahwa selain bukti surat Penggugat juga mengajukan saksi-saksi, setelah bersumpah menurut cara agamanya saksi-saksi tersebut menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi SOBAR S DJAJUSMAN;

Nomor 31 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/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

- Bahwa saksi adalah Ketua RW. 09 Bintaro Jaya, Sektor IX, Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan sejak bulan Juni 1992 s/d 2009;
- Bahwa saksi mengetahui rumah di Jalan Kasuari V Blok HB No.17 Bintaro Jaya, Sektor IX, Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan adalah milik Ridson Makkaraeng (Tergugat I) berdasarkan laporan Catatan RT Setempat yang disampaikan kepada saksi selaku Ketua RW;
- Bahwa rumah tersebut sekarang ditempati/ditinggali oleh Dadang Victory (Penggugat) sejak tahun 1998 sampai dengan sekarang;
- Bahwa sebelum ditempati Dadang Victory (Penggugat), rumah tersebut dipergunakan untuk kegiatan pendidikan TK Pinokio;
- Bahwa Dadang Victory (Penggugat) pernah menjadi Sekretaris RW pada saat saksi menjadi Ketua RW;
- Bahwa selama Dadang Victory (Penggugat) bertempat tinggal di rumah tersebut tidak ada orang yang protes maupun keberatan;

2. Saksi SUWANDI;

- Bahwa saksi adalah satpam pada Komplek Perumahan Bintaro Jaya, Sektor IX, Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan mulai tahun 1995 sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi pernah kenal dan bertemu dengan Melissa Makkaraeng (Tergugat II) pada waktu menagih uang iuran keamanan Komplek Perumahan Bintaro Jaya, Sektor IX, Kel. Pondok Pucung, Kec. Pondok Aren, Melissa (Tergugat II) mengelola TK Pinokio ;
- Bahwa sekira tahun 1998 saksi diajak Dadang Victory (Penggugat) ke hotel Hilton untuk bertemu dengan Ridson Makkaraeng (Tergugat I) dan istrinya Mellisa Makkaraeng (Tergugat II), Penggugat menyerahkan uang untuk pembayaran rumah yang diterima oleh Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa kemudian semenjak tahun 1998 Penggugat menempati rumah Jalan Kasuari V Blok HB No.17 Bintaro Jaya, Sektor IX, Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan, yang semula milik Tergugat I dan Tergugat II sampai dengan sekarang tidak ada yang protes maupun keberatan;

Nomor 32 dari 50 Per k.No.148/Pdt.G/2015/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)



Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya mengajukan bukti surat yang telah diberi meterai secukupnya dan telah dileges diberi tanda T-1 setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan saksi walupun telah diberikan kesempatan yang cukup;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat III telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 23 September 2015;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat III menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi kecuali memohon putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat sebagaimana dalam Berita Acara Sidang dianggap termuat dalam putusan ini dan menjadi pertimbangan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA.

DALAM KONVENSI.

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

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Penggugat adalah pada tanggal 21 Mei 1998 Penggugat telah membeli sebidang tanah beserta bangunan yang ada diatasnya yang terletak di Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan dikenal dengan JL Kasuari V Blok HB No. 17 Bintaro Jaya, Sektor IX, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 009, luas tanah 185 m2 (seratus delapan puluh lima meter persegi), dari Tergugat I yang disaksikan dan disetujui Tergugat II seharga Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) yang dibayar tunai dan telah lunas, dan selanjutnya pada akhir bulan Mei 1998 Penggugat beserta istri dan anak-anak menempati rumah tersebut hingga sekarang tanpa ada gangguan, dan tanpa ada protes dari pihak lain;

Menimbang, bahwa Tergugat I adalah General Manager pada PT. Cosway Indonesia dan Penggugat adalah bawahan Tergugat I pada perusahaan tersebut, karena keadaan yang tidak aman pada waktu itu, situasi perpolitikan yang memanas, seminggu kemudian terdengar khabar bahwa Tergugat I mengundurkan diri dari tempat bekerja dan hingga sekarang Penggugat tidak ada komunikasi lagi dengan Tergugat I, Penggugat sebagai bawahan dan pembeli tanah dan bangunan Tergugat I dan Tergugat II beretikat baik untuk menyelesaikan pembelian mencari keberadaan Tergugat I dan Tergugat II di tempat kediamannya JL. Mandar XVII DE.7/26 Sel 3A Pondok

Nomor 33 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/PN.Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Aren Tangerang tidak ada dan Tempat Kediaman Tergugat I dan Tergugat II tersebut pun telah dijual;

Menimbang, bahwa 4 (empat) tahun kemudian pada tahun 2002 Ketua RT yang juga tetangga Penggugat yang bekerja pada Turut Tergugat I memberitahukan bahwa rumah yang didiami Peggugat bermasalah sehubungan tunggakan kredit yang belum dibayar, setelah Penggugat mendatangi Turut Tergugat I diketahui bahwa tanah dan bangunan yang dibeli Penggugat dari Tergugat I merupakan tanah dan bangunan yang dibeli dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan PT. Jaya Bank International sebagaimana Perjanjian Kredit dengan memakai Jaminan No. 116 tanggal 28 Juli 1995 dan Kuasa Menjual yang dituangkan dalam akta nomor 118 tanggal 28 Juli 1995 kedua akta dibuat dihadapan Notaris Rini Soemintapura, SH Notaris di Jakarta yang dibeli Tergugat II berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Proyek Perumahan Bintaro Jaya Nomor: 8990/JRP/BJ/1995 tertanggal 20 Juli 1995 dari Tergugat III, bahwa berdasarkan perjanjian kredit memakai jaminan no. 116 tanggal 28 Juli 1995 dan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit tertanggal 17 Juli 1995 fasilitas kredit yang diperoleh Tergugat I untuk pembiayaan KPR pada Tergugat III sebesar Rp. 131.000.000,- untuk jangka waktu 120 bulan terhitung sejak perjanjian kredit, uang tersebut telah dibayarkan secara lunas kepada Tergugat III, akan tetapi Tergugat III belum melaksanakan/menuangkan jual beli tersebut dalam Akta Jual Beli sebagaimana ketentuan yang berlaku dengan alasan sertifikat tanah sedang dilakukan pemecahan sebagaimana suratnya tertanggal 26 Juli 1995, namun tanah dan bangunan telah diserahkan dan telah ditempati Tergugat I dan Tergugat II, belakangan diketahui tanah dan bangunan telah terbit Sertipikat HGB No: 03063 atas nama PT Jaya Real Property/Tergugat III yang diterbitkan Kantor BPN Tangerang Jawa Barat tanggal 9 Desember 1999 luas menjadi 180m2;

Bahwa sampai tanah dan bangunan dijual kepada Penggugat per tanggal 18 Mei 1998 Tergugat I/Tergugat II baru mengangsur 33 kali, sekali angsuran Rp. 2.619.105,- , berdasarkan informasi Nasabah per tanggal 6 Oktober 2001 tunggakan Tergugat I/Tergugat II atas tanah dan bangunan aquo sejumlah Rp. 216.819.965,- dengan perincian saldo pinjaman Rp. 114.553.695,- Bunga Terutang Rp. 61.365.290,- Denda Terutang Rp. 40.900.980,- ;

Bahwa mengetahui informasi dari Turut Tergugat I tanah dan bangunan yang Penggugat beli dari Tergugat I merupakan tanah dan bangunan yang dibeli dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan

Nomor 34 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/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

meninggalkan tunggakan Penggugat berusaha menyelesaikan mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat I untuk merestrukturisasi dan atau meneruskan angsuran fasilitas KPR dari Tergugat I, Turut Tergugat I menyetujuinya dengan memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat dengan plafon sebesar Rp. 150.000.000,- jangka waktu 120 bulan, suku bunga 18% p.a (efektif rate);

Bahwa kemudian Penggugat mengajukan lagi permohonan penyelesaian fasilitas pinjaman KPR yang oleh Turut Tergugat I disetujui tanggal 21 Januari 2009 dengan nilai pelunasan Rp. 120.694.534,- dalam Surat Penawaran Pelunasan sangat jelas disebutkan Penggugat sebagai Debitur yang baru sehingga dengan demikian novasi (meneruskan angsuran kredit) atas hutang Tergugat I telah benar dan tegas diakui oleh Turut Tergugat I;

Bahwa atas Surat Penawaran Pelunasan Kredit yang ditawarkan Tergugat I tersebut, Penggugat melakukan pelunasan dengan melakukan pembayaran bertahap kepada Turut Tergugat I sebagai berikut:

- I. Tanggal 11 Maret 2009 dibayarkan sebesar Rp. 100.000.000,-
- II. Tanggal 27 Maret 2009 dibayarkan sebesar Rp. 13.500.000,-
- III. Tanggal 8 April 2009 dibayarkan sebesar Rp. 10.000.000,-

Sehingga Penggugat telah melakukan pelunasan atas seluruh piutang Turut Tergugat I;

Bahwa penyelesaian Fasilitas Kredit dilakukan dengan jalan penjualan cessie sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 14 tanggal 16 April 2009 dan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan No. 15 tanggal 16 April 2009 yang dibuat dihadapan Aida Amir, SH Notaris di Jakarta Perjanjian mana telah diberitahukan kepada pihak yang terkait;

Bahwa kemudian setelah melakukan pelunasan Penggugat mendatangi Tergugat III untuk meminta diserahkan sertifikat tanah dan bangunan obyek jual beli, sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 03063 atas nama Tergugat III, dan melakukan penandatanganan perjanjian yang dituangkan dalam Akta Jual Beli, namun Tergugat III menolak dengan alasan harus ada Putusan/Penetapan Pengadilan terlebih dahulu yang menyatakan sah pengalihan/jual beli antara Penggugat dan Tergugat I;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas **pada pokoknya** Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Majelis Hakim yang mengadili perkara ini memutuskan Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beretiket baik, Menyatakan sah pengalihan/jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang disaksikan Tergugat II atas sebidang tanah

Nomor 35 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/PN.Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 03063 atas nama Tergugat III (PT.Jaya Real Property. Tbk);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I tidak datang menghadap dipersidangan dan tidak pula mewakilkan wakilnya/kuasanya yang sah walaupun telah dipanggil secara patut dan sah menurut hukum sebagaimana tersebut dimuka;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat III telah mengajukan jawabanya dalam suratnya tertanggal 8 Juli 2015, yang jika dicermati jawaban Tergugat III terbagi dalam Eksepsi, dalam Pokok Perkara dan Permohonan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan dalam Eksepsi sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Majelis Hakim atas Eksepsi yang diajukan Tergugat III telah memutuskan dalam Putusan Sela tanggal 19 agustus 2015 kusus untuk eksepsi yang menyangkut kewenangan relatif yang amar putusannya adalah sebagai mana tersebut dimuka yang pada intinya:

1. Menyatakan Eksepsi tentang Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara aquo dari Tergugat III ditolak;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang mengadili perkara aquo;
3. Memerintahkan kepada para pihak melanjutkan pemeriksaan perkara aquo;
4. Menanggukuhkan penetapan biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan alasan eksepsi Tergugat III yang lainnya sebagai berikut;

Eksepsi tentang NEBIS IN IDEM (*Exceptio Res Judicata*);

Berdasarkan PENGAKUAN PENGUGAT dalam Posita Gugatan angka 18 yang menegaskan bahwa **perkara a quo telah pernah diajukan** oleh PENGUGAT di Pengadilan Negeri Tangerang dalam Perkara Perdata No. 667/Pdt.G/2013/PN.TNG. meskipun perkara tersebut dicabut oleh PENGUGAT pada tahap persidangan pembuktian, namun perkara tersebut telah memiliki suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga perkara a quo **tidak dapat diajukan lagi** karena mengandung unsur **Ne Bis In Idem** sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1973 tanggal 3 Oktober 1973 serta

Nomor 36 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/PN.Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 619 K/Pdt/1984 tanggal 15 Januari 1985.

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat III dengan alasan tersebut Penggugat telah menanggapi bahwa benar Penggugat telah mengajukan gugatan perkara aquo ke Pengadilan Negeri Tangerang, akan tetapi para pihak Tergugat tidak hadir Termasuk Tergugat III kemudian Penggugat cabut perkara tersebut, belum ada putusan yang menentukan hubungan hukum tertentu mengenai hal dan obyek yang disengketakan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dengan alasan tersebut dan telah ditanggapi oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa selama persidangan Tergugat III tidak pernah menunjukkan bukti adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap atas perkara baik subyek maupun obyek yang sama dengan perkara aquo sehingga dapat dikwalifikasai sebagai nebis in idem, dengan demikian berdasar pada pertimbangan tersebut menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat III dengan alasan nebis in idem haruslah ditolak;

EKSEPSI TENTANG EXCEPTIO DOMINII (Obyek Gugatan Bukan Milik PENGGUGAT);

Merujuk pada **Posita Gugatan PENGGUGAT angka 5 halaman 3** sebagaimana telah **dikoreksi dalam Perbaikan Gugatan** yang diajukan oleh PENGGUGAT pada tanggal 24 Juni 2015, PENGGUGAT mendalilkan bahwa tanah dan bangunan Obyek Gugatan dalam perkara a quo adalah tanah dan bangunan yang **dibeli oleh TERGUGAT II** dari TERGUGAT III dan kemudian **dibeli oleh PENGGUGAT dari TERGUGAT I**;

Bahwa meskipun PENGGUGAT mendalilkan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah pasangan suami-istri, namun PENGGUGAT tidak dapat melakukan jual beli secara bawah tangan dengan **TERGUGAT I** atas tanah dan bangunan **milik TERGUGAT II**;

Bahwa antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II adalah **Subyek Hukum yang terpisah dan berbeda** meskipun **seandainya** benar TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah pasangan suami istri, serta harus dipastikan pula ada tidaknya Perjanjian Pranikah atau Perjanjian Pemisahan Harta antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II;

Selain itu, proses **jual beli antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT** sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT di dalam Posita Gugatan angka 1 dan 2, menunjukkan bahwa jual beli atas tanah dan bangunan milik TERGUGAT II tersebut tidak memenuhi syarat formil dan materiil, yaitu :

Nomor 37 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/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

- Bahwa Obyek Jual Beli antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT adalah tanah dan bangunan milik **TERGUGAT II** ;
- Bahwa jual beli antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT dilakukan secara dibawah tangan dan **tidak** dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta tanpa adanya Akta Jual Beli, sehingga jual beli tersebut **tidak** memenuhi **asas Terang** ;
- Bahwa jual beli antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT **tanpa** disertai adanya bukti hak kepemilikan atas tanah tersebut berupa Sertifikat Hak atas tanah, dan dilangsungkan **tanpa penyerahan** Sertifikat Hak atas tanah dari Penjual kepada Pembeli, sehingga jual beli tersebut tidak memenuhi **asas Konkrit**;

Berdasarkan seluruh uraian dalam Exceptio Dominii tersebut di atas, maka PENGGUGAT **tidak memiliki kedudukan** (*legal standing*) untuk mengajukan Gugatan Pengesahan Jual Beli atas Obyek Gugatan a quo **karena PENGGUGAT bukan pemilik** atas tanah dan bangunan Obyek Gugatan a quo, sehingga Gugatan PENGGUGAT patut dinyatakan **tidak dapat diterima** (*Niet Ontvankelijk verklaard*)

Menimbang, bahwa alasan eksepsi Tergugat III sebagaimana didalilkan tersebut, apakah obyek gugatan milik atau bukan milik Penggugat, apakah jual beli atas obyek perkara/gugatan oleh Tergugat I sepengetahuan Tergugat II (istri Tergugat) yang dilakukan dibawah tangan bukan didepan PPAT sah atautkah tidak, apakah jual beli atas tanah dan bangunan obyek sengketa memenuhi syarat formil maupun materiil atautkah tidak, menurut Majelis Hakim adalah sesuatu yang harus dibuktikan yang telah masuk pokok perkara, oleh karena itu menurut Majelis Hakim eksepsi dengan alasan tersebut haruslah ditolak;

EKSEPSI TENTANG ERROR IN PERSONA

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat III tentang Penggugat tidak memiliki kedudukan/legel standing sebagai Penggugat untuk mengajukan pengesahan jual beli perkara aquo karena bukan pemilik obyek gugatan aquo, menurut Majelis Hakim bahwa apakah Penggugat sebagai pemilik atas obyek sengketa apakah bukan adalah sudah merupakan materi perkara atau merupakan hal yang harus dibuktikan dalam perkara ini yang tidak tepat bila diputus dalam eksepsi yang belum membuktikan pokok perkaranya, dengan demikian maka menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat III dengan alasan tersebut haruslah ditolak;

Nomor 38 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/PN.Jkt Sel



EKSEPSI TENTANG KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT ;
Merujuk pada dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT, maka dasar Gugatan Pengesahan Jual Beli yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara a quo adalah jual beli secara bawah tangan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I atas tanah dan bangunan Obyek Gugatan a quo (*Vide Posita Gugatan angka 1 dan 2*), serta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 14 tanggal 16 April 2009 dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor 15 tanggal 16 April 2009 antara TURUT TERGUGAT I dengan PENGGUGAT.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka TERGUGAT III **bukan** merupakan Pihak dalam transaksi jual beli secara dibawah tangan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I maupun dalam Perjanjian Jual Beli Piutang dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan antara TURUT TERGUGAT I dengan PENGGUGAT, sehingga PENGGUGAT telah keliru menarik TERGUGAT III sebagai pihak TERGUGAT dalam Gugatan a quo ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Gugatan PENGGUGAT salah alamat (*error in persona*) sehingga sepatutnya untuk dinyatakan **tidak dapat diterima** (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat III yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat yang menggugat/menariknya sebagai Tergugat III adalah salah karena Tergugat III tidak melakukan jual beli atas obyek sengketa dengan Penggugat, yang melakukan jual beli obyek sengketa adalah antara Tergugat I dengan Penggugat, atas eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa adalah hak Penggugat untuk menggugat kepada siapa saja yang dinilai merugikan hak Penggugat, menurut Penggugat Tergugat III dianggap merugikan hak Penggugat terkait obyek sengketa maka karenanya Tergugat III ikut digugat, akan tetapi apakah benar Tergugat III merugikan Penggugat ataukah tidak masing-masing pihak diberikan kesempatan yang sama untuk membuktikannya dalam pokok perkara, berdasarkan pertimbangan yang diuraikan diatas maka eksepsi Tergugat III dengan alasan gugatan Penggugat salah alamat/ eror in persona haruslah ditolak;

EKSEPSI TENTANG OBSCUUR LIBEL (*OBSCUUR LIBEL EXCEPTIE*);

Gugatan PENGGUGAT Tidak Memiliki Dasar Hukum yang Jelas Dan Tidak Didasarkan Pada Suatu Sengketa Hukum

Bahwa di dalam Posita atau *fundamentum petendi* dari Gugatan PENGGUGAT **tidak ada dasar hukum** (*rechts grond*) yang mendasari Gugatan PENGGUGAT, bahkan **tidak jelas** sengketa yang dipermasalahkan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya.

Nomor 39 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/PN.Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Gugatan Pengesahan Jual Beli yang diajukan oleh PENGUGAT **tidak** berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan samasekali **tidak memiliki dasar hukum**.

Bahwa Gugatan PENGUGAT sepatutnya **bukan** merupakan Gugatan Pengesahan Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam Perihal Gugatan PENGUGAT, akan tetapi seharusnya PENGUGAT mengajukan Gugatan Wanprestasi terhadap TERGUGAT I berdasarkan Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 14 tanggal 16 April 2009 dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor 15 tanggal 16 April 2009 antara TURUT TERGUGAT I dengan PENGUGAT.

Bahwa Gugatan Pengesahan Jual Beli yang diajukan oleh PENGUGAT telah mengakibatkan Gugatan PENGUGAT menjadi tidak jelas/kabur (*obscuur libel*).

Bahwa dalil Gugatan PENGUGAT yang **tidak didasarkan pada suatu sengketa** dan **tidak mempunyai dasar hukum** merupakan Gugatan yang **tidak memenuhi syarat materiil Gugatan** sebagaimana telah ditegaskan dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975**.

Selanjutnya berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958** ditegaskan pula bahwa syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan mengharuskan adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara PENGUGAT dan TERGUGAT.

Obyek Sengketa Tidak Jelas

Bahwa Obyek Sengketa dalam Gugatan Pengesahan Jual Beli yang diajukan oleh PENGUGAT **tidak jelas** samasekali, dimana di dalam Gugatannya PENGUGAT mendalilkan bahwa Obyek perkara a quo adalah Obyek jual beli antara PENGUGAT dengan **TERGUGAT I** yang dilakukan secara bawah tangan, namun di dalam Petitum Gugatannya PENGUGAT menjadikan tanah dan bangunan milik **TERGUGAT II** sebagai Obyek Sengketa (*Vide Perbaikan atas Posita Gugatan angka 5 dan Petitum Gugatan angka 3, 4, 5, 6*).

Bahkan PENGUGAT juga mendalilkan bahwa Obyek sengketa dalam perkara a quo adalah Obyek Jaminan utang TERGUGAT I yang hak tagih-nya telah dialihkan dari TURUT TERGUGAT I kepada PENGUGAT berdasarkan Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 14 tanggal 16 April 2009 dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor 15 tanggal 16 April 2009 (*Vide Posita Gugatan angka 16*), sehingga PENGUGAT seharusnya telah menyadari bahwa Obyek Jaminan Utang tidak dapat dijual tanpa adanya persetujuan dari Kreditur pada saat transaksi jual beli tersebut dilakukan.

Nomor 40 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/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)



Perihal Gugatan Tidak Jelas

Bahwa Perihal Gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT yaitu **Gugatan Pengesahan Jual Beli** merupakan bentuk Gugatan yang **tidak jelas**, karena Pengesahan Jual Beli bukanlah suatu sengketa sehingga sepatutnya bukan berbentuk suatu Gugatan melainkan suatu Permohonan.

Bahwa Hukum Acara Perdata tidak mengenal adanya Gugatan Pengesahan Jual Beli, dan oleh karena itu Gugatan Pengesahan Jual Beli yang diajukan oleh PENGUGAT tidak dilandasi oleh Hukum Acara yang berlaku.

Posita dan Petitum Gugatan Saling Bertentangan

Bahwa **Petitum** Gugatan **angka 3, 4, 5, dan 6** yang dimohonkan oleh PENGUGAT sangat **tidak jelas** dan **bertentangan** dengan **Perbaikan atas Posita Gugatan angka 5**, yaitu :

- Dalam **Petitum angka 3**, PENGUGAT memohon agar pengalihan/ jual beli antara PENGUGAT dengan **TERGUGAT I** atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB No. 03063 atas nama TERGUGAT III dinyatakan sah ;
- Bahwa dalam **Petitum angka 4**, PENGUGAT memohon agar PENGUGAT dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB No. 03063 atas nama TERGUGAT III ;
- Bahwa dalam **Petitum angka 5**, PENGUGAT meminta agar TERGUGAT III dihukum untuk melaksanakan jual beli dan menyerahkan Sertifikat HGB No. 03063 atas nama TERGUGAT III kepada PENGUGAT ;
- Bahwa dalam **Petitum angka 6**, PENGUGAT meminta agar diberi ijin/kuasa bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT III selaku Penjual untuk menghadap Notaris/PPAT guna menandatangani Akta Jual Beli atas bidang tanah tersebut dengan PENGUGAT selaku Pembeli

Bahwa Petitum Gugatan yang dimohonkan oleh PENGUGAT tersebut sangat tidak berdasar dan **kontradiksi** dengan dalil dalam **Perbaikan atas Posita Gugatan angka 5** yang menyatakan bahwa sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB No. 03063 telah dibeli oleh **TERGUGAT II** dari TERGUGAT III.

Bahwa apabila tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB No. 03063 tersebut telah dibeli oleh **TERGUGAT II** dari TERGUGAT III, maka Petitum angka 3 dan 4 bertentangan/kontradiksi dengan Perbaikan atas Posita Gugatan angka 5 tersebut, karena PENGUGAT membeli tanah tersebut dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I sedangkan TERGUGAT I tidak pernah menerima pengalihan hak atas tanah tersebut dari TERGUGAT III maupun TERGUGAT II.

Selanjutnya, Petitum Gugatan angka 5 dan 6 juga bertentangan dengan Perbaikan atas Posita Gugatan angka 5, karena apabila PENGGUGAT meminta agar TERGUGAT III dihukum untuk melaksanakan jual beli selaku Penjual atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB No. 03063 kepada PENGGUGAT, maka hal tersebut menunjukkan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik atas tanah dan bangunan tersebut, sedangkan dalam Perbaikan atas Posita Gugatan angka 5 didalilkan oleh PENGGUGAT bahwa tanah dan bangunan tersebut telah dibeli oleh TERGUGAT II dari TERGUGAT III.

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Tergugat III gugatan Penggugat Kabur dikarenakan tidak memiliki dasar hukum, obyek sengketa tidak jelas, posita dan petitum gugatan saling bertentangan, setelah Majelis Hakim cermati gugatan Penggugat secara keseluruhan pada intinya bahwa Penggugat ingin jual beli dibawah tangan yang telah dilakukan dengan Tergugat I yang telah diketahui/disetujui Tergugat II atas tanah dan bangunan yang dijadikan obyek perkara aquo, dimana tanah dan obyek sengketa tersebut Tergugat II dan Tergugat I (suami istri) membelinya dari Tergugat III (Pengembang) dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah, akan tetapi ketika Kredit Pemilikan Rumah tersebut telah dilunasi oleh Penggugat dan Penggugat ingin penyelesaian jual beli tersebut diselesaikan secara hukum dan dibaliknamakan menjadi atas nama Penggugat, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak diketahui lagi alamatnya, dan Tergugat III menolak untuk melaksanakan jual beli tersebut kecuali telah ada Putusan Pengadilan tentang jual beli antara Tergugat I/Tergugat II dengan Penggugat atas obyek sengketa sah, dengan demikian menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat telah cukup jelas obyek sengketanya, memiliki dasar hukum, dan petitum gugatannya telah sejalan dengan uraian/posita gugatannya, oleh karenanya eksepsi Tergugat III dengan alasan tersebut haruslah ditolak;

Gugatan PENGGUGAT Kabur Dan Tidak Jelas Tentang Peralihan Utang TERGUGAT I Apakah Peralihan Utang Dari TERGUGAT I Kepada PENGGUGAT Akibat Novasi Atau Peralihan Piutang Dari TURUT TERGUGAT I Kepada PENGGUGAT Akibat Cessie

Merujuk pada **Posita Gugatan angka 12 dan 14**, PENGGUGAT mendalilkan bahwa utang TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT I telah beralih kepada PENGGUGAT berdasarkan **Novasi** yang dibuat oleh dan antara TURUT TERGUGAT I dengan PENGGUGAT.

Nomor 42 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/PN.Jkt Sel



Namun merujuk pada **Posita Gugatan angka 16**, PENGGUGAT mendalilkan bahwa piutang TURUT TERGUGAT I kepada TERGUGAT I telah beralih kepada PENGGUGAT melalui **Cessie** berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang dan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan.

Bahwa Posita Gugatan angka 12 dan 14 tersebut **bertentangan** dan **bertolak belakang** dengan Posita Gugatan angka 16, sehingga Gugatan PENGGUGAT menjadi **kabur** dan **tidak jelas** (*obscuur libel*) apakah peralihan hak tagih atas utang TERGUGAT I dari TURUT TERGUGAT I kepada PENGGUGAT timbul akibat **Cessie** atau **Novasi**, karena Cessie dan Novasi merupakan 2 produk hukum yang **berbeda** dan memiliki **akibat hukum yang berbeda** pula.

Gugatan PENGGUGAT Kabur dan Tidak Jelas (obscuur libel) dengan mendalilkan bahwa PENGGUGAT sebagai Pembeli atas Obyek Jaminan Utang TERGUGAT I dan sekaligus Pemegang Hak Tagih atas Utang TERGUGAT I

Merujuk pada Posita Gugatan angka 1 sampai 8, PENGGUGAT mendalilkan seolah-olah terjadi suatu jual beli antara TERGUGAT I selaku Penjual dengan PENGGUGAT selaku Pembeli atas sebidang tanah Sertifikat HGB No. 03063 yang pada saat itu merupakan **Obyek jaminan utang TERGUGAT I kepada PT Jayabank International**.

Selanjutnya merujuk pada Posita Gugatan angka 9, piutang PT Jayabank International terhadap TERGUGAT I tersebut beralih kepada BPPN yang kemudian dialihkan BPPN kepada TURUT TERGUGAT I.

Merujuk pada Posita Gugatan angka 16, piutang TURUT TERGUGAT I terhadap TERGUGAT I tersebut telah dialihkan pula kepada PENGGUGAT melalui **Cessie** berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang dan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan.

Berdasarkan peristiwa-peristiwa hukum yang didalilkan oleh PENGGUGAT dalam Posita Gugatan angka 1 sampai 9 dan angka 16 tersebut, maka terjadi **kontradiksi** dalam posita Gugatan PENGGUGAT, yaitu :

- Bahwa apabila benar terdapat suatu jual beli atas sebidang tanah Sertifikat HGB No. 03063 dan Pengalihan Hak Tagihan atas utang TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, maka PENGGUGAT mendalilkan seolah-olah PENGGUGAT memiliki hak atas tanah Sertifikat HGB No. 03063 yang dibeli dari TERGUGAT I dan juga memiliki piutang/hak tagih terhadap TERGUGAT I yang timbul dari utang TERGUGAT I kepada PT Jayabank International ;



- Bahwa Posita Gugatan angka 1 sampai 9 dan 16 tersebut menunjukkan PENGUGAT ingin memiliki Obyek Jaminan dari Perjanjian Pengalihan Hak Tagihan atas utang TERGUGAT I dan sekaligus juga ingin memiliki hak tagih atas utang TERGUGAT I berdasarkan Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan tersebut.

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat III dengan alasan gugatan Penggugat kabur dengan alasan peralihan utang Tergugat I kepada Penggugat akibat novasi atau peralihan piutang dari Turut Tergugat I kepada Penggugat akibat cessie, bahwa terhadap alasan eksepsi Tergugat III tersebut menurut Majelis Hakim barulah akan menjadi terang dan jelas bila dikaitkan dengan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan setelah memasuki pembuktian pokok perkara, apakah Penggugat memperoleh hak atas obyek sengketa karena akibat novasi atau akibat cessie, oleh karenanya menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat III dengan alasan tersebut haruslah ditolak;

Gugatan PENGUGAT Kabur Dan Tidak Jelas Terkait Alamat Dan Keberadaan TERGUGAT I

Merujuk pada alamat TERGUGAT I dalam halaman 1 Gugatan dan Posita Gugatan angka 3 dan 13 dapat disimpulkan bahwa alamat dan keberadaan TERGUGAT I telah **tidak diketahui sejak 1998 sampai dengan saat ini**.

Namun merujuk pada Posita Gugatan angka 16 didalilkan bahwa Perjanjian Jual Beli Piutang dan Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan utang TERGUGAT I dari TURUT TERGUGAT I kepada PENGUGAT **telah diberitahukan kepada TERGUGAT I melalui Surat tertanggal 16 April 2009**.

Bahwa dengan demikian, Gugatan PENGUGAT **tidak jelas** dan **kabur** apakah PENGUGAT mengetahui atau tidak perihal alamat dan keberadaan TERGUGAT I, dan apakah benar surat pemberitahuan perihal pengalihan piutang tersebut telah diberitahukan kepada TERGUGAT;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat III bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas dengan alasan terkait dengan tidak diketahuinya alamat Tergugat I dan Tergugat II sejak tahun 1998, akan tetapi dilain pihak Penggugat mendalilkan bahwa Perjanjian Jual Beli Piutang dan Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan utang TERGUGAT I dari TURUT TERGUGAT I kepada PENGUGAT telah diberitahukan kepada TERGUGAT I melalui Surat tertanggal 16 April 2009, terhadap alasan eksepsi Tergugat III tersebut menurut Majelis Hakim adalah mungkin saja terjadi dengan pemberitahuan umum atas jual beli piutang dan pengalihan hak atas tagihan utang Tergugat I dari Turut Tergugat I, melalui surat kabar atau media lainnya sekalipun hal tersebut perlu



dibuktikan kelak setelah memasuki pembuktian pokok perkara, berdasarkan alasan tersebut maka menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat III dengan alasan ini haruslah ditolak pula;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan tersebut diatas maka seluruh eksepsi Tergugat III ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa semua pertimbangan dalam eksepsi tersebut diatas yang terkait dalam pokok perkara ini dianggap ikut termuat kembali menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pertimbangan pokok perkara ini ;

Menimbang, bahwa sebagaimana tersebut diatas Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I tidak datang/hadir dan tidak pula mewakilkan kuasanya yang sah dipersidangan walaupun telah dipanggil secara patut dan sah menurut hukum, dan hanya Tergugat III yang hadir dipersidangan dan telah mengajukan jawabannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas Tergugat III menyangkalnya dengan mengemukakan yang pada pokoknya Penggugat bukan pembeli beretiket baik, jual beli atas tanah dan bangunan Sertipikat HGB No. 03063 antara Penggugat dan Tergugat I tidak sah;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat III, maka sesuai ketentuan pasal 163 HIR Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil gugatannya terlebih dahulu, baru kemudian Tergugat III diberikan kesempatan untuk membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa guna untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-21 sebagaimana tersebut dimuka dan telah mengajukan pula 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Sobar S Djajusman dan saksi Suwandi setelah bersumpah menurut cara agamanya pada pokoknya memberikan keterangan sebagaimana tersebut dimuka;

Menimbang, bahwa guna untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat III telah mengajukan 1 (satu) bukti surat yang diberi tanda T-1 sebagaimana tersebut dimuka;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Suwandi dirinya pernah diajak untuk mengantar Penggugat melakukan pembayaran pembelian tanah dan bangunan obyek perkara ke Tergugat I yang waktu itu ada Tergugat

Nomor 45 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/PN.Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II, yang kemudian Penggugat bersama keluarganya menempati tanah dan bangunan obyek perkara aquo dari Mei 1998 sampai sekarang, tanah dan bangunan obyek sengketa sebelum dibeli Penggugat adalah dipergunakan Tergugat I dan Tergugat II untuk kegiatan pendidikan TK Pinokio, keterangan saksi Suwandi tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi Sobar S Djayusman ketua RW setempat yang menyatakan dari catatan laporan RT, Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan obyek sengketa, Penggugat sejak bulan Mei 1998 hingga sekarang bertempat tinggal di obyek sengketa sudah kurang lebih 17 tahun dan bahkan Penggugat pernah sebagai sekretaris RW, bahwa keterangan kedua saksi tersebut bersesuaian dengan bukti P-4, berupa Kartu Keluarga Penggugat dimana Penggugat dan keluarganya bertempat tinggal di obyek tanah sengketa dan Penggugatlah yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah dan bangunan obyek sengketa sebagaimana bukti P-3A, P-3B, P-3C, P-3D, P-3E;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 berupa kwitansi tanggal 21 Mei 1998 yang bersesuaian dengan keterangan saksi Suwandi bahwa tanah dan bangunan obyek sengketa dibeli Penggugat dari Tergugat I yang diketahui Tergugat II dengan harga Rp. 90.000.000,- ;

Menimbang, bahwa tanah dan bangunan obyek sengketa diperoleh Tergugat I dan Tergugat II (suami istri) membeli dari Tergugat III sebagaimana bukti TIII-1, P-7, P-8;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II (suami istri) membeli tanah dan bangunan obyek sengketa dari Tergugat III tersebut dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan oleh PT. Jaya Bank International sejumlah Rp. 131.000.000,- dengan angsuran Rp. 2.619.105 per bulan, suku bunga 21 % dengan jangka waktu 120 bulan, tanah dan bangunan obyek sengketa dijadikan jaminan Kredit Kepemilikan Rumah tersebut sebagaimana bukti P-5, P-6;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TIII-1 dihubungkan dengan bukti P-9 pembelian rumah tanah obyek sengketa oleh Tergugat II/Tergugat I dari tergugat III telah disepakati dengan pembayaran uang muka Rp. 31.586.055,- dan pembayaran melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dari Jaya Bank yang mana uangnya telah diterima Tergugat I sejumlah Rp. 131.000.000,- dan telah dibayarkan kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim bahwa Tergugat III telah menerima penuh pembayaran atas tanah dan bangunan obyek sengketa, dan Tergugat I telah menerima/menempati tanah dan

Nomor 46 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/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

bangunan aquo sebagaimana telah dipergunakan untuk Sekolah Taman Kanak-Kanak Pinikio yang dikelola oleh Tergugat II, akan tetapi oleh karena tanah dan bangunan obyek sengketa menjadi jaminan Kredit Pemilikan Rumah maka hal tersebut belum bisa dibaliknamakan kepada Tergugat I/Tergugat II ;

Menimbang, bahwa sebagaimana tersebut dimuka bahwa tanah dan bangunan obyek sengketa dijual oleh Tergugat I dengan diketahui/disetujui oleh Tergugat II kepada Penggugat dan Penggugat telah menempatinnya tidak beberapa lama setelah membayar rumah tersebut yaitu semenjak akhir Mei 1998 sampai dengan sekarang, dan tidak berapa lama dihuni Penggugat Tergugat I yang merupakan atasan Penggugat mengundurkan diri dari tempat kerja dan tidak diketahui lagi dimana keberadaanya hingga sekarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-11 Informasi Nasabah tanggal 6 Oktober 2001, ternyata tanah dan bangunan obyek sengketa yang Penggugat beli dari Tergugat I suami Tergugat II memiliki tunggakan KPR yang terdiri dari saldo pinjaman, bunga terutang dan denda terutang seluruhnya sejumlah Rp 216.819.965,- ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menyelesaikan tunggakan KPR Tergugat I sejumlah Rp. 216.819.965 tersebut dengan mengajukan restrukturisasi dan atau meneruskan angsuran fasilitas KPR dari Tergugat I kepada Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat I menyetujuinya dengan memberikan fasilitas kredit dengan plafond yang yang baru sebesar Rp. 150.000.000,- jangka waktu 120 bulan suku bunga BLR-KPR eks BPPN sebesar 18 % p.a efektif rate sebagaimana bukti P-12;

Menimbang, bahwa Penggugat atas Kredit yang diberikan Turut Tergugat I untuk membayar tunggakan Tergugat I telah dibayar secara angsuran sebagaimana bukti P-13-A, P13-B, P13C-1 s/d P-13C-26;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat mengajukan permohonan pembayaran lunas rumah dengan angsuran kepada Turut Tergugat I tanggal 29 Agustus 2008 (bukti 14-A), yang kemudian disetujui oleh Turut Tergugat I sebagai mana Surat Penawaran Pelunasan Kredit Nomor:006/MKT/MLW tanggal 21 Januari 2009 (bukti 14-B);

Menimbang, bahwa selanjudnya Penggugat telah melakukan pelunasan atas Penawaran Pelunasan Kredit dengan total pembayaran Rp. 123.500.000,- sebagaimana bukti P15-A, P-15-B, P15-C;

Menimbang, bahwa pada kenyataannya Penggugat telah membayar lunas terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa baik langsung kepada penjualnya (Tergugat I) sejumlah Rp.90.000.000,- maupun membayar cicilan

Nomor 47 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/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

pokok Kredit Kepemilikan Rumah, bunga dan denda atas nama Tergugat I kepada Turut Tergugat I sejumlah Rp.169.873.197,- (bukti P-13-A, P13-B, P13C-1 s/d P-13C-26) dan pembayaran pelunasan Rp. 123.500.000,- sebagaimana bukti P15-A, P-15-B, P15-C;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dan kenyataan tanah dan bangunan obyek sengketa telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I yang diketahui/disetujui oleh Tergugat II, dan tanah bangunan obyek sengketa telah ditempati Penggugat semenjak dibelinya dari Tergugat I/TergugatII maka obyek dan tanah sengketa menurut hukum sah menjadi milik Penggugat karena jual beli dan Penggugat menurut Majelis Hakim dalam hal ini dapat dinilai sebagai pembeli yang beretiket baik;

Menimbang, bahwa atas tanah dan bangunan obyek sengketa aquo saat ini bersertipikat (Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 03063) bukan atas nama Penggugat tetapi bersertipikat atas nama pihak lain, maka berdasarkan pertimbangan tersebut diatas sudah selayaknya dan sepatutnya sertipikat atas tanah dan bangunan obyek sengketa HGB Nomor: 03063 Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Pondok Aren, Desa Pondok Pucung atas nama PT. Bintaro Raya dibalik nama menjadi atas nama Penggugat Dadang Victory, dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat angka 2, angka 3 dan angka 4 dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 5 untuk melindungi dan menjaga hak Penggugat, serta untuk menjaga nama baik Tergugat III yang sudah menjual tanah dan obyek sengketa kepada Tergugat I/Tergugat II dan telah menerima lunas pembayarannya, dan Tergugat I/Tergugat II telah menjualnya kepada Penggugat maka petitum gugatan angka 5 dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 6 dapat dikabulkan **sebagian sepanjang** untuk memberi ijin/kuasa kepada Penggugat untuk bertindak untuk dan atas nama Tergugat I melakukan jual beli dan menandatangani atas nama Tergugat I terhadap tanah dan bangunan aquo kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseleruhan pertimbangan tersebut diatas menurut Majelis Hakim Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Tergugat III menurut Majelis Hakim Tergugat III tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya sehingga tidak dapat mematahkan dalil gugatan Penggugat oleh karenanya dalil

Nomor 48 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/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

sangkalan Tergugat yang tidak relevan tidak perlu lagi untuk dipertimbangkan dan haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 7 agar Turut Tergugat I tunduk dan patuh terhadap putusan ini adalah beralasan dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pada pokoknya gugatan Penggugat dikabulkan maka Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Turut Tergugat I berada dipihak yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya perkara

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;

Mengingat, akan pasal-pasal dari Peraturan Per Undang-Undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beretikad baik;
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang disaksikan Tergugat II atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, sekarang dikenal dengan Jalan Kasuari V Blok HB Nomor: 17 Bintaro Jaya Sektor IX, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 009, sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 03063 atas nama PT. Bintaro Raya/Tergugat III (PT.Jaya Real Property.Tbk);
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 03063 atas nama PT. Bintaro Raya/Tergugat III (PT.Jaya Real Property.Tbk);
5. Menghukum Tergugat III untuk melaksanakan jual beli dan meyerahkan sertipikat HGB No Nomor: 03063 atas nama PT. Bintaro Raya/Tergugat III (PT.Jaya Real Property.Tbk) kepada Penggugat setelah kepadanya diserahkan putusan ini yang telah berkekuatan hukum pasti;

Nomor 49 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/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)



6. Menyatakan memberi Ijin/Kuasa kepada Penggugat bertindak untuk dan atas nama Tergugat I selaku Penjual sekaligus Penggugat bertindak atas namanya sendiri selaku Pembeli untuk menghadap Notaris/PPAT di Tangerang guna menandatangani akta jual beli atas bidang tanah tersebut;
7. Menghukum **Turut Tergugat I** untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
8. Menghukum kepada Tergugat I, tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.5.016.000.- (lima juta enam belas ribu rupiah).-

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari SENIN tanggal 19 OKTOBER 2015 oleh SUYADI, SH selaku Hakim Ketua, IMAN GULTOM, SH dan I KETUT TIRTA, SH.MH. masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari RABU tanggal 21 OKTOBER 2015 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi kedua Hakim Anggota, dibantu SAKIR BACO, SH.MH. Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat III, dan tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II serta Turut Tergugat I;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

IMAN GULTOM, SH.

SUYADI, SH.

I KETUT TIRTA, SH.MH.

Panitera Pengganti

SAKIR BACO, SH.MH.

PERINCIAN BIAYA PERKARA :

1. Pendaftaran	: Rp. 30.000,00,-
2. Administrasi	: Rp. 75.000,00,-
3. Biaya Panggilan	: Rp. 4.900.000,00,-
4. Materai	: Rp. 6.000,00,-
5. Redaksi	: Rp. 5.000,00,-
<hr/>	
J u m l a h	: Rp. 5.016.000,00,- (Lima juta enam belas ribu rupiah) ;

Nomor 50 dari 50 Perk.No.148/Pdt.G/2015/PN.Jkt Sel