



PUTUSAN

Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Slw

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SUMIHAR SIAHAAN, bertempat tinggal di Jalan Chandra Indah Iii Blok. C Rt.002/rw 015 Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati Bekasi dalam hal ini memberikan kuasa kepada JUNIFER DAME PANJAITAN, S.H.,M.H.; 2. INDRA PRATAMA SIMANJUTAK, S.H.; keduanya Advokat dan Kosultan Hukum, pada Kantor JUNIFER DAME PANJAITAN, S.H.,M.H. & REKAN yang beralamat di Komplek Bengrah Nomor H70/3 Rt.01/08 Kelurahan Cijantung Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur 13770, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Februari 2022 No.: 018/J.D.P/SKKT/III/2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi dengan Register Nomor: 39/SK/3/2022 tanggal 2 Maret 2022, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Melawan

AMAK MABRUR, bertempat tinggal di Jalan Budi Bhakti Nomor 12, Pekalongan, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

BANK TABUNGAN NEGARA BTN PEKALONGAN, tempat kedudukan Jalan Merdeka Nomor 7 Pekalongan 51113, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Wilson Lie Simatupang, S.H., M.H.; 2. Ahmad Fatoni, S.H.; 3. Berry Gunawan, S.H.; 4. Wandira Kusuma Wardana, S.H.; 5. Aryo Bismoko, S.H.; 6. Rian Dwi Anggoro, S.H., M.Kn.; 7. Dimas Yuda Asmara, S.H.; 8. Muhammad Hakiim Rahma Putra, S.Pi; kesemuanya adalah Pegawai yang bertugas di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang dalam hal ini bertindak baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama mewakili PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cq. Kantor Cabang Pekalongan beralamat di Jalan Merdeka Nomor 7 Pekalongan 51113 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Desember 2021 No. 114/KUASA/DIR/2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi dengan Register Nomor:

Halaman 1 dari 62 halaman Putusan Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Slw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8/SK/1/2022 tanggal 5 Januari 2022, selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT II;

MOKHAMAD WAKHYUDIN, S.H., bertempat tinggal di Jalan Raya Kalimati Nomor 46 Adiwarna Kabupaten Tegal, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Dr. MUKHIDIN, S.H., M.H.; 2. ERWIN DWI HIMAWAN, S.H.; keduanya Advokat yang berkantor di Jalan Siklepuh Raya Nomor 30 B (Timur Perumnas Mejasem) RT.33 RW.07 Desa Pacul Kecamatan Talang, Kabupaten Tegal, berhak untuk itu bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 April 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi dengan Register Nomor: 64/SK/4/2022 tanggal 19 April 2022, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III;**

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;

Telah membaca surat penetapan ketua Pengadilan Negeri Slawi tanggal 15 Desember 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara gugatan tersebut di atas;

Telah membaca surat penetapan ketua Pengadilan Negeri Slawi tanggal 29 Juni 2022 tentang penunjukan pergantian Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara gugatan tersebut di atas;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara gugatan dari Penggugat tertanggal 15 Desember 2021 sebagaimana tersebut dan terlampir dalam berkas gugatan pada nomor 41/Pdt.G/2021/PN.Slw yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi pada tanggal 15 Desember 2021;

Telah membaca surat penetapan Ketua Majelis Pengadilan Negeri Slawi Nomor 41/Pdt.G/2021/PN.Slw tanggal 15 Desember 2021 tentang hari sidang pertama perkara ini;

Telah membaca hasil laporan mediasi dari Hakim Mediator tanggal 09 Februari 2022;

Telah membaca surat-surat dari kedua belah pihak yang berperkara.;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara beserta surat-surat bukti dan saksi-saksi dalam perkara ini.;

Halaman 2 dari 62 halaman Putusan Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Slw



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 15 Desember 2021, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi pada tanggal 15 Desember 2021 dalam Register Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Slw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi alasan dan dasar Hukum bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Ganti Rugi terhadap Para Tergugat adalah sebagai berikut :

A. TENTANG TERGUGAT I AMAK MABRUR

1. Bahwa pada tanggal 11 Mei 2016 terjadi kesepakatan pembelian Perumahan Graha Purwa Asri beralamat di desa Suradadi – Kab Tegal, Jawa Tengah dari pihak pertama yaitu PT. Dedysindo Anugrah Sejati yang diwakili oleh direktur utama yaitu **Penggugat SUMIHAR SIAHAAN** kepada pihak kedua yaitu PT. Bangun Saffa Mulia yang diwakili oleh direktur utama **Tergugat I AMAK MABRUR** yang beralamat di Suradadi, Tegal.
2. Bahwa harga yang disepakati oleh **Penggugat** dan **Tergugat I** sebesar Rp 1.400.000.000,00 (Satu Miliar Empat Ratus Juta Rupiah) dan **Tergugat I** memberikan tanda jadi sebesar Rp 350.000.000,00 (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan sisanya akan dibayar sebanyak 3 kali pembayaran yang mana total dari pembayaran tersebut sebesar Rp 1.050.000.000 (Satu Miliar Lima Puluh Juta Rupiah) dimulai dari bulan Juni 2016 s/d Agustus 2016 sudah harus lunas.
3. Bahwa **Penggugat** telah menyerahkan berupa 13 (tiga belas) Sertifikat Hak Milik kepada **Tergugat I** di kantor Notaris dan PPAT **Tergugat III MOKHAMAD WAKHYUDIN, S.H.**, di kantor Jl. Raya Kalimati No. 46 Adiwarna Kab. Tegal pada tanggal 11 Mei 2016 (bukti terlampir). Jadi keseluruhan Sertifikat Hak Milik yang dikuasai **Tergugat I** sebanyak 13 (tiga belas) SHM.
4. Bahwa ketika sudah tiba waktu tanggal pembayaran angsuran yang sudah disepakati bersama pada bulan Juni 2016 s/d Agustus 2016 pembayaran tidak dilakukan oleh pihak **Tergugat I** kepada pihak **Penggugat** sehingga **Tergugat I AMAK MABRUR** selaku direktur utama dari PT. Bangun Saffa Mulia meminta waktu perpanjangan pembayaran sampai bulan Januari 2017.



5. Bahwa setelah bulan Januari sampai Agustus 2017 **Penggugat** belum menerima pembayaran dari pihak **Tergugat I**, sementara informasi yang diperoleh pihak **Penggugat** penjualan rumah di kompleks Perumahan Graha Purwa Asri sudah banyak terjual yang dilakukan oleh pihak **Tergugat I**. Akhirnya pada 20 Agustus 2017 Perumahan Graha Purwa Asri kembali diambil alih oleh **Penggugat** dan segala aktifitas PT. Bangun Saffa Mulia di Perumahan Graha Purwa Asri di stop dan tidak boleh lagi ada kegiatan apapun dan sertifikat yang dititipkan bersama di kantor Notaris **Tergugat III MOKHAMAD WAKHYUDIN, S.H** diminta kembali dan tersisa 11 (sebelas) buah SHM dari jumlah yang sebelumnya sebanyak 13 (tiga belas) SHM pada saat penyerahan jadi berkurang 2 (dua) SHM.
6. Bahwa setelah perumahan tersebut dikelola oleh **Penggugat** banyak permasalahan yang timbul dari pihak konsumen dan kontraktor termasuk dari **Tergugat II BTN**, yang mana pihak **Tergugat I** ternyata sudah banyak menerima uang dari pihak konsumen berupa uang DP dan hasil penjualan Kav bahkan sudah ada yang akad kredit dengan **Tergugat II BTN**, setelah dikumpulkan seluruh konsumen yang dirugikan dan termasuk hasil penjualan melalui akad kredit di **Tergugat II BTN** total nilai uang yang telah diterima **Tergugat I** kurang lebih sekitar Rp 1.195.500.000,00 (Satu Miliar Seratus Sembilan Puluh Lima Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) sementara itu pihak kontraktor masih banyak juga yang belum dibayar.

B. TENTANG Tergugat II Bank Tabungan Negara (BTN) PEKALONGAN

1. Bahwa terdapat keanehan yang terjadi yaitu ada 2 unit rumah tipe 36/72 terjual kepada pihak **Tergugat II BTN** melalui KPR yang mana pihak **Tergugat II BTN** menyetujui kredit atas nama :
 - Ade Yayan Nur Setiawan dengan No. SHM 1463 disetujui tanggal 14 Desember 2016. Dengan alamat Perumahan Graha Purwa Asri.
 - Ade Saputra dengan No. SHM 1464 disetujui tanggal 12 Januari 2016. Dengan alamat Perumahan Graha Purwa Asri.Sementara jaminan 2 (dua) SHM diatas yang sudah dilakukan akad Kredit di **Tergugat II Bank BTN** tidak ada di notaris **Tergugat III MOKHAMAD WAKHYUDIN, S.H**, akan tetapi pihak **Tergugat II BTN** bisa memproses dan menyetujui kreditnya kepada **Tergugat I**.
2. Bahwa dengan adanya permasalahan yang timbul di Perumahan Graha Purwa Asri yang mana **Tergugat I AMAK MABRUR** dan **Tergugat II BTN**



PEKALONGAN telah bersama-sama melakukan pemalsuan data terhadap SHM No. 1464 atas nama **Penggugat SUMIHAR SIAHAAN** dan SHM No. 1463 atas nama **JAMES IRWAN TAMBUNAN** dimana SHM tersebut tidak pernah diberikan kepada siapapun oleh karena itu **Penggugat** sangat dirugikan atas tindakan pihak **Tergugat II BTN PEKALONGAN** yang begitu mudahnya memproses pencairan dana kredit Tanpa Sertifikat SHM dan tanpa Melakukan Survey lapangan/lokasi Perumahan Graha Purwa Asri.;

3. Bahwa dengan adanya permasalahan yang terjadi di Perumahan Graha Purwa Asri akhirnya **Penggugat** mengalami kerugian dan mendapatkan kesulitan untuk menjual atau memasarkan perumahan tersebut akibat pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab dan para konsumen tidak ada lagi yang percaya atas legalitas Perumahan Graha Purwa Asri, oleh karena kejadian yang kami alami di Perumahan Graha Purwa Asri kami meminta pihak **Tergugat II BTN PEKALONGAN** harus bertanggung jawab atas persetujuan mengeluarkan kredit 2 unit rumah tipe 36/72 yang sudah dijelaskan diatas.

C. TENTANG TERGUGAT III NOTARIS MOKHAMAD WAKHYUDIN, S.H.

1. Bahwa **Tergugat III NOTARIS MOKHAMAD WAKHYUDIN, S.H.** adalah **NOTARIS** yang ditunjuk oleh **Tergugat I** untuk menyerahkan 13 sertifikat SHM yang ada di lokasi Perumahan Graha Purwa Asri.
2. Setelah **Penggugat** telah menyerahkan berupa 13 (tiga belas) Sertifikat Hak Milik kepada **Tergugat I** di kantor Notaris dan PPAT **Tergugat III MOKHAMAD WAKHYUDIN, S.H** di kantor Jl. Raya Kalimati No. 46 Adiwarna Kab. Tegal pada tanggal 11 Mei 2016 (bukti terlampir) **Penggugat** tidak pernah lagi berhubungan dengan **Tergugat III**.

D. TENTANG TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III.

1. Bahwa akibat dari perbuatan **Tergugat I, Tergugat II** dan **Tergugat III** yang tidak mempunyai itikad baik terhadap **Penggugat** dalam upaya menguasai dan melakukan pemalsuan data terhadap SHM No. 1464 atas nama **Penggugat SUMIHAR SIAHAAN** dan SHM No. 1463 atas nama **JAMES IRWAN TAMBUNAN** telah menyebabkan Kerugian Materi dan Immaterial atas diri **Penggugat** terbukti dengan pelaksanaan terjualnya 2 (dua) rumah dengan tipe 36/72 yang dilakukan oleh **Tergugat I AMAK MABRUR** dan **Tergugat II BTN** melalui KPR yang mana pihak **Tergugat II BTN** menyetujui kredit atas nama :



- Ade Yayan Nur Setiawan dengan No. SHM 1463 disetujui tanggal 14 Desember 2016. Dengan alamat Perumahan Graha Purwa Asri.
- Ade Saputra dengan No. SHM 1464 disetujui tanggal 12 Januari 2016. Dengan alamat Perumahan Graha Purwa Asri.

Yang proses dari pelaksanaan terjualnya 2 (dua) unit rumah tipe 36/72 tersebut diatas telah melanggar Pasal 263 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) tentang Pemalsuan Surat, yang berbunyi :

Ayat (1) : Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan suatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakain tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.;

Dan/atau melanggar Pasal 264 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yang berbunyi :

Ayat (1) : Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap :

1. Akta-akta otentik ;
 2. Surat ulang atau sertifikat utang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum ;
 3. Surat sero atau utang sertifikat sero atau utang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai ;
 4. Talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;
 5. Surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan.;
2. Bahwa **Penggugat** dalam upaya untuk mempertahankan haknya atas tanah dan bangunan miliknya yang Sertifikat Hak Milik dari tanah dan bangunan tersebut Tidak diserahkan kepada **Tergugat III NOTARIS MOKHAMAD WAKHYUDIN, S.H.**, namun malah dilakukan akad kredit oleh **Tergugat I AMAK MABRUR** di **Tergugat II BANK BTN PEKALONGAN** yang dalam prosesnya terjadi Pemalsuan Data yang dilakukan oleh Para **Tergugat**, dimana hal tersebut telah melanggar Pasal



263 Ayat (1) dan/atau Pasal 264 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), karenanya sangat layak dan beralasan bagi **Penggugat** untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Ganti Rugi terhadap **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III**;

3. Bahwa aset milik **Penggugat** berupa tanah dan bangunan dengan SHM No. 1464 atas nama **Penggugat SUMIHAR SIAHAAN** dan SHM No. 1463 atas nama **JAMES IRWAN TAMBUNAN** yang merupakan bagian Utama dalam perkara *aquo* yang telah dilakukan akad kredit oleh **Tergugat I dan Tergugat II** melalui proses yang tidak sesuai prosedur Undang-Undang yang berlaku sudah sepatutnya dijaga supaya tidak dialihkan kepada Pihak Ketiga dan juga agar supaya gugatan ini bernilai maka kami mohon agar atas aset-aset tanah tersebut diletakkan sita jaminan yaitu :

- Tanah dengan luas 72 M2 dan bangunan dengan luas 36 M2 yang terletak di Perumahan Graha Purwa Asri, desa Suradadi, Kabupaten Tegal sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1464 atas nama **Penggugat SUMIHAR SIAHAAN**.
- Tanah dengan luas 72 M2 dan bangunan dengan luas 36 M2 yang terletak di Perumahan Graha Purwa Asri, desa Suradadi, Kabupaten Tegal sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1463 atas nama **JAMES IRWAN TAMBUNAN**;

4. Bahwa atas perbuatan **Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III** terhadap **Penggugat** mengakibatkan **Penggugat** mengalami kerugian dan mendapatkan kesulitan untuk menjual atau memasarkan perumahan tersebut, maka dari itu **Penggugat** memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar menghukum kepada Masing-Masing **Tergugat** Ganti Rugi Materi dan Imateril sebesar Rp. 800.000.000,00 (Delapan Ratus Juta Rupiah).;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka **Penggugat** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Slawi cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini agar berkenan untuk memutuskan :

DALAM PROVISI

Meletakkan Sita Jaminan Atas :

- Tanah dengan luas 72 M2 dan bangunan dengan luas 36 M2 yang terletak di Perumahan Graha Purwa Asri, desa Suradadi, Kabupaten



Tegal sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1464 atas nama
Penggugat SUMIHAR SIAHAAN.

- Tanah dengan luas 72 M2 dan bangunan dengan luas 36 M2 yang terletak di Perumahan Graha Purwa Asri, desa Suradadi, Kabupaten Tegal sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1463 atas nama
JAMES IRWAN TAMBUNAN.;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya.;
2. Menyatakan Perbuatan Pihak **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** adalah merupakan **Perbuatan Melawan Hukum.;**
3. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakan atas :
 - Tanah dengan luas 72 M2 dan bangunan dengan luas 36 M2 yang terletak di Perumahan Graha Purwa Asri, desa Suradadi, Kabupaten Tegal sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1464 atas nama
Penggugat SUMIHAR SIAHAAN.;
 - Tanah dengan luas 72 M2 dan bangunan dengan luas 36 M2 yang terletak di Perumahan Graha Purwa Asri, desa Suradadi, Kabupaten Tegal sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1463 atas nama
JAMES IRWAN TAMBUNAN.;
4. Menyatakan Sah dan Berharga semua bukti yang diajukan **Penggugat** dalam perkara *aquo.*;
5. Menyatakan dalam Hukum perbuatan Pihak **Tergugat I AMAK MABRUR, Tergugat II BTN PEKALONGAN dan Tergugat III NOTARIS MOKHAMAD WAKHYUDIN, S.H.** adalah perbuatan Melawan Hukum terhadap Pasal 263 Ayat (1) KUHP dan/atau Pasal 264 Ayat (1) KUHP ;
6. Menghukum **Tergugat I AMAK MABRUR** membayar ganti rugi materi dan immaterial sebesar Rp. 800.000.000,00 (Delapan Ratus Juta Rupiah).;
7. Menghukum **Tergugat II BTN PEKALONGAN** membayar ganti rugi materi dan immaterial sebesar Rp. 800.000.000,00 (Delapan Ratus Juta Rupiah).;
8. Menghukum **Tergugat III NOTARIS MOKHAMAD WAKHYUDIN, S.H.** sebesar Rp. 800.000.000,00 (Delapan Ratus Juta Rupiah).;
9. Menghukum **Tergugat II BTN PEKALONGAN** dengan membatalkan Perjanjian Kredit atas SHM No. 1463 atas nama Ade Yayan Nur Setiawan dan SHM No. 1464 atas nama Ade Saputra.;



10. Menetapkan biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini dan Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara dan membayar atas biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU :

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut di atas, Tergugat I hadir sendiri, Tergugat II hadir kuasa hukumnya sebagaimana tersebut di atas, sedangkan untuk Tergugat III hadir kuasa hukumnya sebagaimana tersebut di atas.;

Menimbang, bahwa proses persidangan dilanjutkan dengan terlebih dahulu mengupayakan mediasi diantara para pihak yang hadir dan setelah Majelis Hakim memberikan penjelasan tentang manfaat mediasi, maka selanjutnya atas pertanyaan Majelis Hakim, para pihak menyatakan menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim untuk proses mediasi sehingga Majelis Hakim menunjuk Hakim Mediator atas nama Nani Pratiwi, S.H., berdasarkan Penetapan Nomor 41/Pen.Pdt.G/2021/PN Slw tanggal 02 Februari 2022 untuk mengupayakan mediasi diantara para pihak sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tanggal 09 Februari 2022, upaya mediasi tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena pada hari sidang yang ditentukan pada tanggal 30 Maret 2022 Majelis Hakim memberikan penjelasan mengenai sidang elektronik sesuai ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara Elektronik (E-Court), dan oleh karena Tergugat I dan Tergugat III setelah pada saat acara pembacaan gugatan tidak hadir ataupun mengirimkan wakilnya yang sah di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana Berita Acara Risalah Panggilan tersebut di atas, sehingga persidangan tidak bisa dilakukan secara elektronik (E-litigasi).;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya agenda sidang dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan terhadap surat gugatan tersebut, Penggugat melalui kuasa hukumnya menyatakan tidak ada perubahan substansi surat gugatan, melainkan hanya merevisi redaksional pada halaman 2 yaitu pada huruf B angka 1 di poin Ade Yayan Nur Setiawan dengan Nomor SHM 1463 disetujui tanggal 14 Desember 2016 diubah secara renvoi hanya pada redaksi tahunnya yang semula 2016 menjadi 2017, dan selebihnya tidak ada perubahan.;

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat I oleh karena pada agenda jawaban tidak hadir di persidangan ataupun mengirimkan wakilnya yang sah ke persidangan yang telah ditetapkan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan Berita Acara Panggilan Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Slw tanggal 21 Maret 2022 yang telah dibacakan di sidang dan pula telah dipanggil dua kali berturut-turut dengan sah dan patut sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Sidang dan Berita Acara Panggilan perkara ini, sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah sehingga Majelis Hakim menilai Tergugat I tersebut tidak menggunakan haknya sehingga untuk kesempatan mengajukan jawaban dalam persidangan dilewati haknya.;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan jawaban tanggal 06 April 2022 terhadap gugatan Penggugat sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Eksepsi Error in Persona dalam bentuk Plurium Litis Consortium

1. Pihak Penggugat Tidak Lengkap

1.1. Bahwa pihak yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap, Penggugat di dalam gugatannya baik Posita maupun Petitum mendalilkan mengenai Sertifikat Hak Milik No. 1463 tertulis atas nama JAMES IRWAN TAMBUNAN, sedangkan SUMIHAR SIAHAAN selaku Penggugat dalam perkara ini yang diwakili oleh Kuasa Hukumnya adalah subyek orang yang berbeda dengan JAMES IRWAN TAMBUNAN.

1.2. Bahwa Junifer Dame Panjaitan, S.H., M.H. adalah kuasa hukum dari SUMIHAR SIAHAAN dan tidak menjadi kuasa hukum dari JAMES IRWAN TAMBUNAN, maka dari itu menurut Tergugat II telah jelas bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan terhadap obyek Sertifikat

Halaman 10 dari 62 halaman Putusan Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Slw

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

Hak Milik No. 1463 yang tertulis atas nama JAMES IRWAN TAMBUNAN.

1.3. Bahwa apabila JAMES IRWAN TAMBUNAN yang namanya tercantum di dalam Sertifikat Hak Milik No. 1463 merasa dirugikan oleh perbuatan dari Para Tergugat maka seharusnya yang bersangkutan bertindak sendiri sebagai Penggugat dalam perkara *a quo*.

1.4. Bahwa Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (hal. 111) menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat maupun yang ditarik sebagai Tergugat dikualifikasi mengandung *error in persona*.

2. Pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap.

2.1. Bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo* kurang pihak yang dimasukkan sebagai pihak Tergugat, Ade Yayan Nur Setiawan dan Ade Saputra adalah pihak yang menjadi debitur dalam pemberian kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh Tergugat II.

2.2. Bahwa di dalam posita Penggugat menyampaikan telah dirugikan atas proses pemberian kredit oleh Tergugat II kepada debitur Ade Yayan Nur Setiawan dengan SHM No. 1463 dan Ade Saputra dengan SHM No. 1464, selain itu di dalam petitumnya Penggugat memohonkan kepada Majelis Hakim dalam perkara *a quo* untuk membatalkan Perjanjian Kredit antara Tergugat II dengan Ade Yayan Nur Setiawan dan Ade Saputra.

2.3. Bahwa Ade Yayan Nur Setiawan adalah debitur penerima fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ditempat Tergugat II dengan Nomor Debitur 00032.01.02.028210.6 sedangkan Ade Saputra adalah debitur penerima fasilitas KPR dengan Nomor Debitur 00032.01.02.028230.0.;

2.4. Bahwa dengan demikian Ade Yayan Nur Setiawan dan Ade Saputra adalah pihak yang memiliki kepentingan hukum atas sertifikat yang menjadi obyek sengketa, dan yang seharusnya turut pula menjadi pihak Tergugat dalam perkara *a quo*.

2.5. Bahwa dapat menjadi pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara *a quo* untuk memperhatikan beberapa pertimbangan sebagai berikut :

2.5.1. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia secara konsisten selalu memutuskan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) terhadap gugatan-gugatan yang nyata-nyata kurang



pihak, yaitu sebagaimana dapat dilihat pada beberapa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang antara lain sebagai berikut :

- a. Putusan Mahkamah Agung No. 201/K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976 : "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima."
- b. Putusan Mahkamah Agung No. 400/K/Pdt/1984, tanggal 19 Juli 1985 : "Karena hubungan hukum yang sesungguhnya adalah hutang-hutang antara Penggugat dengan anak Tergugat, anak Tergugat dinyatakan harus turut digugat."
- c. Putusan Mahkamah Agung No. 365/K/Pdt/1984, tanggal 30 Juli 1985 : "Dengan adanya pernyataan dari kontraktor, bahwa segala akibat dan risiko pembangunan proyek pertokoan dan perkantoran tersebut menjadi tanggung jawab kontraktor. Kontraktor tersebut harus ikut digugat".
- d. Putusan Mahkamah Agung No. 546/K/Pdt/1984, tanggal 31 Agustus 1985 : "Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara ini Penggugat seharusnya menggugat semua ahli waris almarhum, bukan hanya istrinya."
- e. Putusan Mahkamah Agung No. 621/K/Sip/1975, tanggal 20 April 1977 yang menyatakan : "oleh karena ternyata sebagai objek harta terperkara dikuasai pihak ketiga, maka pihak ketiga tersebut sebagai pihak yang terlibat dalam perkara itu, musti ikut digugat. Dalam hal pihak ketiga yang terlibat tidak ikut ditarik sebagai Tergugat, gugatan tersebut mengandung cacat formil dalam bentuk kurang pihak (*plurium litis consortium*)."
- f. Putusan Mahkamah Agung No. 2438/K/SIP/1980, tanggal 22 Maret 1992 : "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara".
- g. Putusan Mahkamah Agung No. 2872/K/Pdt/1998 tanggal 28 Desember 1998 : "Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan



gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai satu pihak dalam gugatan tersebut, karena apabila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut telah mengandung cacat hukum (*plurium litis consortium*), sehingga gugatan ini oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

h. Putusan Mahkamah Agung No. 1029/K/Pdt/2010, tanggal 21 Februari 2011 : “Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, pertimbangan serta putusan *Judex Facti* dapat dibenarkan, karena terbukti pihak Ali Muhammad Alatas sebagai orang yang paling dominan berperan dalam transaksi jual beli dan pemberian komisi tidak ikut digugat, sehingga gugatan Penggugat kurang pihaknya.”

2.5.2. Bahwa Prof. Sudikno Mertokusumo, S.H. berpendapat, terkait pihak-pihak yang berperkara dalam sengketa perdata, menjelaskan bahwa sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, yaitu pihak Penggugat yang mengajukan gugatan dan pihak Tergugat. Pihak-pihak tersebut merupakan pihak materiil, karena mereka mempunyai kepentingan langsung di dalam perkara yang bersangkutan, tetapi sekaligus merupakan pihak Formil, karena merekalah yang beracara di muka Pengadilan.

2.5.3. Oleh karena itu, selain pihak yang bertindak selaku Penggugat haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, begitu juga dengan pihak yang ditarik sebagai Tergugat harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas, M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, penerbit Sinar Grafika, Hakaman 113, menjelaskan :

“Kekeliruan dan kesalahan dalam menarik orang sebagai Tergugat, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut dari kecacatan tersebut adalah gugatan harus dinyatakan tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).”

2.6. Bahwa oleh karena fakta-fakta tersebut di atas, maka gugatan Penggugat *a quo* yang demikian jelas-jelas merupakan gugatan yang sangat tidak jelas dan cacat formil, sehingga sudah sepatutnya Majelis



Hakim yang memeriksa perkara *a quo* mengesampingkan dan menolak gugatan Penggugat, atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

3. EKSEPSI **OBSCUUR LIBEL** (GUGATAN PENGGUGAT KABUR)

- 3.1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatannya kepada Para Tergugat dengan dasar Perbuatan Melawan Hukum (PMH), namun demikian dalam posita gugatan Penggugat menjelaskan bahwa yang menjadi latar belakang permasalahan adalah terkait tidak dipenuhinya kekurangan pembayaran jual beli 13 kavling Perumahan Graha Purwa Asri oleh Tergugat I yang telah lewat waktu yang tidak lain merupakan permasalahan **wanprestasi** dalam perjanjian jual beli.
- 3.2. Bahwa hal tersebut membuktikan dasar hukum (*Rechts Ground*) gugatan Penggugat kabur/tidak jelas karena mencampuradukan permasalahan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum.
- 3.3. Bahwa mencampuradukan dalil wanprestasi dan PMH dalam satu gugatan tidak dapat dibenarkan. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997 mengenai penggabungan Wanprestasi dan PMH dalam satu gugatan, dijelaskan bahwa "*Penggabungan demikian melanggar tata tertib beracara, atas alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri. Posita gugatan mendasarkan pada perjanjian, akan tetapi dalam petitum menuntut mengenai PMH. Konstruksi gugatan seperti ini dinilai mengandung kontradiksi, dan gugatan dinyatakan Obscuur liber (tidak jelas).*"
- 3.4. Bahwa selain putusan diatas, MA juga pernah mengeluarkan Yurisprudensi mengenai masalah penggabungan ini, yaitu dalam Putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986. Dalam putusan MA itu disebutkan : "*Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula*".
- 3.5. Bahwa selain itu petitum gugatan point 7 yang meminta menghukum Tergugat II Bank BTN KC Pekalongan membayar ganti rugi materiil dan immaterial sebesar Rp. 800.000.000 sangatlah tidak jelas dan kabur, mengingat inti permasalahan yang sebenarnya terjadi adalah permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I terkait kerjasama pengelolaan Perumahan Graha Purwa Asri, dan oleh karenanya



tuntutan Penggugat yang meminta penggantian ganti rugi kepada Tergugat II tidaklah berdasar dan sudah sepatutnya ditolak (vide Pasal 1340 KUHPerdara secara tegas menentukan *"Suatu Perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga,..."*).

3.6. Bahwa dalil-dalil tuntutan kerugian yang diajukan Penggugat sebagaimana tersebut diatas, tidak terperinci dan tidak didukung oleh bukti-bukti yang sah, melainkan hanya mengada-ada dan tidak berdasar hukum.

3.7. Bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan secara sah dan rinci adanya kerugian dan besarnya nilai kerugian yang diderita oleh Penggugat, maka Majelis Hakim harus menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana kaidah hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, salah satunya Yurisprudensi No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menyatakan : *"Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dadasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna."*

3.8. Bahwa selain itu Penggugat di dalam dalil gugatannya tidak menyebutkan secara rinci mengenai tempat di mana lokasi obyek sengketa berada serta batas-batas dari obyek sengketa, Penggugat hanya menyebutkan nomor Sertifikat dan nama perumahan.

3.9. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 menyebutkan sebagai berikut :

"Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";

dan Yurisprudensi MA No.1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan :

"gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima".

3.10. Bahwa dengan demikian dapat disimpulkan dalil gugatan PENGUGAT kabur dan tidak berdasar sehingga secara hukum adalah dibenarkan jika Gugatan Penggugat dalam perkara a quo dinyatakan tidak dapat diterima. (vide Yurisprudensi MARI Nomor 582K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil - dalil yang kami kemukakan di atas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi Tergugat II dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvenkelijkeverklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, baik posita maupun petitum kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat II;
2. Bahwa apa yang Penggugat sampaikan di dalam dalil gugatan baik posita maupun petitum adalah tidak jelas dan tidak mendasar.
3. Bahwa sebelum memberikan tanggapan terhadap Posita Tergugat II, perlu terlebih dahulu kami sampaikan kronologis dan fakta-fakta hukum sebagai berikut:
 - 3.1 Bahwa Tergugat II adalah Badan Usaha Milik Negara yang bergerak dalam bidang usaha perbankan yang salah satu kegiatannya adalah menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada masyarakat, dan selalu menerapkan *Good Corporate Governance* dalam setiap pelaksanaan operasional bisnis perbankan.
 - 3.2 Bahwa Tergugat I adalah Direktur Utama dari perusahaan Developer atau pengembang yang bernama PT Bangun Safa Mulia yang melakukan pembangunan dan penjualan proyek perumahan dengan nama Graha Purwa Asri yang berlokasi di Suradadi Kabupaten Tegal.
 - 3.3 Bahwa Tergugat II memberikan fasilitas dukungan KPR terhadap perumahan Graha Purwa Asri yang dibangun oleh Tergugat I, sehingga konsumen atau masyarakat yang bermaksud untuk membeli atau memiliki rumah pada perumahan Graha Purwa Asri dapat memanfaatkan fasilitas KPR yang disediakan oleh Tergugat II.
 - 3.4 Bahwa berkaitan dengan fasilitas dukungan KPR yang diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I tersebut, kemudian Tergugat II menerima permohonan fasilitas KPR dari 2 (dua) konsumen perumahan Graha Purwa Asri yaitu atas nama Ade Yayan Nur Setyawan dan Ade Saputra.



- 3.5** Bahwa konsumen atau calon debitur atas nama Ade Yayan Nur Setyawan mengajukan permohonan KPR kepada Tergugat II untuk membiayai pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Perumahan Graha Purwa Asri Blok B Nomor 04 dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1463 sesuai dengan keterangan atau informasi pada Formulir Permohonan KPR yang telah di isi dan ditandatangani oleh calon debitur dan Tergugat I tertanggal 13 September 2016.
- 3.6** Bahwa konsumen atau calon debitur atas nama Ade Saputra mengajukan permohonan KPR kepada Tergugat II untuk membiayai pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Perumahan Graha Purwa Asri Blok B Nomor 10, sesuai dengan keterangan atau informasi pada Formulir Permohonan KPR yang telah di isi dan ditandatangani oleh calon debitur dan Tergugat I tertanggal 13 September 2016, yang kemudian diubah berdasarkan permintaan dan kesepakatan dari calon debitur dan Tergugat I menjadi Blok B Nomor 08 dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1464.
- 3.7** Bahwa kemudian Tergugat II melakukan proses analisa atau penilaian kelayakan pemberian KPR yang diajukan oleh kedua calon debitur tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan berdasarkan pada Formulir Permohonan KPR yang diisi oleh masing-masing calon debitur, foto copy alas hak SHM dari unit rumah yang menjadi obyek permohonan KPR, dan dokumen persyaratan KPR lainnya yang disampaikan oleh calon debitur dan Tergugat I.
- 3.8** Bahwa kemudian berdasarkan hasil analisa KPR, Tergugat II menyetujui pemberian KPR kepada kedua calon debitur dengan diterbitkannya Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) sebagai berikut :
- SP3K Nomor e0207/00032/SP3K/X/2016 tanggal 26 Oktober 2016 yang pada pokoknya menyetujui pemberian fasilitas KPR kepada calon debitur atas nama Ade Yayan Nur Setyawan untuk pembelian unit rumah pada Perumahan Graha Purwa Asri Kavling atau Blok B Nomor 04.
 - SP3K Nomor e0165/00032/SP3K/X/2016 tanggal 25 Oktober 2016 yang pada pokoknya menyetujui pemberian fasilitas KPR kepada



calon debitur atas nama Ade Saputra untuk pembelian unit rumah pada Perumahan Graha Purwa Asri Kavling atau Blok B Nomor 08.

- 3.9** Bahwa setelah menerima SP3K dari Tergugat II, calon debitur menyetujui SP3K yang disampaikan oleh Tergugat II dan bersedia untuk dilakukan akad KPR, oleh karena itu kemudian Tergugat II mempersiapkan proses akad KPR antara lain dengan melakukan penilaian akhir terhadap kelayakan huni (fisik) dari unit rumah yang menjadi obyek KPR yang dilakukan oleh Appraisal Independen, dan menyampaikan permohonan kepada Tergugat III untuk mempersiapkan akta dan dokumen terkait dengan akad KPR.
- 3.10** Bahwa selain itu, Tergugat II juga menyampaikan dokumen-dokumen seperti fotocopy SP3K, fotocopy SHM dan fotocopy KTP calon debitur kepada Tergugat III untuk keperluan pembuatan akta dan dokumen yang terkait dengan Perjanjian KPR.
- 3.11** Bahwa kemudian antara Tergugat II dan calon debitur melaksanakan akad KPR dengan ditandatanganinya Perjanjian KPR di bawah tangan yang dilegalisasi oleh Tergugat III sebagai berikut :
- Pelaksanaan Perjanjian KPR Nomor 0003220161019000014 tanggal 14 Desember 2016 antara Tergugat II dengan Ade Yayan Nur Setyawan, Obyek KPR Perumahan Graha Purwa Asri Blok B Nomor 04, dengan agunan berupa SHM Nomor 1463.
 - Pelaksanaan Perjanjian KPR Nomor 0003220161011000004 tanggal 12 Januari 2017 antara Tergugat II dengan Ade Saputra, Obyek KPR Perumahan Graha Purwa Asri Blok B Nomor 08, dengan agunan berupa SHM Nomor 1464.
- 3.12** Bahwa setelah pelaksanaan akad KPR tersebut, Tergugat III berkewajiban menyelesaikan dan menyampaikan kepada Tergugat II akta-akta dan dokumen yang terkait dengan Perjanjian KPR seperti :
- SHM yang telah dibalik nama ke atas nama debitur sebagai agunan KPR,
 - Akta Jual Beli (AJB) antara Tergugat I dengan debitur,
 - Akta Kuasa Menjual (AKM),
 - Akta Pengakuan Hutang (APH), dan
 - Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).



3.13 Bahwa kemudian Tergugat III menyampaikan akta-akta dan dokumen sebagaimana dimaksud pada butir 3.12. di atas kepada Tergugat II.

3.14 Bahwa berdasarkan pemeriksaan yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap akta-akta dan dokumen yang disampaikan oleh Tergugat III tersebut, ternyata terdapat ketidaksesuaian dengan Perjanjian KPR yaitu SHM yang menjadi agunan kredit dan keterangan unit rumah yang menjadi obyek KPR yang tercantum dalam AJB, AKM, dan SKMHT berbeda dengan obyek KPR yang tercantum dalam Perjanjian Kredit, sebagai berikut :

- a. Agunan KPR atas nama Ade Yayan Nur Setyawan yang seharusnya berupa SHM No. 1463 menjadi SHM No. 1498.
- b. Agunan KPR atas nama Ade Saputra yang seharusnya berupa SHM No. 1464 menjadi SHM No. 1499.
- c. Obyek jual beli yang tercantum dalam AJB antara Tergugat I dengan debitur KPR atas nama Ade Yayan Nur Setyawan yang seharusnya berupa SHM No. No. 1463 menjadi SHM No. 1498.
- d. Obyek jual beli yang tercantum dalam AJB antara Tergugat I dengan debitur KPR atas nama Ade Saputra yang seharusnya berupa SHM No. No. 1464 menjadi SHM No. 1499.
- e. Obyek KPR atas nama Ade Yayan Nur Setyawan yang tercantum dalam AKM dan SKMHT yang seharusnya berupa SHM No. No. 1463 menjadi SHM No. 1498.
- f. Obyek KPR atas nama Ade Saputra yang tercantum dalam AKM dan SKMHT yang seharusnya berupa SHM No. 1464 menjadi SHM No. 1499.

3.15 Bahwa berdasarkan hasil pengecekan plotting sertifikat dilapangan diketahui fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa SHM No. 1463 dan SHM No. 1464 yang seharusnya menjadi agunan KPR pada Tergugat II secara fisik dilapangan telah terbangun bangunan rumah dalam kondisi 100% sedangkan SHM No. 1498 dan SHM No.1499 kondisi fisik dilapangan masih berupa tanah kosong.
- Bahwa kondisi 2 (dua) unit rumah dengan SHM No. 1463 dan SHM No. 1464, saat ini telah dihuni dan dikuasai oleh debitur KPR BTN yaitu Ade Yayan Nur Setyawan menghuni rumah dengan SHM No.



1463, sedangkan Ade Saputra menghuni rumah dengan SHM No. 1464.

- Bahwa dengan mengetahui fakta dilapangan obyek agunan KPR yang di AJB kan ternyata masih berupa tanah kosong, hal tersebut tentunya tidak hanya merugikan debitur KPR Tergugat II yaitu Ade Yayan Nur Setyawan dan Ade Saputra, tetapi juga merugikan Tergugat II karena agunan yang diikat bukan tanah dan bangunan tetapi hanya berupa tanah kavling saja.

3.16 Bahwa dengan adanya kesalahan atau ketidaksesuaian tersebut, kemudian Tergugat II mengundang Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat III untuk membahas dan melakukan konfirmasi kepada Tergugat I dan Tergugat III, Seperti yang tercantum di dalam Notula Rapat Mediasi tanggal 16 September 2021 dengan hasil sebagai berikut :

- a. Bahwa Tergugat I mengakui dengan sengaja, tanpa sepengetahuan dan seizin Tergugat II telah menukar 2 (dua) SHM yang merupakan obyek jual beli dan obyek KPR yaitu SHM No. 1463 dan SHM No. 1464 menjadi SHM No. 1498 dan SHM No. 1499 dan menyerahkannya kepada Tergugat III untuk diproses AJB dan akta-akta pendukung lainnya untuk kepentingan KPR pada Tergugat I.
- b. Bahwa Tergugat III tidak melakukan pemeriksaan atau pengecekan kembali terhadap kesesuaian/kecocokan antara SHM yang disampaikan oleh Tergugat I dengan Perjanjian Kredit dan SP3K yang disampaikan oleh Tergugat II karena dasar kepercayaan antara Tergugat III dengan Tergugat I.

3.17 Bahwa seharusnya Tergugat III berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan atau pengecekan terhadap dokumen-dokumen yang diterimanya untuk memastikan kesesuaian atau kecocokannya dengan Perjanjian Kredit sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Ayat (2) Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dan Tergugat III Nomor 20/PKL.III/PKS-NOT/III/2019 - Nomor 01.1/NOT/ MW/III/2019 tanggal 01 Maret 2019, yang berbunyi sebagai berikut :

"PIHAK KEDUA wajib melakukan penelitian ulang atas semua dokumen yang diserahkan oleh PIHAK PERTAMA, sebelum PIHAK KEDUA menandatangani Berita Acara penyerahan Pekerjaan atau



dengan menandatangani Berita acara penyerahan pekerjaan dari PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA dianggap telah meneliti kebenaran dan keabsahan dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PIHAK PERTAMA"

- 3.18** Bahwa dengan perbuatan dari Tergugat I dan Tergugat III tersebut, maka telah merugikan Tergugat II karena KPR yang telah disalurkan oleh Tergugat II menjadi tidak memiliki agunan yang sama dengan obyek KPR, serta menimbulkan permasalahan hukum dengan Penggugat.
- 3.19** Bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah beritikad baik menawarkan kepada Penggugat mengenai solusi untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi yaitu dengan melakukan tukar guling obyek sengketa dengan yang dikuasai oleh Tergugat II, solusi tersebut juga telah disampaikan di forum mediasi yang dilaksanakan oleh Hakim Mediator Pengadilan Negeri Slawi.
- 3.20** Bahwa Penggugat menolak penawaran yang disampaikan oleh Para Tergugat dengan alasan Para Tergugat tidak memberikan sejumlah uang pengganti kerugian yang menurut Penggugat alami sejumlah Rp. 800.000.000 (delapan ratus juta Rupiah).
- 3.21** Bahwa apabila melihat dari kondisi dilapangan, Penggugat dalam hal ini diuntungkan apabila menerima penawaran penyelesaian masalah dari Para Tergugat dikarenakan lokasi obyek yang dikuasai oleh Tergugat II lebih marketable dan memiliki nilai lebih dibandingkan dengan obyek sertifikat yang dimiliki oleh Penggugat.
4. Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum di atas, maka terhadap Posita huruf B dan huruf D, kami berikan tanggapan sebagai berikut :
- 4.1. Bahwa mengenai keanehan yang didalilkan oleh Penggugat dengan adanya 2 (dua) unit rumah type 36/72 terjual kepada pihak Tergugat II melalui fasilitas KPR yang mana pihak Tergugat II menyetujui kredit atas nama Ade Yayan Nur Setiawan dan Ade Saputra, menurut Tergugat II adalah dalil yang sangat membingungkan dan tidak jelas, karena kedudukan Tergugat II adalah sebagai pemberi KPR (Kreditur) bukan pembeli unit rumah sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, selain itu proses pemberian KPR yang dilakukan oleh Tergugat II kepada para debitur telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan berdasarkan pada Formulir Permohonan KPR yang disampaikan oleh



calon debitur sebagaimana diuraikan secara terang dan rinci pada butir 3 di atas,

4.2. Bahwa mengenai tuduhan Penggugat yang menyatakan Tergugat II secara bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat III melakukan pemalsuan data terhadap SHM No. 1463 dan SHM No. 1464, dengan tegas Tergugat II menyatakan sangat keberatan dan menolak tuduhan tersebut, dengan dasar sebagai berikut :

- a. Bahwa Tergugat II dalam memproses KPR yang diajukan oleh calon debitur atas nama Ade Yayan Nur Setyawan dan Ade Saputra sama sekali tidak melakukan pemalsuan data atau dokumen apa pun, seluruh dokumen yang menjadi persyaratan proses KPR seperti Formulir Permohonan KPR, fotocopy dokumen persyaratan KPR antara lain fotocopy identitas pemohon KPR, fotocopy slip gaji/penghasilan pemohon, dan fotocopy legalitas atau sertifikat obyek KPR, diterima oleh Tergugat II dari calon debitur dan Tergugat I, sebagaimana telah Tergugat II jelaskan pada butir 3.4 sampai dengan 3.7. di atas
- b. Bahwa terkait dengan SHM No. 1463 dan SHM No. 1464 yang tidak berada dalam penguasaan Tergugat II yang seharusnya menjadi agunan KPR atas nama Ade Yayan Nur Setyawan dan Ade Saputra, sepenuhnya akibat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat III sebagaimana telah Tergugat II jelaskan pada butir 3.16 di atas.
- c. Bahwa sebenarnya Penggugat telah mengetahui perbuatan Tergugat I yang dengan sengaja, tanpa sepengetahuan dan seizin Tergugat II telah menukar 2 (dua) SHM yang merupakan obyek jual beli dan obyek KPR yaitu SHM No. 1463 dan SHM No. 1464 menjadi SHM No. 1498 dan SHM No. 1499, dari hasil pertemuan antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III pada tanggal 16 September 2021.
- d. Bahwa Tergugat II meragukan itikad baik dari Penggugat, mengingat faktanya Penggugat sudah mengetahui bahwa 2 unit rumah dengan SHM No. 1463 dan SHM No. 1464 telah diperjualbelikan kepada Ade Yayan Nur Setyawan dan Ade Saputra pada September 2016 yaitu saat dimulainya kerjasama pengelolaan Proyek Perumahan Graha Purwa Asri antara



Penggugat dengan Tergugat I, namun demikian Penguat justru tidak ada itikad baik untuk menyerahkan ke-2 sertifikat tersebut, padahal diketahui bahwa Penguat dan Tergugat I yang sama-sama mengelola Proyek Perumahan Graha Purwa Asri telah menerima pembayaran atau penebusan atas 2 unit kavling rumah tersebut, yang mana dalam gugatannya Penguat mengakui telah menerima pembayaran Rp. 350.000.000 dari Tergugat I.

- e. Bahwa mengingat inti permasalahan gugatan Penguat adalah permasalahan yang terjadi dalam hubungan hukum antara Penguat dengan Tergugat I terkait kerjasama pengelolaan Perumahan Graha Purwa Asri, maka apabila terjadi perselisihan diantara keduanya, sudah sepantasnya dan selayaknya tidak menimbulkan dampak kerugian pada Tergugat II dan para debitur KPR dari Tergugat II. Hal ini adalah sudah sepatutnya mengingat Pasal 1340 KUH Perdata secara tegas menentukan *"Suatu Perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, . . ."*
- f. Bahwa dalam gugatan Penguat mengakui telah mengambil alih pengelolaan proyek Perumahan Graha Purwa Asri dari pihak Tergugat I, maka dengan pengambilalihan tersebut membawa konsekuensi hukum kewajiban atas penyelesaian kepada 2 konsumen pembeli di Perumahan Graha Purwa Asri yaitu Ade Yayan Nur Setyawan dan Ade Saputra menjadi tanggung jawab Penguat untuk menyelesaikannya selaku developer baru.

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, yang didukung dengan bukti-bukti yang tidak terbantahkan kebenarannya, Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

PRIMER

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penguat tidak memenuhi syarat formil gugatan;
3. Menolak gugatan Penguat seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penguat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*) dalam putusan sela.



DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan jawaban Tergugat II untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah dan berlaku Akta Perjanjian Kredit antara Tergugat II dengan Ade Yayan Nur Setyawan nomor 0003220161019000014 tanggal 14 Desember 2016 dan Ade Saputra nomor 0003220161011000004 tanggal 12 Januari 2017 yang dibuat di hadapan Tergugat III;
4. Menghukum Penggugat untuk menyerahkan SHM No. 1463 dan SHM No. 1464 sebagai agunan Tergugat II untuk selanjutnya diproses balik nama menjadi ADE YAYAN NUR SETYAWAN dan ADE SAPUTRA atau menghukum Penggugat selaku developer baru Perumahan Graha Purwa Asri untuk membangun 2 unit rumah pada kavling tanah SHM No. 1498 dan SHM No. 1499;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;
6. Memerintahkan Penggugat, serta semua pihak yang ada kaitan dengan permasalahan ini untuk mematuhi, melaksanakan, dan menghormati putusan ini;

SUBSIDAIR:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Slawi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).;

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat III oleh karena tidak hadir di persidangan ataupun mengirimkan wakilnya yang sah ke persidangan yang telah ditetapkan di saat agenda jawaban berdasarkan Berita Acara Panggilan Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Slw, tanggal 23 Maret 2022 yang telah dibacakan di sidang dan pula telah dipanggil dua kali berturut-turut dengan sah dan patut sebagaimana termuat lengkap dalam berkas perkara ini, sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah sehingga Majelis Hakim menilai Tergugat III tersebut tidak menggunakan haknya sehingga untuk kesempatan mengajukan jawaban dalam persidangan dilewati haknya.;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik atas Gugatan pada persidangan tanggal 20 April 2022.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 18 Mei 2022 sebagaimana termuat lengkap di dalam berkas perkara ini.;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat-surat berupa :

1. Fotokopi sesuai asli Kartu Tanda Penduduk atas nama SUMIHAR SIAHAAN N.I.K.: 3275120702650003, tanggal 08 – 05 – 2012, ditandai dengan bukti **P-1**;
2. Fotokopi sesuai fotokopi Surat Klarifikasi Sertifikat Sebidang Tanah tanggal 16 Oktober 2020, ditandai dengan bukti **P-2**;
3. Fotokopi sesuai fotokopi Surat Penjelasan Sertipikat Sebidang Tanah SHM No. 1464/Suradadi/72m2 tanggal 26 Oktober 2020, ditandai dengan bukti **P-3**;
4. Fotokopi sesuai fotokopi Slip Setoran Tunai Bank BNI atas nama ROY BINSAR SIAHAAN tanggal 11 Mei 2016, ditandai dengan bukti **P-4**;
5. Fotokopi sesuai fotokopi Surat Undangan & Somasi tanggal 19 Juni 2021, ditandai dengan bukti **P-5**;
6. Fotokopi sesuai asli SURAT PERJANJIAN INVESTASI USAHA antara SUMIHAR SIAHAAN dengan JAMES IRWAN TAMBUNAN tanggal 16 Februari 2015, ditandai dengan bukti **P-6**;
7. Fotokopi sesuai asli Salinan Akta RISALAH-RAPAT PT. DEDYSINDO ANUGRAH SEJATI tanggal 12 Desember 2012, ditandai dengan bukti **P-7**;
8. Fotokopi sesuai asli Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-13583.AH.01.02.Tahun 2009 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan PT DEDYSINDO ANUGRAH SEJATI tanggal 16 April 2009, ditandai dengan bukti **P-8**;
9. Fotokopi sesuai fotokopi Tanda Terima Berkas tanggal 11 Mei 2016, ditandai dengan bukti **P-9**;
10. Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Milik Nomor 1463 atas nama JAMES IRWAN TAMBUNAN, ditandai dengan bukti **P-10**;
11. Fotokopi sesuai asli Keputusan Kepala Dinas Pelayanan Terpadu Kabupaten Tegal Nomor: 640/1134/2009 tentang IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN tanggal 13 Nopember 2009, ditandai dengan bukti **P-11**;
12. Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Milik Nomor 1464 atas nama SUMIHAR SIAHAAN, ditandai dengan bukti **P-12**;

Halaman 25 dari 62 halaman Putusan Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Slw

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotokopi sesuai asli Keputusan Kepala Dinas Pelayanan Terpadu Kabupaten Tegal Nomor: 640/1138/2009 tentang IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN tanggal 13 Noprember 2009, ditandai dengan bukti **P-13**;
14. Fotokopi sesuai fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor: 1498 atas nama Subchan AR, ditandai dengan bukti **P-14**;
15. Fotokopi sesuai fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor: 1499 atas nama Subchan AR, ditandai dengan bukti **P-15**;
16. Fotokopi sesuai fotokopi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah/Rumah Susun Bersubsidi antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Tn/Ny/Nn. Ade Yayan Nur Setyawan Nomor: 0003220161019000014 tanggal 14 Desember 2016, ditandai dengan bukti **P-16**;
17. Fotokopi sesuai fotokopi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah/Rumah Susun Bersubsidi antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Tn/Ny/Nn. Ade Saputra Nomor: 0003220161011000004 tanggal 12 Januari 2017, ditandai dengan bukti **P-17**;
18. Fotokopi sesuai asli Nota Kesepakatan David Purba Direktur PT Dedysindo Anugrah Sejati dengan Subchan Arwan Pemilik Perusahaan PT Kartika Viva Prasada tanggal 31 Agustus 2009, ditandai dengan bukti **P-18**;
19. Fotokopi sesuai asli Salinan Akta Nomor 01 tanggal 2 September 2009 tentang Surat Kuasa, ditandai dengan bukti **P-19**;
20. Fotokopi sesuai asli Salinan Akta Nomor 02 tanggal 8 September 2009 tentang Surat Kuasa, ditandai dengan bukti **P-20**;
21. Fotokopi sesuai asli foto Obyek Sengketa Sertifikat Hak Milik No. 1463 atas nama JAMES IRWAN TAMBUNAN dan foto lingkungan atas obyek sengketa, ditandai dengan bukti **P-21**;
22. Fotokopi sesuai asli foto Obyek Sengketa Sertifikat Hak Milik No. 1464 atas nama SUMIHAR SIAHAAN dan foto lingkungan atas obyek sengketa, ditandai dengan bukti **P-22**;
23. Fotokopi sesuai asli foto Obyek Sengketa Sertifikat Hak Milik No. 1498 atas nama Subchan AR dan foto lingkungan atas obyek sengketa, ditandai dengan bukti **P-23**;
24. Fotokopi sesuai asli foto Obyek Sengketa Sertifikat Hak Milik No. 1499 atas nama Subchan AR dan foto lingkungan atas obyek sengketa, ditandai dengan bukti **P-24**;

Halaman 26 dari 62 halaman Putusan Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Slw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti **P-2, P-3, P-4, P-5, P-9, P-14, P-15, P-16** dan **P-17** berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Tergugat I, Kuasa Tergugat II, dan Kuasa Tergugat III yang akan menanggapi dalam Kesimpulan, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli ataupun fotokopi pembanding surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat.;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya selain bukti surat tersebut Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi I : ADE SAPUTRA, dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa bahwa kenal dengan Penggugat dan Tergugat I sebagai konsumen dan tidak kenal dengan Tergugat II maupun Tergugat III. ;
- Bahwa yang saksi tahu perkara antara Penggugat dengan para Tergugatm masalah sertifikat rumah saksi.;
- Bahwa sertifikat rumah saksi yang asli seharusnya berada di BTN (Tergugat II), tetapi ternyata dipegang oleh Penggugat.;
- Bahwa saksi diberitahu oleh Penggugat sendiri.;
- Bahwa setahu saksi, Penggugat dan Tergugat I memperebutkan sertifikat rumah saksi.;
- Bahwa saksi membeli rumah beserta sertifikatnya.;
- Bahwa saksi membeli rumah tersebut pada tahun 2017.;
- Bahwa pada waktu saksi membeli rumah tersebut, akadnya dengan BTN Cabang Pekalongan.;
- Bahwa setahu saksi masalahnya adalah sertifikat rumah saksi dipegang oleh Penggugat bukan di BTN.;
- Bahwa saksi diberitahu oleh Penggugat pada tahun 2021.;
- Bahwa rumah yang saudara beli tersebut sudah lunas.;
- Bahwa saksi mengambil angsuran selama 15 tahun sejak tahun 2017.;
- Bahwa saksi menanyakan ke BTN dan katanya ada di BTN Cabang Pekalongan dan untuk melihat sertifikat tersebut harus membayar sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu Rupiah).;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mempunyai fotokopi sertifikat rumah tersebut.
- Bahwa nama saksi Ade Saputra.;
- Bahwa menurut keterangan Penggugat, sertifikat rumah yang saksi beli ada dipegang Penggugat, sedangkan sertifikat yang ada di BTN untuk jaminan bukan sertifikat rumah yang saksi beli.;
- Bahwa mengenal bukti P-17 yang ada di persidangan ini pada waktu saksi di BTN saksi menandatangani perjanjian kredit rumah tersebut dihadapan Tergugat III.;
- Bahwa seingat saksi perjanjian kredit rumah tersebut dibuat dan ditandatangani pada tahun 2017.;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti sertifikat rumah yang saksi beli. Saksi tahunya sertifikat tersebut disimpan oleh Tergugat II karena rumah tersebut belum lunas. Tetapi saksi sekarang ragu karena sertifikat tersebut ada pada Penggugat.;
- Bahwa saksi menempati rumah yang saksi beli dari Tergugat II tersebut.;
- Bahwa sampai sekarang saksi masih membayar angsuran rumah tersebut sebesar Rp839.000,00 (Delapan Ratus Tiga Puluh Sembilan Ribu Rupiah) setiap bulannya dan disetorkan ke BTN (Tergugat II).;
- Bahwa saksi tahu tentang perumahan tersebut dari iklan.;
- Bahwa saksi membayar uang muka rumah yang saksi beli dan saksi tempati sekarang ini kepada Tergugat I sebagai developer pada tahun 2017.;
- Bahwa setahu saksi perjanjian akad kredit rumah saksi tersebut dibuat di BTN Tegal dihadapan Notaris.;
- Bahwa sebelum saksi menandatangani perjanjian akad kredit, saksi sudah menyerahkan persyaratan yang harus dipenuhi, diantaranya fotokopi KTP suami istri, foto suami istri, fotokopi surat nikah dan fotokopi Kartu Keluarga.;
- Bahwa persyaratan yang sudah saksi penuhi tersebut saksi serahkan kepada Tergugat I sebagai developer perumahan yang saksi beli.;
- Bahwa seingat saksi tidak ada survey atau visit dari BTN kepada saksi.;
- Bahwa saksi tidak tahu namanya, tetapi pada waktu saksi menandatangani perjanjian tersebut ada Notarisnya.;
- Bahwa pada waktu itu saksi melihat dokumen-dokumen tersebut yang dijelaskan oleh Notaris.;
- Bahwa dokumen-dokumen tersebut atas nama siapa saksi tidak tahu.

Halaman 28 dari 62 halaman Putusan Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Slw

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 setelah mengetahui hal tersebut, saksi tidak melakukan konfirmasi kepada Tergugat I.;
- Bahwa saksi menyerahkan KTP dan tanda jadi untuk mengambil rumah di perumahan tersebut kepada Tergugat I karena saksi tahunya Tergugat I sebagai developer perumahan tersebut.;
- Bahwa saksi menyetorkan DP sebesar Rp30.000.000,00 (Tiga Puluh Juta Rupiah) kepada Tergugat I, tetapi menurut Tergugat I bukan DP tetapi kelayakan.;
- Bahwa pada waktu itu saksi setor DP unit rumah di perumahan tersebut belum dibangun semua.;
- Bahwa setahu saksi yang menjadi pengembang di perumahan Griya Purwa Asri adalah pak Mabruk atau Tergugat I.;
- Bahwa sebelum melakukan proses akad kredit, saksi memilih kapling dulu untuk dibangun perumahan.;
- Bahwa saksi pernah melihat fotokopi sertifikat tersebut tetapi saksi tidak yakin.;
- Bahwa setahu saksi lokasinya sudah sesuai dengan rumah yang saksi beli.;
- Bahwa saksi membeli rumah tipe 36 dengan ukuran luas tanah 72 M2.;
- Bahwa Saksi tahu karena luas tanah nya 72 meter persegi.;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas rumah tersebut.;
- Bahwa lokasi tanah tersebut berada di perumahan.;
- Bahwa perumahan Griya Purwa Asri di Suradadi.;
- Bahwa saksi mengenal bukti P-17 tersebut.;
- Bahwa pada saat saksi datang di BTN Tegal, bukti bertanda P-17 tersebut sudah disiapkan dan saksi tinggal menandatangani surat-surat tersebut.;
- Bahwa surat-surat yang akan saksi tandatangani tidak dibacakan, tetapi saksi disuruh membaca sendiri dan setelah selesai baru ditandatangani.;
- Bahwa ketika saksi membaca bukti bertanda P-17 tersebut, sertifikat yang dijadikan jaminan di BTN tersebut nomor berapa saksi tidak ingat.;
- Bahwa saksi sedikit tahu maksud dan tujuan bukti bertanda P-17 tersebut.;
- Bahwa ketika saksi membaca bukti bertanda P-17 tersebut ada pihak BTN Tegal, Tergugat I dan Notaris, tetapi saksi tidak kenal.;
- Bahwa saksi tidak tahu, tidak mendengar dan tidak melihat ada jual beli perumahan tersebut antara Tergugat I dengan Penggugat.;

Halaman 29 dari 62 halaman Putusan Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Slw

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 luas kapling yang saksi tempati adalah 72 meter persegi.;
- Bahwa saksi tidak tahu lokasi kapling yang saksi tempati tersebut.;
- Bahwa setahu saksi lebih luas kapling yang dikuasai oleh BTN daripada kapling yang saksi tempati.;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Saksi II : IAN, dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa yang saksi tahu adalah saksi pernah mengambil satu unit rumah di PT Dedisindo pada tahun 2013 dan tahun 2022 sudah lunas.;
- Bahwa saksi mengambil perumahan tersebut dengan cara kredit di BTN Tegal dan pada tahun 2018 sudah lunas. Kemudian sertifikat rumah tersebut saksi agunkan lagi di Bank Jateng buntut pinjam uang.;
- Bahwa hubungannya dengan perkara ini saksi mengambil perumahan di PT Delisindo dengan cara kredit dan tidak ada masalah.;
- Bahwa Kuasa Penggugat menyatakan bahwa hubungannya dengan Tergugat I ada bukti bertanda P-9.;
- Bahwa saksi belum pernah melihat bukti surat tersebut dan tidak tahu bukti surat tersebut.;
- Bahwa saksi tidak tahu terkait perkara ini melainkan yang saksi tahu tentang sertifikat.;
- Bahwa saksi mendengar dari tetangga saksi bahwa perkara ini menyangkut masalah sertifikat rumah milik saksi Ade Saputra.;
- Bahwa pada waktu saksi mengambil perumahan di PT Dedisindo saksi menyerahkan syarat-syaratnya diantaranya ada KTP suami istri, Kartu Keluarga dan disurvey sampai 3 (tiga) kali kemudian di-ACC oleh BTN Tegal. Kemudian pada tahun 2018 rumah tersebut saksi lunasi.;
- Bahwa saksi tidak tahu. Yang saksi tahu hanya PT Dedisindo yang mengelola perumahan tersebut.;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak mendengar adanya jual beli perumahan antara Penggugat dengan Tergugat I.;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 30 dari 62 halaman Putusan Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Slw

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

Saksi III : WINARTO, dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi membeli rumah di perumahan PT Dedisindo pada tahun 2017.;
- Bahwa saksi membeli rumah dengan cara membayar secara tunai seharga Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta Rupiah) dengan tipe 45.;
- Bahwa perumahan tersebut terletak di desa Suradadi Kecamatan Suradadi, Kabupaten Tegal.;
- Bahwa seingat saksi nama perumahan tersebut adalah Perumahan Purwa Asri dan sekarang berganti menjadi Perumahan Cahaya Purwa Asri.
- Bahwa rumah dan tanah yang saksi beli tidak ada hubungan dengan perkara.
- Bahwa setahu saksi yang menjadi masalah dalam perkara ini adalah sertifikat rumah yang dibeli oleh saksi Ade Saputra tertukar.;
- Bahwa saksi mengetahui dan mendengar hal tersebut dari Penggugat.;
- Bahwa saksi mendengar bahwa sertifikat rumah saksi Ade Saputra tertukar pada hari Minggu tanggal 12 Juni 2022. Dan saksi disuruh menjadi saksi dalam perkara ini oleh Penggugat.;
- Bahwa setahu saksi PT Dedisindo tidak ada masalah.;
- Bahwa saksi tidak tahu ada masalah apa antara Penggugat dengan Tergugat I.;
- Bahwa tanah dan rumah saksi tidak ada masalah dengan dengan perkara ini.;
- Bahwa saksi tahu dari cerita Penggugat, menurut cerita Penggugat bahwa sertifikat yang menjadi jaminan rumah milik saksi Ade Saputra adalah salah dan tertukar. Kemudian saksi diminta oleh Penggugat untuk menjadi saksi dalam perkara ini bahwa saksi tidak ada masalah dengan Penggugat.;
- Bahwa saksi hanya mendengar cerita dari Penggugat dan tidak mengecek tentang kebenaran cerita tersebut.;
- Bahwa rumah yang saksi beli jaraknya jauh dengan rumah milik saksi Ade Saputra dan rumah saksi tidak ada masalah dengan perkara ini.;
- Bahwa rumah saksi dengan rumah saksi Ade Saputra jaraknya jauh yaitu 3 blok tetapi satu RT, hanya beda blok.;
- Bahwa saksi tidak mendengar isu perkara ini dari warga, dan saksi baru mendengar saat diberitahu oleh Penggugat dan saat ini.;

Halaman 31 dari 62 halaman Putusan Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Slw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi tidak ada PT lain yang mengelola perumahan tersebut selain PT Dedisindo.;
- Bahwa setahu saksi, rumah saksi tidak ada masalah dengan rumah milik saksi Ade Saputra, yang sekarang menjadi obyek sengketa.;
- Bahwa saksi tahu saksi Ian membeli rumah di developer perumahan Cahaya Purwa Asri pada tahun 2013.;
- Bahwa saksi membeli rumah di PT Dedisindo pada tahun 2017 di perumahan Cahaya Purwa Asri.;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa developer perumahan tersebut.;
- Bahwa saksi tidak tahu nama PT nya.;
- Bahwa saksi tahu saksi Ian.;
- Bahwa sebelum tahun 2013, saksi tidak tahu perumahan tersebut developernya siapa.;
- Bahwa saksi tidak mengetahui letak kapling yang sertifikatnya salah.;
- Bahwa saksi pernah ditawarkan oleh Penggugat untuk membeli kapling yang sekarang menjadi obyek sengketa.;
- Bahwa saksi tidak tahu sengketa antara Penggugat dengan para Tergugat.
- Bahwa setahu saksi obyek yang dijadikan sengketa antara Penggugat dengan para Tergugat adalah Sertifikat.;
- Bahwa saksi tidak tahu Sertifikat nomor berapa yang dijadikan sengketa antara Penggugat dengan para Tergugat.;
- Bahwa saksi tidak mendengar jual beli perumahan tersebut.

Terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Saksi IV : JAMES IRWAN TAMBUNAN, dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa permasalahan antara Penggugat dengan para Tergugat setahu saksi masalah penjualan unit rumah yang tidak sesuai dengan sertifikat dan informasi yang saksi terima adalah Sertifikat Hak milik atas nama JAMES IRWAN TAMBUNAN, saksi sendiri.;
- Bahwa sertifikat tersebut Nomor 1463 atas nama JAMES IRWAN TAMBUNAN dan itu milik saksi sendiri.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awalnya saksi mengadakan kerjasama dan hubungan bisnis dengan Penggugat, kemudian pada tahun 2017 saksi memutuskan hubungan bisnis tersebut. Kemudian saksi diminta menjadi saksi oleh Penggugat karena BTN memberikan sertifikat KPR atas nama saksi.;
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut dari Penggugat sendiri.;
- Bahwa saksi diberitahu hal tersebut oleh Penggugat seminggu yang lalu.
- Bahwa saksi tidak tahu. Saksi hanya memberikan kuasa kepada PT Dedisindo untuk menjualkan SHM atas nama saksi tersebut.;
- Bahwa saksi tidak mengetahui, kepada siapa SHM tersebut di-KPR-kan.;
- Bahwa saksi mengenal bukti bertanda P-6.;
- Bahwa saksi tidak tahu ang menjadi obyek sengketa adalah SHM atas nama saudara tersebut.;
- Bahwa sejak tahun 2017 saksi sudah memutuskan hubungan bisnis dengan PT Dedisindo dan dikembalikan investasinya beserta keuntungannya. Dan saksi tidak ada hubungan lagi dengan PT Dedisindo dan perumahan tersebut.;
- Bahwa saksi mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Dedisindo pada tahun 2015 seperti yang tercantum dalam bukti bertanda P-6.;
- Bahwa saksi sudah menginvestasikan dana sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah) kepada PT Dedisindo dan uang tersebut sudah dikembalikan beserta keuntungannya.;
- Bahwa saksi mengenal bukti P-10 tersebut.;
- Bahwa saksi pernah meminta tolong secara lisan kepada Penggugat untuk menjual sertifikat tersebut sebagaimana dalam bukti P-10. Oleh karena Penggugat telah mengembalikan modal yang saksi investasikan beserta keuntungannya sehingga saksi mengembalikan SHM tersebut seperti dalam bukti bertanda P-10.;
- Bahwa setahu saksi bukti bertanda P-10 tersebut telah di-KPR-kan oleh BTN.;
- Bahwa setahu saksi tidak ada masalah lagi tentang bukti P-10 tersebut, hanya itu saja.;
- Bahwa pada waktu mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Dedisindo, saksi memegang 8 (delapan) sertifikat.;
- Bahwa sertifikat tersebut atas nama saksi semua.;

Halaman 33 dari 62 halaman Putusan Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Slw

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 pada tahun 2017 saksi memutuskan hubungan bisnis dengan Penggugat dan saksi mengembalikan 1 (satu) buah sertifikat kepada Penggugat, sedangkan 7 (tujuh) sertifikat saksi jual sendiri berdasarkan surat kuasa dari saksi.;
- Bahwa saksi memberikan surat kuasa untuk menjual 7 (tujuh) sertifikat tersebut kepada Sdr. Syaeful dan hasil penjualan sertifikat tersebut diserahkan kepada saksi.;
- Bahwa dikembalikannya investasi otomatis jaminan dikembalikan kepada PT Dedisindo. Pada waktu itu saksi meminta 8 (delapan) sertifikat dengan penekanan kepada PT Dedisindo dan saksi menjual sendiri, kemudian PT Dedisindo minta 1 (satu) sertifikat untuk dikembalikan kepada PT Dedisindo.;
- Bahwa sertifikat yang berjumlah 8 (delapan) buah tersebut sebagai jaminan atas investasi saksi kepada Penggugat.;
- Bahwa pada tahun 2017 saksi memutuskan hubungan bisnis dengan Penggugat, kemudian PT Dedisindo menawarkan kepada saksi untuk menjual sertifikat jaminan tersebut sebagai pengembalian atas investasi saksi kepada PT Dedisindo.;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Binsar Siahaan.;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang pembayaran dari Sdr. Subhan AR. melalui rekening atas nama Binsar Siahaan.;
- Bahwa dalam bukti bertanda P-9 ada tanda terima, saksi tidak mengetahui tanda terima tersebut.;
- Bahwa saksi menginvestasikan dana sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah) kepada Penggugat untuk usaha pengembangan perumahan.;
- Bahwa perjanjian usaha tersebut untuk 2 (dua) tahun.
- Bahwa perjanjian tersebut berakhir karena keinginan saksi sendiri dan sudah kadaluwarsa.;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan dalam perkara ini seminggu yang lalu.;
- Bahwa saksi tidak pernah memberikan kuasa kepada Kuasa Penggugat untuk menghadapi perkara ini.;
- Bahwa saat ini kedudukan saksi bukan lagi sebagai investor di PT Dedisindo.
- Bahwa saksi pernah memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menjualkan sertifikat.;

Halaman 34 dari 62 halaman Putusan Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Slw

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 terhadap bukti bertanda P-6 saksi menjelaskan 7 (tujuh) SHM sudah dijual dan ada kelebihan keuntungan dan saksi mengembalikan 1 (satu) SHM lagi kepada PT Dedisindo karena saksi sudah mendapatkan keuntungan yang lebih.;
- Bahwa awalnya SHM tersebut sebagai jaminan kemudian dikembalikan lagi kepada PT Dedisindo.;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui bukti bertanda P-16 dan P-17.;
- Bahwa kuasa yang diberikan kepada Penggugat hanya untuk menjual SHM saja, tidak untuk yang lain.;
- Bahwa saksi tidak pernah memberikan kuasa kepada Kuasa Penggugat untuk berperkara.;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan bantahannya maka Tergugat I telah mengajukan bukti surat-surat berupa:

1. Fotokopi sesuai fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama SUBCHAN AR N.I.K.: 3326143006560002, tanggal 08 – 10 – 2016, atas nama LINDA SUSANTI N.I.K.: 3326144412760001, dan fotokopi Kartu Keluarga No. 3375010403140004 atas nama Kepala Keluarga SUBCHAN,AR. Tanggal 18 – 03 – 2015, ditandai dengan bukti **T.1-1**;
2. Fotokopi sesuai fotokopi Surat Pertimbangan Tehnis Penatagunaan Tanah untuk Toko & Rumah Tempat Tinggal atas nama SUBCHAN, AR Nomor 460.02/125/5-2/II/2/2009 tanggal 09 Juli 2009, dan Surat Keterangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal Nomor: 460.01/13/SKPPT/VII/2009 tanggal 10 Juli 2009, ditandai dengan bukti **T.1-2**;
3. Fotokopi sesuai fotokopi Denah Kavling, ditandai dengan bukti **T.1-3**;
4. Fotokopi sesuai fotokopi Grosse / Turunan / Salinan Akta Nomor: 02 tanggal 08 – 09 – 2009, ditandai dengan bukti **T.1-4**;
5. Fotokopi sesuai fotokopi Nota Kesepakatan tanggal 31 Agustus 2009 antara DAVID PURBA sebagai Direktur PT Dedysindo Anugrah Sejati dengan SUBCHAB ARWAN sebagai pemilik PT Kartika Viva Prasada, ditandai dengan bukti **T.1-5**;
6. Fotokopi sesuai fotokopi Surat Pemberitahuan tanggal 12 Agustus 2015, ditandai dengan bukti **T.1-6**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi sesuai fotokopi Surat Pernyataan tanggal 8 Agustus 2015, ditandai dengan bukti **T.1-7**;
8. Fotokopi sesuai asli Surat Tanda Terima Berkas tanggal 11 Mei 2016, ditandai dengan bukti **T.1-8**;
9. Fotokopi sesuai fotokopi Bukti Setoran Tunai oleh ROY BINSAR SIAHAAN, ditandai dengan bukti **T.1-9**;
10. Fotokopi sesuai fotokopi Sertifikat yang ada di Bp. Dedy Jakarta, ditandai dengan bukti **T.1-10**;
11. Fotokopi sesuai asli Berita Acara Klarifikasi tanggal 25 November 2020, ditandai dengan bukti **T.1-11**;
12. Fotokopi sesuai asli Berita Acara Klarifikasi tanggal 24 November 2020, ditandai dengan bukti **T.1-12**;
13. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Pencabutan Kuasa tanggal 02 – 08 – 2016, ditandai dengan bukti **T.1-13**;
14. Fotokopi sesuai fotokopi Surat Kepada Kepala desa Suradadi, tanggal 11 Agustus 2016, ditandai dengan bukti **T.1-14**;
15. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan dari SUBCHAN ARWAN tanggal 16 Agustus 2017, ditandai dengan bukti **T.1-15**;
16. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Serah Terima Sertifikat tanggal 24 – 8 – 2017, ditandai dengan bukti **T.1-16**;
17. Fotokopi sesuai fotokopi Turunan/Salinan Akta Nomor: 27 tanggal 27 April 2020 tentang Kuasa Untuk Menjual, ditandai dengan bukti **T.1-17**;
18. Fotokopi sesuai fotokopi Turunan/Salinan Akta Nomor: 26 tanggal 24 April 2020 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, ditandai dengan bukti **T.1-18**;
19. Fotokopi sesuai fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama SITI SUHERLINA N.I.K.: 3326125610590001 tanggal 25 – 05 – 2015, atas nama MUSTAIN ASRORI N.I.K.: 33261227002580001 tanggal 23 – 09 – 2015, Kartu Keluarga No. 3326132105140004 atas nama Kepala Keluarga MUSTA'IN ASRORI tanggal 21 – 05 – 2014, ditandai dengan bukti **T.1-19**;
20. Fotokopi sesuai fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama EVI ROKHIMATUL KHASANAH N.I.K.: 3328165205850002 tanggal 16 – 07 – 2012, atas nama MUHAMAD MUHLISIN N.I.K.: 3328160703860005 tanggal 09 – 03 – 2012, Kartu Keluarga No. 3328162002083567 atas nama Kepala Keluarga MUHAMAD MUHLISIN tanggal 21 – 03 – 2014, ditandai dengan bukti **T.1-20**;
21. Fotokopi sesuai fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama TARISYAH N.I.K.: 3328167112750017 tanggal 03 – 05 – 2016, atas nama DILAH

Halaman 36 dari 62 halaman Putusan Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Slw

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

N.I.K.: 3328163112690020 tanggal 09 – 08 – 2012, Kartu Keluarga No. 3328162002082598 atas nama Kepala Keluarga DILAH tanggal 21 – 04 – 2015, ditandai dengan bukti **T.1-21**;

22. Fotokopi sesuai fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama AH. ROFIYANTO N.I.K.: 3326132808720022 tanggal 09 – 11 – 2012, atas nama SITI FATIMAH N.I.K.: 3326134408840002 tanggal 12 – 11 – 2012, Kartu Keluarga No. 3326131509080013 atas nama Kepala Keluarga AH. ROFIYANTO tanggal 11 – 10 – 2011, ditandai dengan bukti **T.1-22**;

23. Fotokopi sesuai fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama ROCHANI N.I.K.: 3328164910720003 tanggal 14 – 01 – 2015, atas nama JUMADI HM N.I.K.: 3328161202660005 tanggal 14 – 01 – 2015, Surat Keterangan No. 475/24/IX/2016 tanggal 5 September 2016, Kartu Keluarga No. 3328162901110004 atas nama Kepala Keluarga JUMADI HM tanggal 09 – 02 – 2015, ditandai dengan bukti **T.1-23**;

24. Fotokopi sesuai fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama DARSUNI N.I.K.: 3328167112761282 tanggal 06 – 04 – 2009, atas nama RAJAD N.I.K.: 3328162310670002 tanggal 20 – 10 – 2012, Kartu Keluarga No. 3328160803083655 atas nama Kepala Keluarga RAJAD tanggal 03 – 03 – 2015, ditandai dengan bukti **T.1-24**;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bertanda **T.1-1, T.1-2, T.1-3, T.1-4, T.1-5, T.1-6, T.1-7, T.1-9, T.1-10, T.1-14, T.1-17, T.1-18, T.1-19, T.1-20, T.1-21, T.1-22, T.1-23** dan **T.1-24** berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II, dan Kuasa Tergugat III yang akan menanggapi dalam Kesimpulan, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli ataupun fotokopi pembanding surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Tergugat I.;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya selain bukti surat tersebut, Tergugat I telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi I : SUBCHAN AR, dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat maupun para Tergugat.;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan para Tergugat dalam hubungan bisnis.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Setahu saksi antara Penggugat dengan para Tergugat ada masalah tentang perumahan.;
- Bahwa setahu saksi yang dipermasalahkan dalam perumahan tersebut adalah masalah sertifikat dan tanah saksi juga belum dibayar.;
- Bahwa seingat saksi lokasi perumahan tersebut di Desa Bojongsana.;
- Bahwa saksi lupa alamat lengkap perumahan tersebut.;
- Bahwa seingat saksi tadinya masih tanah kosong dan sekarang tanah tersebut sudah menjadi perumahan dan hampir penuh.;
- Bahwa setahu saksi sertifikat, tetapi yang pastinya saksi tidak tahu.;
- Bahwa saksi mendengar permasalahan dalam perumahan tersebut sudah hampir 2 (dua) atau 3 (tiga) tahun yang lalu.;
- Bahwa setahu saksi yang menguasai obyek sengketa dalam perkara ini adalah pak Dedi.;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menduduki rumah yang menjadi obyek sengketa.;
- Bahwa saksi ada kaitannya dengan obyek sengketa dalam perkara ini yaitu saksi sebagai pemilik tanah dalam perumahan tersebut.;
- Bahwa saksi tidak menempati obyek sengketa tersebut karena dikuasai oleh orang lain, yang saksi tahu orangnya gendut. Saksi lupa namanya siapa.;
- Bahwa sebelum dikuasai oleh bapak Gendut, saksi tidak tahu siapa yang menguasai obyek sengketa tersebut.;
- Bahwa tanah tersebut sampai dikuasai oleh orang lain dan sekarang menjadi sengketa karena pada saat itu di atas tanah tersebut sedang dibangun beberapa rumah, tetapi saksi tidak menunggu bangunan tersebut sampai selesai dan saksi tidak tahu sampai akhirnya menjadi sengketa.;
- Bahwa proses saksi dapat membeli tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa tersebut pada waktu itu saksi ditawarkan oleh seseorang untuk membeli tanah dari orang lain, katanya prospeknya bagus untuk dijual lagi dikaplingkan.;
- Bahwa setahu saksi ada masalah antara Penggugat dengan Tergugat I, katanya Penggugat sertifikatnya tertukar dengan sertifikat tanah milik Tergugat I.;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menduduki rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut.;

Halaman 38 dari 62 halaman Putusan Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Slw

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 setahu saksi nama perumahan tersebut Graha Purwa Asri.;
- Bahwa setahu saksi perumahan Graha Purwa Asri lokasinya di Desa Suradadi.;
- Bahwa setahu saksi rumah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini berada di dalam perumahan Graha Purwa Asri.;
- Bahwa rumah tersebut sudah bersertifikat.
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut dari Penggugat.;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat rumah tersebut.;
- Bahwa pada waktu itu tanah saksi dibeli oleh Sdr. Mustain untuk dibangun perumahan nanti langsung habis, katanya uangnya sudah siap.;
- Bahwa saksi membeli tanah dari Camat Suradadi pada tahun 1988-1989, tanah tersebut kepunyaan pak Camat.;
- Bahwa setelah tanah tersebut dibeli, selanjutnya tanah tersebut diserahkan kepada Sdr. Mustain untuk dibuat perumahan.;
- Bahwa luas tanah tersebut ± 1 (satu) hektar.;
- Bahwa Sdr. Mustain sudah membangun rumah tersebut.
- Bahwa yang dipermasalahkan semuanya seluas satu hektar tersebut.;
- Bahwa setahu saksi Sdr. Mustain sudah membangun 10 (sepuluh) unit rumah.;
- Bahwa saksi tidak tahu setelah dibangun 10 (sepuluh) unit rumah, apakah rumah tersebut laku terjual karena setelah dibangun 10 (sepuluh) unit rumah tersebut, saksi tidak dibayar, malah saksi dimintai uang sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta Rupiah) oleh Sdr. Mustain untuk modal pembangunan perumahan tersebut.;
- Bahwa awalnya tidak ada masalah dengan Sdr. Mustain. Karena perjanjiannya rumah tersebut mau dijualkan oleh Mustain, tetapi tidak laku.;
- Bahwa awalnya saksi tidak kenal dengan Penggugat, kemudian dikenalkan oleh Sdr. Mustain, ternyata yang membangun perumahan adalah Penggugat, tetapi waktu itu saksi tidak tahu.;
- Bahwa setelah mengetahui bahwa yang membangun perumahan tersebut adalah Penggugat, pada waktu itu langsung dibuatkan MoU (Memorandum of Understanding) dengan Penggugat yaitu apabila rumah laku satu unit dibagi antara saksi, Penggugat dan Sdr. Mustain.;

Halaman 39 dari 62 halaman Putusan Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Slw

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 setelah ada MoU, selanjutnya saksi mencabut surat kuasa untuk menjual dari Penggugat, karena saksi tidak mendapatkan apa-apa dari Penggugat dan ternyata sertifikat ada di Penggugat semua.;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan sertifikat ada pada Penggugat.;
- Bahwa saksi tahunya dari Sdr. Mustain pada saat akan mengaktifkan lagi perumahan tersebut.;
- Bahwa setahu saksi ada 17 (tujuh belas) sertifikat yang dipegang oleh Penggugat. Kemudian Penggugat minta uang kepada saksi sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta Rupiah). Selanjutnya saksi berusaha mencari uang tersebut dan dapat Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta Rupiah), setelah uang tersebut diserahkan kepada Penggugat, selanjutnya Penggugat menyerahkan 11 (sebelas) sertifikat dan dititipkan kepada Notaris Wahyudin. Selanjutnya Penggugat menghubungi Notaris Wahyudin, kemudian tanah tersebut dibuat perumahan oleh orang lain dan bukan Penggugat dan sekarang di tanah tersebut sudah dibuat perumahan lagi.;
- Bahwa selanjutnya masalah Penggugat dengan Tergugat I katanya ada sertifikat yang tertukar.;
- Bahwa Sertifikat siapa yang tertukar saksi tidak tahu.;
- Bahwa permasalahan saksi dengan Penggugat belum ada penyelesaian.;
- Bahwa awal mula berdirinya perumahan Graha Purwa Asri berawal dari Sdr. Mustain. gagasan tersebut disampaikan kepada saksi dan saksi mau membeli tanah dari Camat Suradadi. kemudian saksi memberikan modal sebesar Rp150.000.000,00 (serseratusma puluh juta Rupiah) kepada Sdr. Mustain untuk dibangun perumahan.;
- Bahwa saksi pernah membuat surat kuasa untuk Sdr. Mustain, kemudian dicabut dan diserahkan kepada Penggugat alasannya karena Penggugat menjanjikan akan memberikan keuntungan kepada Penggugat dan saksi, tetapi belum ada yang terjual.;
- Bahwa terhadap bukti bertanda T1-5 saksi tahu bukti tersebut tentang Nota Kesepakatan.;
- Bahwa dengan munculnya Nota Kesepakatan tersebut saksi menghendaki agar masalah pembangunan perumahan cepat selesai dan agar tanah saksi segera dibayar.;

Halaman 40 dari 62 halaman Putusan Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Slw

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 terhadap bukti surat bertanda T1-7 tentang pencabutan kuasa saksi tahu.;
- Bahwa terhadap bukti surat bertanda T1-7 tersebut tertulis surat kuasa dicabut karena perjanjiannya ternyata tidak konsekwen, karena saksi tidak mendapatkan uang sepeserpun dari Penggugat.;
- Bahwa terhadap bukti surat bertanda T1-9 tentang pengiriman uang dari Saksi ke Penggugat sebesar Rp335.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh lima juta Rupiah) melalui transfer dan secara tunai sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta Rupiah) saksi tahu bukti surat tersebut.;
- Bahwa saksi membayar sejumlah uang tersebut kepada Penggugat untuk menarik sertifikat agar cepat selesai.;
- Bahwa sertifikatnya dikembalikan sebagian, tapi ada yang belum dikembalikan.;
- Bahwa terhadap bukti surat bertanda T1-15 tentang saudara memberi persetujuan kepada Penggugat untuk mengambil sertifikat dari Notaris dan tidak boleh dibaliknama saksi mengetahui.;
- Bahwa Penggugat melanggar perjanjian tersebut, Penggugat telah membaliknama sertifikat menjadi atas nama Penggugat.;
- Bahwa terhadap bukti surat bertanda T1-18 tentang perjanjian jual beli antara Saeful Rahman dengan Ahmad Faisal saksi tidak tahu bukti surat tersebut dan tidak tahu ada perjanjian jual beli tersebut.;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Saeful Rahman dan Ahmad Faisal.;
- Bahwa saksi tidak pernah melakukan jual beli tanah dengan Penggugat.;
- Bahwa pemilik perumahan Graha Purwa Asri adalah saksi sendiri.;
- Bahwa saksi tidak tahu jumlah unit rumah yang ada di perumahan Graha Purwa Asri tersebut.;
- Bahwa setahu saksi ada 2 (dua) sertifikat induk.;
- Bahwa saksi tidak tahu ada jual beli senilai 1,4 Miliar antara Penggugat dengan Tergugat I.;
- Bahwa saksi tidak tahu Tergugat I pernah setor uang senilai Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) kepada saksi.;
- Bahwa terkait transfer uang ke Penggugat saksi lupa waktunya kapan, tetapi pada waktu itu saksi transfer uang sebesar Rp335.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh lima juta Rupiah) langsung ke rekening Penggugat dan saksi

Halaman 41 dari 62 halaman Putusan Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Slw

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)

Halaman 41



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menitipkan uang tunai sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta Rupiah) kepada Sdr. Mustain untuk diberikan kepada Penggugat.;

- Bahwa terhadap bukti surat bertanda T1-9 tentang pengiriman uang dari Saksi ke Penggugat sebesar Rp335.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh lima juta Rupiah) melalui transfer dan secara tunai sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta Rupiah). uang sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) tersebut adalah uang milik saksi dan bukan sebagai pembayaran jual beli atas perumahan tersebut.;
- Bahwa dari 17 (tujuh belas) sertifikat yang diserahkan kepada Penggugat, saksi tidak hapal nomor sertifikat tersebut.;
- Bahwa saksi tidak tahu ada sertifikat yang tertukar.;
- Bahwa saksi pernah memberikan surat kuasa kepada Tergugat I untuk menjual dan memindahkan nama sertifikat dan perumahan tersebut.;
- Bahwa saksi membeli tanah dari Camat Suradadi sudah bersertifikat dan sertifikat tersebut dipecah lagi menjadi 17 SHM.;
- Bahwa dari 17 SHM tersebut, saksi tidak ingat ada SHM dengan nomor 1463 dan 1464.;
- Bahwa saksi tidak pernah menandatangani akta jual beli tanah dengan sertifikat nomor 1463 dan 1464 dengan Penggugat.;
- Bahwa saksi tidak pernah menandatangani akta jual beli tanah tersebut dengan orang lain.;
- Bahwa dari 17 SHM tersebut, saksi tidak ingat ada SHM dengan nomor 1998 dan 1999.;
- Bahwa saksi tidak ingat sertifikat nomor berapa dari 17 SHM tersebut.;
- Bahwa saksi tidak pernah menjual tanah tersebut kepada siapapun.;
- Bahwa saksi pernah bertengkar dengan Penggugat.;
- Bahwa pertengkar tersebut tidak pernah sampai ada upaya hukum.
- Bahwa saksi membeli tanah tersebut awalnya dari gagasan atau ide Sdr. Mustain.;
- Bahwa tanah tersebut luasnya 2 (dua) hektar dan sudah bersertifikat dengan 2 SHM.;
- Bahwa setelah saksi membeli tanah tersebut, selanjutnya Sdr. Mustain minta uang untuk modal pembangunan rumah tersebut.;

Halaman 42 dari 62 halaman Putusan Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Slw

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 Sdr. Mustain tidak bisa membangun rumah tersebut kemudian dialihkan kepada Penggugat.;
- Bahwa saksi membeli tanah tersebut dengan harga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah) pada tahun 1988-1989.;
- Bahwa pada awalnya saksi dirayu oleh Sdr. Mustain untuk membeli tanah tersebut antara tahun 1988-1989.;
- Bahwa saksi mulai membangun perumahan di tanah tersebut pada tahun 1998.;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat pada tahun 1998, waktu itu langsung dibuat MoU.;
- Bahwa saksi kenal Penggugat dari Sdr. Mustain, dan saksi tahu bahwa Penggugat adalah developer juga dari Sdr. Mustain.;
- Bahwa awal mula pertengkaran saudara dengan Penggugat pada waktu itu saksi sudah membangun rumah sebanyak 10 (sepuluh) unit tetapi belum ada yang laku, kemudian Penggugat datang dan bertemu dengan Sdr. Mustain dan saksi tidak tahu bagaimana awalnya selanjutnya terjadi pertengkaran.;
- Bahwa alasan saksi memberikan uang kepada Penggugat sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) karena Sdr. Mustain mengatakan agar perumahan tersebut diteruskan kepada Tergugat I dan agar cepat selesai.;
- Bahwa saksi lebih dulu kenal dengan Penggugat, kemudian baru kenal dengan Tergugat I.;
- Bahwa setelah saksi kenal dengan Tergugat I, saksi merencanakan pembangunan perumahan tersebut dialihkan ke Tergugat I, tetapi karena sertifikatnya tidak lengkap Tergugat I tidak mau meneruskan. Kemudian saksi disuruh oleh Penggugat untuk setor uang sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta Rupiah) untuk mengambil sertifikat, selanjutnya saksi menyetorkan uang tersebut sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta Rupiah).;
- Bahwa uang yang saksi berikan kepada Penggugat tersebut bukan uang milik orang lain, uang tersebut murni uang saksi semua dan saksi mendapatkan uang tersebut dengan cara hutang dari BNI Syariah.;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat II mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi sesuai asli Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah/Rumah Susun Bersubsidi antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Tn/Ny/Nn. Ade Saputra Nomor: 0003220161011000004 tanggal 12 Januari 2017, ditandai dengan bukti **T.2-1**;
2. Fotokopi sesuai asli Akta Jual Beli Nomor: 005/2017 tanggal 12 Januari 2017 antara AMAK MABRUR dengan Ade Saputra, ditandai dengan bukti **T.2-2**;
3. Fotokopi sesuai asli Akta Pengakuan Hutang Nomor: 11 tanggal 12 Januari 2017 antara Bobby Birowo Waskito Sarwono dengan Ade Saputra, ditandai dengan bukti **T.2-3**;
4. Fotokopi sesuai asli Covernote Nomor 08/PPAT/MW/II/2017 tanggal 12 Januari 2017, ditandai dengan bukti **T.2-4**;
5. Fotokopi sesuai asli Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 12 tanggal 12 Januari 2017 antara Bobby Birowo Waskito Sarwono dengan Ade Saputra, ditandai dengan bukti **T.2-5**;
6. Fotokopi sesuai asli Sertifikat Hak Milik No. 1499 atas nama Ade Saputra, ditandai dengan bukti **T.2-6**;
7. Fotokopi sesuai asli Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah/Rumah Susun Bersubsidi antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Tn/Ny/Nn Ade Yayan Nur Setyawan tanggal 14 Desember 2016, ditandai dengan bukti **T.2-7**;
8. Fotokopi sesuai asli Akta Jual Beli Nomor: 498/2016 tanggal 14 Desember 2016 antara AMAK MABRUR dengan Ade Yayan Nur Setyawan, ditandai dengan bukti **T.2-8**;
9. Fotokopi sesuai asli Akta Pengakuan Hutang Nomor: 76 tanggal 14 Desember 2016 antara Bobby Birowo Waskito Sarwono dengan Ade Yayan Nur Setyawan, ditandai dengan bukti **T.2-9**;
10. Fotokopi sesuai asli Covernote Nomor: 19/PPAT/MW/XII/2016 tanggal 14 Desember 2016, ditandai dengan bukti **T.2-10**;
11. Fotokopi sesuai asli Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 77 tanggal 14 Desember 2016 antara Bobby Birowo Waskito Sarwono dengan Ade Yayan Nur Setyawan, ditandai dengan bukti **T.2-11**;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi sesuai asli Sertifikat Hak Milik No. 1498 atas nama Ade Yayan Nur Setyawan, ditandai dengan bukti **T.2-12**;
13. Fotokopi sesuai fotokopi Surat Kuasa No. 018/J.D.P/SKK/XII/2021 tanggal 03 Desember 2021, ditandai dengan bukti **T.2-13**;
14. Fotokopi sesuai asli Form Aplikasi Consumer Loan, ditandai dengan bukti **T.2-14**;
15. Fotokopi sesuai asli Form Aplikasi Consumer Loan, ditandai dengan bukti **T.2-15**;
16. Fotokopi sesuai fotokopi Surat Kuasa Tambahan No. 018/J.D.P/SKKT/III/2022 tanggal 28 Februari 2021, ditandai dengan bukti **T.2-16**;
17. Fotokopi sesuai fotokopi Notula Rapat Mediasi Permasalahan Sertipikat Salah Agunan Di Perumahan Graha Purwa Asri Suradadi Kabupaten Tegal tanggal 16 September 2021, ditandai dengan bukti **T.2-17**;
18. Fotokopi sesuai asli Perjanjian Kerja Sama Antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Pekalongan Dengan Notaris dan PPAT MOKHAMMAD WAKHYUDIN, S.H. Tentang Legalisasi Perjanjian Kredit, Pembuatan Akta: Pengakuan Hutang, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dan Atau Akta Pembebanan Hak Tanggungan, Nomor: 20/PKL.III/PKS-NOT/III/2019 dan Nomor: 01.1/NOT/MW/III/2019 tanggal 01 Maret 2019, ditandai dengan bukti **T.2-18**;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bertanda **T.2-13, T.2-16, T.2-17** berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, dan Kuasa Tergugat III yang akan menanggapi dalam Kesimpulan, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli ataupun pembeding surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat II.;

Menimbang, bahwa Tergugat II di persidangan tidak mengajukan saksi-saksi meskipun hak tersebut telah diberikan kepadanya.;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat III mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi sesuai asli Akta Jual Beli Nomor: 498/2016 tanggal 14 Desember 2016, ditandai dengan bukti **T.3-1**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi sesuai fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1498 atas nama SUBCHAN AR., ditandai dengan bukti **T.3-2**;
3. Fotokopi sesuai asli Akta Jual Beli Nomor: 005/2017 tanggal 12 Januari 2017, ditandai dengan bukti **T.3-3**;
4. Fotokopi sesuai fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1499 atas nama Subchan Ar., ditandai dengan bukti **T.3-4**;
5. Fotokopi sesuai asli Surat dari AMAK MABRUR tanggal 13 Desember 2016, ditandai dengan bukti **T.3-5**;
6. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan dari AMAK MABRUR tanggal 29 Desember 2021, ditandai dengan bukti **T.3-6**;
7. Fotokopi sesuai asli Bukti Kepemilikan untuk Jaminan Bank, ditandai dengan bukti **T.3-7**;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bertanda **T.3-2**, dan **T.3-4** berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, dan Kuasa Tergugat II yang akan menanggapi dalam Kesimpulan, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli ataupun pembanding surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat III.;

Menimbang, bahwa Tergugat III di persidangan tidak mengajukan saksi-saksi meskipun hak tersebut telah diberikan kepadanya.;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas letak, luas dan batas tanah yang disengketakan, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 21 Juli 2022 terhadap obyek sengketa berupa 2 (dua) unit rumah tipe 36/72 dengan SHM Nomor 1463 dengan alamat Perumahan Graha Purwa Asri dan SHM Nomor 1464 dengan alamat Perumahan Graha Purwa Asri. Kemudian atas permohonan Penggugat, maka dilakukan pemeriksaan obyek lain yang sertifikatnya dijamin di BTN, akan tetapi di surat gugatan tidak disebutkan merupakan obyek sengketa yaitu berupa obyek yang pertama bentuknya tanah kavling dengan nomor kavling A9 SHM Nomor 1498 atas nama Subchan Ar, obyek sengketa berupa tanah kosong dan obyek yang kedua bentuknya tanah kavling dengan nomor kavling A10 SHM Nomor 1499 atas nama Subchan Ar berupa tanah kosong. Adapun hasil pemeriksaan secara rinci sebagaimana termuat lengkap dalam berita acara persidangan dalam perkara a quo.;



Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III masing-masing telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 18 Agustus 2022, sedangkan untuk Tergugat I pada tanggal 31 Agustus 2022.;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan.;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini.;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana dikemukakan di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam tuntutan provisinya yang pada pokoknya agar Majelis Hakim meletakkan sita jaminan atas :

- Tanah dengan luas 72 M2 dan bangunan dengan luas 36 M2 yang terletak di Perumahan Graha Purwa Asri, desa Suradadi, Kabupaten Tegal sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1464 atas nama Penggugat SUMIHAR SIAHAAN.;
- Tanah dengan luas 72 M2 dan bangunan dengan luas 36 M2 yang terletak di Perumahan Graha Purwa Asri, desa Suradadi, Kabupaten Tegal sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1463 atas nama JAMES IRWAN TAMBUNAN.;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan tuntutan provisinya tersebut Penggugat dalam perkara a quo telah mengajukan 24 (dua puluh empat) bukti surat dan menghadirkan 4 (empat) orang saksi yaitu ADE SAPUTRA, IAN, WINARTO dan JAMES IRWAN TAMBUNAN, sedangkan Tergugat I membantah dengan mengajukan bukti 24 (dua puluh empat) bukti surat dan 1 (satu) orang saksi yaitu SUBCHAN AR, dan Tergugat II membantah dengan mengajukan 18 (delapan belas) bukti surat, serta Tergugat III membantah dengan mengajukan 7 (Tujuh) bukti surat.;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi dari Penggugat tersebut maka sebagaimana ketentuan hukumnya yang terdapat dalam Pasal 180 Herziene Indonesische Reglement (HIR), Majelis Hakim berpedoman pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 279K/Sip/1976



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1070K/Sip/1972 tanggal 14 Mei 1973 yang kaidah hukumnya menyatakan tuntutan Provisi adalah suatu permohonan yang diajukan oleh Penggugat untuk memperoleh tindakan sementara dari Majelis Hakim selama proses persidangan gugatan sedang berlangsung. Sifat/ isi dari tindakan sementara tersebut bukan mengenai materi pokok sengketa (bodemgeschil) justru akan ditentukan dalam putusan akhir oleh Majelis Hakim nantinya, jika tuntutan provisi tersebut menyangkut tentang materi pokok perkara, maka tuntutan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa untuk itu suatu tuntutan Provisi harus memenuhi syarat formal, yaitu harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya, harus jelas mengemukakan tindakan sementara apa yang harus diputuskan serta syarat bahwa gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara.;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat oleh karena tuntutan Provisi Penggugat pada pokoknya mengenai permintaan untuk diletakkan sita jaminan atas 2 (dua) bidang tanah sebagaimana tersebut di atas, namun setelah Majelis Hakim meneliti terhadap dalil-dalil posita gugatan Penggugat senyatanya tidak ada dasar yang jelas sebagai alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya agar perlu segera diletakkan sita jaminan terhadap 2 (dua) bidang tanah tersebut. Kemudian hal tersebut dinilai telah menyangkut materi pokok perkara karena objek yang dimintakan sita jaminan adalah terkait objek perkara yang harus dipertimbangkan terlebih dahulu dalam pokok perkara dan senyatanya dalam perkara ini Majelis Hakim tidak melakukan peletakkan sita jaminan sehingga tuntutan Provisi tersebut menjadi tidak beralasan hukum dan oleh karenanya menurut Majelis Hakim tuntutan Provisi Penggugat tersebut harus dinyatakan ditolak.;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam duduk perkaranya, pihak Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan jawaban yang didalamnya terdapat dalil keberatan (eksepsi).;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sebelum masuk pertimbangan dan penilaian dalam pokok perkara, maka terlebih dahulu akan mempertimbangkan keberatan (eksepsi) dari Tergugat II terhadap gugatan dari Penggugat karena dalam hukum acara dan praktik peradilan menggariskan agar suatu gugatan itu

Halaman 48 dari 62 halaman Putusan Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Slw

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)



merupakan gugatan yang jelas dan tegas (een duidelijk en bepaalde conclusie) demi kepentingan dan ketertiban beracara (process doelmatigheid).;

Menimbang, bahwa oleh karenanya penilaian dan pertimbangan Majelis Hakim akan dilakukan secara cermat, detail, hati-hati dan rinci (zorvulighandelen) agar menghasilkan pertimbangan hukum yang lengkap dan secara argumentatif berisi alasan-alasan yuridis yang dapat dipertanggung jawabkan secara hukum (motiveringsplicht) sehingga terhindar dari pertimbangan hukum yang dianggap tidak sempurna (onvoldoende gemotiveerd).;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi error in persona dalam bentuk plurium litis consortium yaitu :

- 1.1. Pihak Penggugat tidak lengkap.;**
- 1.2. Pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap.;**

2. Eksepsi obscuur libel (gugatan Penggugat kabur).;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat III juga telah mengajukan duplik yang senyatanya selain mengajukan bantahan dalam pokok perkara, juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya terdiri dari dua hal yaitu:

1. Bahwa Penggugat hanya menggugat Bank Tabungan Negara (BTN) Pekalongan yang bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan dari badan hukum BTN Pusat di Jakarta, sehingga Tergugat II BTN Pekalongan tidak mempunyai kualitas untuk dapat digugat dalam perkara perdata di Peradilan Umum (dalam perkara aquo di Pengadilan Negeri Slawi) jika tidak dikaitkan dengan badan hukum pusatnya atau induknya yakni BTN Pusat di Jakarta.;
2. Bahwa Gugatan Penggugat prematur karena belum ada bukti putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Tergugat I, II, III melakukan Perbuatan Melawan Hukum berupa tindak pidana pemalsuan SHM Nomor 1464 atas nama Sumihar Siahaan dan SHM Nomor 1463 atas nama JAMES IRWAN TAMBUNAN tersebut yang merugikan Penggugat.;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang disampaikan Tergugat III pada tahap duplik tersebut, maka Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkannya sebagai berikut.;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 121 Ayat (2) HIR) menjelaskan eksepsi dapat diajukan oleh Tergugat pada saat menjawab surat gugatan



Penggugat pada sidang pertama setelah gagalnya proses mediasi yang difasilitasi oleh pengadilan pertama. Sedangkan yang dimaksud Duplik adalah jawaban Tergugat atas replik yang diajukan Penggugat. Duplik diajukan Tergugat untuk meneguhkan jawabannya yang lazimnya berisi penolakan terhadap gugatan dan Replik Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 142 Reglement op de Rechtsvordering (**Rv**) memberikan hak kepada Tergugat untuk menyampaikan jawaban atas Replik Penggugat.;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 134 HIR maupun Pasal 132 **Rv**, eksepsi kewenangan absolut dapat diajukan oleh Tergugat setiap saat selama proses pemeriksaan berlangsung di persidangan tingkat pertama sampai sebelum putusan dijatuhkan. Sedangkan menurut Pasal 125 Ayat (2) dan Pasal 133 HIR eksepsi tentang kompetensi relatif diajukan bersamaan dengan pengajuan jawaban pertama terhadap materi pokok perkara. Tidak terpenuhinya syarat tersebut mengakibatkan hak Tergugat untuk mengajukan eksepsi relatif menjadi gugur. Pasal 136 HIR memerintahkan hakim untuk memeriksa dan memutus terlebih dahulu pengajuan eksepsi kompetensi tersebut sebelum memeriksa pokok perkara. Penolakan atas eksepsi kompetensi dituangkan dalam bentuk putusan sela, sedangkan pengabulan eksepsi kompetensi, dituangkan dalam bentuk putusan akhir (Eind Vonnis).;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 125 Ayat (2) HIR juncto Pasal 133 HIR dan Pasal 136 HIR, eksepsi lain dan eksepsi kompetensi relatif hanya dapat diajukan secara terbatas, yaitu pada jawaban pertama bersama-sama dengan bantahan pokok perkara. Tidak terpenuhinya syarat tersebut mengakibatkan hak Tergugat untuk mengajukan eksepsi menjadi gugur. Berdasarkan Pasal 136 HIR penyelesaian eksepsi lain di luar eksepsi kompetensi diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara. Dengan demikian, pertimbangan dan amar putusan mengenai eksepsi dan pokok perkara, dituangkan bersama secara keseluruhan dalam putusan akhir. Apabila eksepsi dikabulkan, maka putusan bersifat negatif, sedangkan apabila eksepsi ditolak, maka putusan bersifat positif berdasarkan pokok perkara.;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa di dalam perkara ini senyatanya di persidangan Tergugat III telah melewatkan kesempatannya / haknya untuk mengajukan jawaban pertama saat di persidangan dan baru mengajukan eksepsi di tahap Duplik yang mana setelah Replik di sampaikan di persidangan oleh pihak Penggugat yang muatan materi Replik Penggugat adalah menanggapi terhadap eksepsi dan jawaban



Tergugat II atas pokok perkara dan meskipun di persidangan Tergugat III mengajukan Duplik tersebut bersamaan dengan pengajuan Duplik oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tersebut di atas, namun oleh karena materi eksepsi yang diajukan Tergugat III tidak terkait kewenangan kompetensi mengadili baik absolut ataupun relatif, sehingga Majelis Hakim berdasarkan kewenangannya membatasi jawab-jinawab hanya ditahap Duplik dan tidak membuka lagi tahap jawab-jinawab setelah Duplik oleh karena Majelis Hakim berpendapat bahwa kesempatan Tergugat III telah dilewati dalam mengajukan eksepsi saat jawaban pertama dan demi tertibnya hukum acara di persidangan sebagaimana ketentuan Pasal 125 Ayat (2) juncto Pasal 133 dan Pasal 136 HIR di atas sehingga eksepsi yang disampaikan Tergugat III yang termuat dalam Dupliknya menurut Majelis Hakim menjadi gugur dan akan dikesampingkan dan hanya akan mempertimbangkan Duplik sebatas bantahan atas pokok perkara gugatan a quo.;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas sehingga poin-poin eksepsi yang akan dipertimbangkan dalam putusan ini adalah eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat II termuat di dalam jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi error in persona dalam bentuk plurium litis consortium yaitu :

- 1.1. Pihak Penggugat tidak lengkap.;**
- 1.2. Pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap.;**

2. Eksepsi obscur libel (gugatan Penggugat kabur).;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi tersebut di atas bukan menyangkut soal kewenangan mengadili Hakim baik absolut maupun relatif, maka berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR (Herzien Inlandsch Reglement) Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan pokok gugatan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa untuk hematnya putusan ini, maka selanjutnya Majelis Hakim akan terlebih dahulu secara langsung mempertimbangkan **eksepsi ke-1 (kesatu) yaitu gugatan error in persona dalam bentuk plurium litis consortium.;**

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim teliti terhadap dalil eksepsi ke-1 (kesatu) Tergugat II tersebut yang pada pokoknya menilai gugatan Penggugat adalah kurang pihak/plurium litis consortium, dengan dua alasan yaitu :



- 1) Bahwa Tergugat II mendalilkan pihak Penggugat tidak lengkap oleh karena Penggugat di dalam gugatannya baik Posita maupun Petitum mendalilkan mengenai Sertifikat Hak Milik Nomor 1463 faktanya tertulis atas nama JAMES IRWAN TAMBUNAN, sedangkan SUMIHAR SIAHAAN selaku Penggugat dalam perkara ini yang diwakili oleh Kuasa Hukumnya adalah subyek orang yang berbeda dengan JAMES IRWAN TAMBUNAN, maka dari itu menurut Tergugat II telah jelas bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan terhadap obyek Sertifikat Hak Milik Nomor 1463 yang tertulis atas nama JAMES IRWAN TAMBUNAN dan apabila JAMES IRWAN TAMBUNAN yang namanya tercantum di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1463 merasa dirugikan oleh perbuatan dari Para Tergugat, maka seharusnya yang bersangkutan yaitu JAMES IRWAN TAMBUNAN bertindak sendiri sebagai pihak Penggugat dalam perkara *a quo*.;
- 2) Bahwa Tergugat II mendalilkan pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap karena Penggugat dalam gugatan *a quo* tidak memasukkan Ade Yayan Nur Setiawan dan Ade Saputra sebagai pihak Tergugat padahal keduanya merupakan pihak yang menjadi debitur dalam pemberian kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh Tergugat II sebagaimana termuat dalam posita Penggugat menyampaikan telah dirugikan atas proses pemberian kredit oleh Tergugat II kepada debitur Ade Yayan Nur Setiawan dengan SHM Nomor 1463 dan Ade Saputra dengan SHM Nomor 1464, selain itu di dalam petitumnya Penggugat memohonkan kepada Majelis Hakim dalam perkara *a quo* untuk membatalkan Perjanjian Kredit antara Tergugat II dengan Ade Yayan Nur Setiawan dan Ade Saputra padahal Ade Yayan Nur Setiawan juga adalah debitur penerima fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ditempat Tergugat II dengan Nomor Debitur 00032.01.02.028210.6 sedangkan Ade Saputra adalah debitur penerima fasilitas KPR dengan Nomor Debitur 00032.01.02.028230.0, sehingga Ade Yayan Nur Setiawan dan Ade Saputra adalah pihak yang memiliki kepentingan hukum atas sertifikat yang menjadi obyek sengketa dan yang seharusnya turut pula menjadi pihak Tergugat dalam perkara *a quo*.;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas eksepsi tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menanggapi melalui Repliknya yang pada pokoknya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat mendalilkan terhadap eksepsi Tergugat II yaitu pihak Penggugat tidak lengkap adalah tidak benar karena JAMES IRWAN TAMBUNAN adalah investor yang bersedia memberikan dana investasi kepada PT. Dedysindo Anugrah Sejati berdasarkan Surat Kerjasama terkait investasi pada tanggal 16 Februari 2015 sehingga SHM Nomor 1463 tertulis atas nama JAMES IRWAN TAMBUNAN merupakan bagian daripada asset perusahaan PT. Dedysindo Anugrah Sejati dimana SUMIHAR SIAHAAN selaku Direktur Utama PT. Dedysindo Anugrah Sejati sehingga dalil jawaban Tergugat II dinilai Penggugat tersebut sudah masuk ke dalam pembahasan pokok perkara yang harus dibuktikan terlebih dahulu dalam sidang pembuktian. Kemudian Penggugat mendalilkan bahwa JAMES IRWAN TAMBUNAN telah memberikan kuasa khusus kepada Junifer Dame Panjaitan, S.H., M.H. dan Rekan dengan surat kuasa Nomor 019/DJP.SKK/VI/2021 tanggal 14 Juni 2021 dan pada tanggal 09 Februari 2022 saat tahap Mediasi Tergugat II mengetahui dan membaca adanya Surat Kuasa Khusus dari JAMES IRWAN TAMBUNAN tersebut yang didalilkan Penggugat hal tersebut tidak menjadi persoalan sehingga dalil gugatan Penggugat terkait objek sengketa terhadap SHM Nomor 1463 atas nama JAMES IRWAN TAMBUNAN mempunyai hubungan hukum yang jelas dan terang, sehingga dalil jawaban Tergugat II tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu di persidangan, dan Penggugat mendalilkan bahwa kedudukan hukum atas saudara JAMES IRWAN TAMBUNAN dalam perkara ini sudah jelas dan terang benderang dengan adanya pemberian Surat Kuasa kepada SUMIHAR SIAHAAN selaku Direktur Utama PT. Dedysindo Anugrah Sejati tanggal 16 Februari 2015 dan juga kepada kepada Junifer Dame Panjaitan, S.H., M.H. dan Rekan dengan surat kuasa Nomor 019/DJP.SKK/VI/2021 tanggal 14 Juni 2021.;
2. Bahwa Penggugat mendalilkan eksepsi Tergugat II terkait Pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap adalah mengada-ada karena Ade Yayan Nur Setiawan dan Ade Saputra tidak memiliki hubungan hukum terhadap Penggugat, melainkan Pengugat mengetahui Ade Yayan Nur Setiawan dan Ade Saputra semenjak Tergugat I AMAK MABRUR menawarkan sebuah unit rumah dan tidak dapat membayar uang pelunasan tersebut lalu Tergugat I mencarikan sebuah "Bank" yang berkenaan untuk memfasilitasi kredit KPR tersebut, dan dengan adanya mufakat yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II maka terjadilah ikatan jual beli antara Ade Yayan Nur Setiawan dan Ade Saputra terhadap Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat, dan

Halaman 53 dari 62 halaman Putusan Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Slw

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

karena adanya permufakatan jahat antara Tergugat I dan Tergugat II sehingga timbul Kerjasama Kredit KPR yang dimana sertifikat dan objek sengketa yang berbeda dari luas tanah bangunan, Sertifikat Hak Milik (SHM) yang berebda, Penggugat tidak berkenan untuk melayangkan gugatan seperti yang didalilkan Tergugat II, selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat tidak ada kepentingan hukum terkait dengan adanya perjanjian dan atau fasilitas kredit KPR yang pernah dibuat antara Ade Yayan Nur Setiawan dengan Tergugat II bukan merupakan urusan Penggugat dan antara Ade Saputra dengan Tergugat II bukan merupakan urusan Penggugat sehingga Penggugat menilai bahwa gugatannya tdk kekurangan subjek sehingga Penggugat menilai eksepsi Tergugat II patut untuk dikesampingkan.;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Replik Penggugat tersebut, tetap dibantah oleh Tergugat II melalui Dupliknya yang pada pokoknya tetap pada dalil eksepsi dan jawabannya semula, sedangkan pada kesempatan yang sama Tergugat I dan Tergugat II juga mengajukan bantahan melalui Dupliknya sebagaimana termuat lengkap dalam berkas perkara ini.;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sebelumnya akan mempertimbangkan terkait perbaikan redaksional yang diajukan Penggugat yang saat setelah gugatan dibacakan di persidangan, Penggugat melakukan revisi/renvoi pada **huruf B angka 1** di poin "Ade Yayan Nur Setiawan dengan Nomor SHM 1463 disetujui tanggal 14 Desember 2016 yang diubah secara renvoi hanya pada redaksi tahunnya yang semula 2016 menjadi 2017", dan selebihnya tidak ada perubahan. Berdasarkan hal tersebut dan merujuk pada bukti **P-16** terhadap tahun perjanjian Kredit yang didalilkan dalam posita gugatan senyatanya benar tertulis tanggal 14 Desember 2016 dan pula Penggugat tidak merenvoi secara keseluruhan dalam gugatannya terhadap hal tersebut yang juga termuat pada posita huruf D sehingga untuk kepastian dalam pertimbangan putusan ini, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan revisi tersebut dengan tetap kembali merujuk pada redaksional yang tertera dalam bukti P-16 dan posita huruf D gugatan Penggugat yang semula secara redaksional tertulis tahunnya adalah 2016 sehingga untuk selanjutnya dibaca "pada huruf B angka 1 di poin Ade Yayan Nur Setiawan dengan Nomor SHM 1463 disetujui tanggal 14 Desember 2016".;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang gugatan Penggugat kurang pihak tersebut, maka selanjutnya Majelis Hakim setelah memperhatikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil-dalil posita dalam gugatan Penggugat yang pada pokoknya Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III oleh karena perbuatan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang tidak mempunyai itikad baik terhadap Penggugat dalam upaya menguasai dan melakukan pemalsuan data terhadap SHM Nomor 1464 atas nama Penggugat bernama SUMIHAR SIAHAAN dan SHM Nomor 1463 atas nama JAMES IRWAN TAMBUNAN yang telah menyebabkan kerugian materi dan immaterial atas diri PENGUGAT dengan adanya pelaksanaan terjualnya 2 (dua) rumah dengan tipe 36/72 yang dilakukan oleh Tergugat I AMAK MABRUR dan Tergugat II BTN melalui KPR yang mana pihak Tergugat II BTN menyetujui kredit atas nama : Ade Yayan Nur Setiawan dengan Nomor SHM 1463 disetujui tanggal 14 Desember 2016 dengan alamat Perumahan Graha Purwa Asri dan kredit atas nama Ade Saputra dengan Nomor SHM 1464 disetujui tanggal 12 Januari 2016 dengan alamat Perumahan Graha Purwa Asri yang telah dibangun 2 (dua) unit rumah tipe 36/72 di atas masih-masing SHM tersebut yang proses dari pelaksanaan terjualnya 2 (dua) unit rumah tipe 36/72 tersebut di atas dinilai Penggugat telah melanggar Pasal 263 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) tentang Pemalsuan Surat yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian materi dan Immaterial sebesar Rp. 800.000.000,00 (Delapan Ratus Juta Rupiah).;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat oleh karena dalil eksepsi kurang pihak dalam perkara a quo menyangkut dua hal yaitu terkait kurangnya pihak yang dijadikan Penggugat dalam perkara ini dan kurangnya pihak Tergugat yang ditarik dalam perkara ini, maka Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan dalil eksepsi kurang pihak terkait kurangnya Penggugat/Penggugat tidak lengkap.;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan meneliti susunan dalil-dalil posita yang dimuat dalam surat gugatan Penggugat, senyatanya Penggugat ada menyebutkan dalam **huruf B. Tentang Tergugat II Bank Tabungan Negara (BTN) PEKALONGAN pada poin 1** yaitu "Bahwa terdapat keanehan yang terjadi yaitu ada 2 unit rumah tipe 36/72 terjual kepada pihak **TERGUGAT II BTN** melalui KPR yang mana pihak **TERGUGAT II BTN menyetujui kredit atas nama : Ade Yayan Nur Setiawan dengan Nomor SHM 1463 disetujui tanggal 14 Desember 2016. Dengan alamat Perumahan Graha Purwa Asri, dan Ade Saputra dengan Nomor SHM 1464 disetujui tanggal 12 Januari 2016. Dengan alamat Perumahan Graha Purwa Asri.** Sementara jaminan 2 (dua) SHM diatas yang sudah dilakukan akad Kredit di **TERGUGAT II**

Halaman 55 dari 62 halaman Putusan Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Slw

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)



BTN tidak ada di notaris **TERGUGAT III MOKHAMAD WAKHYUDIN, S.H**, akan tetapi pihak **TERGUGAT II BTN** bisa memproses dan menyetujui kreditnya kepada **TERGUGAT I** dan pada poin 2 nya yaitu “bahwa dengan adanya permasalahan yang timbul di Perumahan Graha Purwa Asri yang mana Tergugat I AMAK MABRUR dan Tergugat II BTN PEKALONGAN telah bersama-sama melakukan pemalsuan data terhadap SHM Nomor 1464 atas nama Penggugat SUMIHAR SIAHAAN dan SHM Nomor 1463 atas nama JAMES IRWAN TAMBUNAN dimana SHM tersebut tidak pernah diberikan kepada siapapun oleh karena itu Penggugat sangat dirugikan atas tindakan pihak Tergugat II BTN PEKALONGAN yang begitu mudahnya memproses pencairan dana kredit Tanpa Sertifikat SHM dan tanpa Melakukan Survey lapangan/lokasi Perumahan Graha Purwa Asri”. Kemudian hal tersebut juga termuat dalam posita gugatan Penggugat pada huruf **D. Tentang Tergugat I, Tergugat II Dan Tergugat III poin 1** yaitu “bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang tidak mempunyai itikad baik terhadap Penggugat dalam upaya menguasai dan melakukan pemalsuan data terhadap SHM Nomor 1464 atas nama Penggugat SUMIHAR SIAHAAN dan SHM Nomor 1463 atas nama JAMES IRWAN TAMBUNAN telah menyebabkan Kerugian Materi dan Immaterial atas diri Penggugat terbukti dengan pelaksanaan terjualnya 2 (dua) rumah dengan tipe 36/72 yang dilakukan oleh Tergugat I AMAK MABRUR dan Tergugat II BTN melalui KPR yang mana pihak Tergugat II BTN menyetujui kredit atas nama : Ade Yayan Nur Setiawan dengan SHM Nomor 1463 disetujui tanggal 14 Desember 2016. Dengan alamat Perumahan Graha Purwa Asri dan Ade Saputra dengan SHM Nomor 1464 disetujui tanggal 12 Januari 2016. Dengan alamat Perumahan Graha Purwa Asri. yang proses dari pelaksanaan terjualnya 2 (dua) unit rumah tipe 36/72 tersebut diatas telah melanggar Pasal 263 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) tentang Pemalsuan Surat, yang berbunyi...”;

Menimbang, bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 111-112) menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat maupun yang ditarik sebagai Tergugat dikualifikasi mengandung error in persona. Klasifikasi Error in Persona lebih lanjut Yahya mengklasifikasikan error in persona sebagai berikut:

1. Diskualifikasin in Person;



Diskualifikasi in person terjadi apabila yang bertindak sebagai Penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) karena Penggugat dalam kondisi berikut:

- a. Tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan
- b. Tidak cakap melakukan tindakan hukum

2. Salah sasaran pihak yang digugat;

Bentuk lain error in persona yang mungkin terjadi adalah orang yang ditarik sebagai Tergugat keliru (gemis aanhoeda nigheid).

3. Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium);

Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat:

- Tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai Penggugat atau ditarik Tergugat.;
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk plurium litis consortium yang berarti gugatan kurang pihaknya.;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil posita yang disebutkan di atas, senyatanya Penggugat di dalam gugatannya baik Posita maupun Petitum juga mendalilkan mengenai objek perkara berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1463 atas nama JAMES IRWAN TAMBUNAN, sedangkan dalam surat gugatan yang menjadi Penggugat dalam perkara a quo adalah SUMIHAR SIAHAAN yang diwakili oleh Kuasa Hukumnya tersebut di atas yang senyatanya adalah subyek orang yang berbeda dengan JAMES IRWAN TAMBUNAN dan setelah diteliti ternyata JAMES IRWAN TAMBUNAN tidak tercantum namanya sebagai Penggugat dalam perkara ini ataupun mengutus orang lain sebagai wakilnya, maka oleh karena terhadap obyek Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1463 yang tertulis adalah atas nama JAMES IRWAN TAMBUNAN sehingga apabila JAMES IRWAN TAMBUNAN merasa dirugikan oleh perbuatan dari Para Tergugat tersebut di atas, maka seharusnya yang bersangkutan bertindak sendiri sebagai pihak Penggugat dalam perkara a quo karena hal tersebut juga berpengaruh pada legal standing dalam menggugat.;

Menimbang, bahwa dengan tidak tercantumnya nama JAMES IRWAN TAMBUNAN ataupun wakilnya secara formil untuk maju beracara sebagai Penggugat dalam perkara quo, sedangkan di dalam dalil posita dan petitum Penggugat yang dalam hal ini adalah hanya SUMIHAR SIAHAAN yang diwakili



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Kuasa Hukumnya tersebut di atas yang senyatanya ada secara jelas menyebutkan terkait objek sengketa diantaranya adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1463 yang tertulis pemiliknya atas nama JAMES IRWAN TAMBUNAN sehingga harus dinyatakan gugatan perkara a quo tidak lengkap karena kurang pihak karena masih ada orang yang harus bertindak sebagai Penggugat.;

Menimbang, bahwa selain itu terhadap dalil eksepsi Tergugat II yang mendalilkan pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap karena Penggugat tidak memasukkan Ade Yayan Nur Setiawan dan Ade Saputra sebagai pihak Tergugat, maka setelah Majelis Hakim mempelajari dalil-dalil posita gugatan Penggugat pada huruf **B. Tentang Tergugat II Bank Tabungan Negara (BTN) PEKALONGAN pada poin 1 dan poin 2** serta pada huruf **D. Tentang Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III poin 1** sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas dan jika dikaitkan dengan **petitum nomor 9** gugatan perkara a quo yaitu “Menghukum Tergugat II BTN PEKALONGAN dengan membatalkan Perjanjian Kredit atas SHM Nomor 1463 atas nama Ade Yayan Nur Setiawan dan SHM Nomor 1464 atas nama Ade Saputra”, maka menurut Majelis Hakim bahwa Ade Yayan Nur Setiawan dan Ade Saputra merupakan pihak yang menjadi debitur dalam pemberian kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh Tergugat II sebagaimana termuat dalam posita Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat telah dirugikan atas proses pemberian kredit oleh Tergugat II kepada debitur Ade Yayan Nur Setiawan dengan SHM Nomor 1463 dan Ade Saputra dengan SHM Nomor 1464. Selain itu di dalam petitum nomor 9 tersebut di atas Penggugat menuntut agar Majelis Hakim membatalkan Perjanjian Kredit antara Tergugat II dengan Ade Yayan Nur Setiawan dan antara Tergugat II dengan Ade Saputra padahal senyatanya disebutkan dalam gugatan bahwa Ade Yayan Nur Setiawan dan Ade Saputra merupakan debitur penerima fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di tempat Tergugat II sehingga Ade Yayan Nur Setiawan dan Ade Saputra adalah pihak yang juga memiliki kepentingan hukum atas perkara a quo karena sertifikat yang menjadi obyek sengketa berkaitan pula dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut dan dengan adanya dalil-dalil yang disebutkan dalam posita gugatan dan dikaitkan dengan **petitum nomor 9 (Sembilan)** tersebut, maka secara langsung akan berdampak atau berakibat hukum pula pada Ade Yayan Nur Setiawan dan Ade Saputra sehingga berdasarkan alasan hukum tersebut, maka Ade Yayan Nur Setiawan dan Ade Saputra seharusnya turut pula ditarik menjadi pihak Tergugat

Halaman 58 dari 62 halaman Putusan Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Slw

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

karena memiliki hubungan hukum dalam perkara *a quo* yang nantinya akan berdampak penting dalam pelaksanaan eksekusi putusan.;

Menimbang, bahwa selain itu Majelis Hakim menilai pentingnya Ade Yayan Nur Setiawan dan Ade Saputra ditarik menjadi pihak di dalam perkara *a quo* karena kedudukannya mempunyai urgensi untuk membuktikan mengenai kebenaran suatu peristiwa hukum sebagai pembuktian dalam perkara ini sehingga perkara yang didalilkan Penggugat tidak kabur, melainkan menjadi jelas dan terang dengan didasarkan fakta-fakta hukum yang benar dan relevan.;

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara *a quo* ini juga didasarkan pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984 menyatakan kaidah hukumnya : “*judex facti* salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I”. Selanjutnya dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 2872/K/Pdt/1998 tanggal 28 Desember 1998 yang kaidahnya “Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai satu pihak dalam gugatan tersebut, karena apabila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut telah mengandung cacat hukum (*plurium litis consortium*), sehingga gugatan ini oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima”. Serta Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 1029/K/Pdt/2010, tanggal 21 Februari 2011: “Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, pertimbangan serta putusan *Judex Facti* dapat dibenarkan, karena terbukti pihak Ali Muhammad Alatas sebagai orang yang paling dominan berperan dalam transaksi jual beli dan pemberian komisi tidak ikut digugat, sehingga gugatan Penggugat kurang pihaknya”.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan tersebut di atas, oleh karena terbukti Penggugat dalam gugatan *a quo* tidak memasukkan atau tidak menarik JAMES IRWAN TAMBUNAN untuk ikut sebagai Penggugat dalam gugatan *a quo* dan juga tidak memasukkan atau tidak menarik Ade Yayan Nur Setiawan dan Ade Saputra sebagai pihak Tergugat sehingga gugatan Penggugat dinilai tidak sempurna atau tidak terpenuhi formalitasnya karena kurang pihak/*plurium litis consortium* sehingga gugatan Penggugat harus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan tidak dapat diterima dan berdasarkan alasan-alasan pertimbangan hukum tersebut di atas sehingga eksepsi Tergugat II tentang gugatan Penggugat kurang pihak/plurium litis consortium harus dinyatakan dikabulkan dan oleh karenanya eksepsi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi.;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim menilai gugatan Penggugat tidak memenuhi formalitas gugatan karena gugatan kurang pihak/plurium litis consortium dalam perkara ini sehingga dengan dikabulkannya eksepsi dari Tergugat II tersebut di atas, maka tidak ada relevansinya untuk mempertimbangkan pokok perkara maupun keseluruhan petitum gugatan Penggugat termasuk alat-alat bukti dalam perkara ini guna kepentingan pemeriksaan pokok perkara sehingga dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, adapun terkait pembebanan biaya perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Pasal 181 Ayat (1) Herziene Indonesische Reglement (HIR) juncto Pasal 58 Reglement op de Rechtsvordering (RV), oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka dengan demikian Penggugat dinilai merupakan pihak yang kalah sehingga haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini.;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam HIR (Herziene Inlandsch Reglement), Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata, Undang-undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan.;

MENGADILI:

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 60 dari 62 halaman Putusan Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Slw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 3.018.000,00 (Tiga Juta Delapan Belas Ribu Rupiah).;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Slawi pada hari Selasa, tanggal 13 September 2022 oleh kami Hasnul Tambunan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Nani Pratiwi, S.H., dan Eldi Nasali, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Slawi Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Slw tanggal 29 Juni 2022 tentang Susunan Majelis Hakim dan putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu, tanggal 14 September 2022 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu Eswin Ririh Santosiarti, S.H., selaku Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Slawi, dan dihadiri Kuasa Penggugat, Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III.;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nani Pratiwi, S.H.

Hasnul Tambunan, S.H., M.H.

Eldi Nasali, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Eswin Ririh Santosiarti, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,00
Biaya proses	Rp.	50.000,00
Biaya penggandaan berkas	Rp.	45.000,00
Panggilan	Rp.	
1.903.000,00		
Pemeriksaan setempat	Rp.	
970.000,00		
Materai	Rp.	
10.000,00		
Redaksi	Rp.	
10.000,00		

Halaman 61 dari 62 halaman Putusan Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Slw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah.....Rp. 3.018.000,00

=====

(Tiga Juta Delapan Belas Ribu Rupiah)