



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 169/Pdt.G/2021/PN Ckr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SONDANG Pekerjaan Wiraswasta yang beralamat di Perum Permata Hijau Permai Blok E2 Kel. Kaliabang, Kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi, Prov. Jawa Barat. Dalam hal ini diwakili oleh **BERINGIN TUA SIGALINGGING, SH., HARLAN FERONIUS MANALU, SH, GUNAWAN MANALU, SH., BONI MASTERI SITORUS, SH, MULIA MARIANUS RUMAHORBO, SH., CHARLES SEPTIANDO SIHOTANG, SH., HILMAN HISAR SAMOSIR, SH.,** Masing-masing advokat, dan Praktisi Hukum pada Kantor Hukum “**BERINGIN TUA SIGALINGGING, SH., & PARTNERS**”, yang beralamat di Ruko Business Park Kebun Jeruk Blok F1 No. 6 Jl. Meruya Ilir Kav. 88 Kembangan Kota Jakarta Barat., berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 61/SK/BTSP/XI/2021, tertanggal 14 Juni 2021, sebagai **Penggugat;**

Lawan

- 1. GEORGE ANDREAS WILLY TARUMA SELEJ** dahulu di Jl. Nusantara Blok A.T. 59 Keveling No. 244 Desa Kebalen, Kec. Babelan Kab. Bekasi Jawa Barat dan sekarang beralamat dan dikenal umum di Jln. Merdeka I Blok A No. 244 T. 59, Kel Kebalen, Kec. babalen Kab. Bekasi Jawa Barat. Dalam hal ini diwakili oleh **ULUNG PURNAMA, S.H.,M.H., LIBET ASTOYO, S.H., NURKHOLIS MADJID, S.H., YUDHO MUHAMMAD FADHILAH, S.H., DANANG SUKARMANTO, S.H.,** Advokat dan Konsultan Hukum pada Perkumpulan Kajian dan Bantuan Hukum Wibawa Mukti yang beralamat di Jl. Dr. Ciptomangunkusumo, Ruko Cortes Blok B. 23 No. 52, Jababeka Simpangan, Kec. Cikarang Utara, Kab. Bekasi, berdasarkan surat kuasa tanggal 27 September 2021, telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 28 September 2021, sebagai **Tergugat;**
- 2. IRMA MULIDAYANTI yang beralamat di Jln. Merdeka I Blok A No. 244 T. 59, Kel Kebalen, Kec. Babalen Kab. Bekasi Jawa Barat.** Dalam hal ini diwakili oleh **ULUNG PURNAMA, S.H.,M.H., LIBET ASTOYO, S.H., NURKHOLIS MADJID, S.H., YUDHO MUHAMMAD FADHILAH, S.H.,**

Halaman 1 dari 38 halaman Putusan Nomor 169/Pdt.G/2021/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DANANG SUKARMANTO, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Perkumpulan Kajian dan Bantuan Hukum Wibawa Mukti yang beralamat di Jl. Dr. Ciptomangunkusumo, Ruko Cortes Blok B. 23 No. 52, Jababeka Simpangan, Kec. Cikarang Utara, Kab. Bekasi, berdasarkan surat kuasa tanggal 27 September 2021, telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 28 September 2021, sebagai **Turut Tergugat I**;

3. **BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) Cq. BANK TABUNGAN NEGARA CABANG KOTA BEKASI** yang berkedudukan di Jendral Sudirman No. 19 Kel. Harapan Mulia, Kec. Medan Satria Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat II**;

4. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI** yang beralamat di Komplek Lippo Cikarang Blok B4, Jl. Daha Cibatu Cikarang Sel. Bekasi Jawa Barat. Dalam hal ini diwakili oleh Fajar Prasetyo, S.H., dkk., dalam hal ini Turut Tergugat II memberikan kuasa kepada DAVID AGAM, S.H., M.H., LABI RANGGINA, S.H., JOKO PRIHARTONO, S.H., RADEN MOCH. KAUTSAR ADITYA LESMANA, S.H., AGUNG NUGROHO, S.H., FAJAR PRASETYO, S.H., BAYU TRISTIANTO, A.Md., HARIS RESTU PUJIANTO, S.H., Pegawai pada Badan Pertanahan Kabupaten Bekasi, sesuai dengan Surat Kuasa Nomor 417/Sku-32.16.MP.02.01/VIII/2021 tanggal 19 Agustus 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang tanggal 14 September 2021, dan surat tugas 418/ST-32.16.MP.02.01/VIII/2021 tanggal 19 Agustus 2021, sebagai **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Juli 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 12 Juli 2021 dalam Register Nomor 169/Pdt.G/2021/PN Ckr telah mengajukan gugatan, kemudian Penggugat juga telah mengajukan surat perbaikan gugatan tanggal 31 Agustus 2021, yang dibacakan di persidangan pada tanggal 31 Agustus 2021 sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Kreditur baru berdasarkan Akta PENGALIHAN HAK ATAS TAGIHAN (CESSIE) No. 254 Tertanggal 30 Desember 2020 Antara PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cq. Kantor Cabang Kota Bekasi

Halaman 2 dari 38 halaman Putusan Nomor 169/Pdt.G/2021/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berkedudukan di Jenderal Sudirman No. 19 Kel. Harapan Mulia, Kec. Medan Satria Kota Bekasi dengan penggugat;

2. Bahwa berdasarkan Akta PENGALIHAN HAK ATAS TAGIHAN (CESSIE) No. 254 Tertanggal 30 Desember 2020 Antara PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cq. Kantor Cabang Kota Bekasi yang berkedudukan di Jenderal Sudirman No. 19 Kel. Harapan Mulia, Kec. Medan Satria Kota Bekasi dengan Penggugat sehingga Penggugat berhak untuk melakukan Penagihan kepada Tergugat dan melakukan upaya-upaya hukum lainnya guna untuk mendapatkan hak-hak penggugat SELAKU KREDITUR BARU;
3. Bahwa berdasarkan KUHperdata Cessie diatur dalam pasal 613 KUHPerdata yang merupakan bagian dari buku kedua KUHPerdata yang mengatur kebendaan, dari sudut pandang hukum perikatan, Cessie dapat dikategorikan, dari sudut pandang perikatan, Cessie dapat dikategorikan sebagai suatu sarana hukum untuk terjadinya pergantian kreditur, MAKA BERDASARKAN DALAM PASAL 613 KUHPerdata bahwa Penggugat adalah sebagai Kreditur baru;
4. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang dimiliki oleh Penggugat bahwa Tergugat memiliki Tunggakan kepada Penggugat sebesar **Rp. 210.197.011,- (dua ratus sepuluh juta seratus sembilan puluh tujuh ribu sebelas rupiah)**;
5. Bahwa total Tunggakan seluruhnya yang belum Tergugat selesaikan atau belum Lunas kepada Penggugat sebesar Rp. **210.197.011,- (dua ratus sepuluh juta seratus sembilan puluh tujuh ribu sebelas rupiah)**, dengan Rincian Sebagai berikut :

1. Sisa Pokok	: Rp. 44. 401.330,-
2. Tunggakan Bunga	: Rp. 54. 401.330,-
3. Tunggakan Denda	: Rp. 50. 192. 739,-
4. Tunggakan berjalan	: Rp. 41. 701.612 ,-
5. Pinalti	: Rp. -
6. Akta Cessie	: Rp. 2.500. 000,-
7. Biaya Apraisal,iklan & surveyor	: Rp. 8.000.000,-
8. Biaya Administrasi	: <u>RP. 9.000.000,-+</u>

Halaman 3 dari 38 halaman Putusan Nomor 169/Pdt.G/2021/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total Kewajiban : Rp. 210.197.011,- (dua ratus sepuluh juta seratus sembilan puluh tujuh ribu sebelas rupiah)

6. Bahwa sebelumnya Klien kami telah beberapa kali mendatagani Tergugat di objek jaminan Piutang yang beralamat dahulu di Jl. Nusantara Blok A,T. 59 Keveling No. 244 Desa Kebalen, Kec. Babelan Kab. Bekasi Jawa Barat dan sekarang berlatam dan dikenal umum di Jln. Merdeka I Blok A No. 244 T. 59, Kel babalen, Kec. Kebalen Kab. Bekasi Jawa Barat, namun Tergugat tidak berada di objek jaminan Hutang Piutang Tersebut Penggugat hanya bertemu dengan pihak yang menempati objek jaminan yaitu Turut Tergugat I;
7. Bahwa setelah Penggugat bertemu dengan Turut Tergugat I, Penggugat langsung mempertayakan kepada Turut Tergugat I kenapa Tergugat I menempati objek jaminan hutang piutang ini dan Penggugat juga mempertayakan dimana saat ini Tergugat, setelah adanya Pertayaan Penggugat, Turut Tergugat I langsung menjawab bahwa Tergugat telah menjual objek jaminan tersebut kepada Turut Tergugat I, atas jawaban Turut Tergugat Tersebut Penggugat lagsung kaget mendegarkan keterangan dari Turut Tergugat I Karena Objek Jaminan yang telah diagunkan oleh Tergugat TIDAK DAPAT DIPERJUAL BELIKAN KEPADA PIHAK LAIN SEBELUM ADA PELUNASAN ATAU PENYELESAIAN HUTANG PIUTANG TERSEBUT, SEHINGGA DALAM HAL INI PENGGUGAT SELAKU KREDITUR BARU SANGAT DIRUNGIKAN DAN ATAU SANGAT KEBERATAN ADANYA PERALIHAN OBJEK AGUNAN ANTARA TERGUGAT DENGAN TURUT TERGUGAT I, DAN SANGA JELAS DAN TERANG BAHWA TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT I TELAH MELAWAN HUKUM;
8. Bahwa setelah adanya Pengakuan Turut Tergugat I bahwa objek jaminan Piutang Tersebut telah dialihkan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I, Penggugat langsung meminta bukti Peralihan objek jaminan atau agunan piutang tersebut kepada Turut Tergugat I, Namun Turut Tergugat I TIDAK MEMBERIKAN BUKTI-BUKTI PERALIHAN YANG DIMINTA OLEH PENGGUGAT ANTARA TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT I, HANYA MENERANGKAN KEPADA PENGGUGAT BAHWA TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT I TELAH MELAKUKAN AKTA JUAL BELI (AJB),

Halaman 4 dari 38 halaman Putusan Nomor 169/Pdt.G/2021/PN Ckr



SEHARUSNYA TURUT TERGUGAT I KALAU ADA NIAT YANG BAIK SEHARUSNYA DIBERIKAN SURAT AKTA JUAL BELI TERSEBUT KEPADA PENGGUGAT AKAN TETAPI TURUT TERGUGAT I TETAP TIDAK MAU MEMBERIKAN BUKTI PERALIHAN OBJEK AGUNAN TERSEBUT KEPADA PENGGUGAT DAN TURUT TERGUGAT I SELALU BERBELIT BELIT SEAKAN AKAN BERITIKAT TIDAK BAIK DAN MERASA KEBAL HUKUM, DAN PENGGUGAT MENDUNGA BAHWA TURUT TERGUGAT I MERASA ADA MELAKUKAN BEKAPAN DARI OKNUM KEPOLISIAN YANG BERTUGAS DI MABES POLRI DAN PENGAKUAN TURUT TERGUGAT I JUGA KEPADA KUASA HUKUM PENGGUGAT BAHWA TURUT TERGUGAT I ADA KELUARGANYA ANGGOTA KEPOLISIAN YANG BERDINAS DI MABES POLRI DAN TERBUKTI BAHWA TURUT TERGUGAT I MENGIRIMKAN NOMOR WHATSAPP ANGGOTA KEPOLISIAN YANG BERTUGAS DI MABES POLRI TERSEBUT, DENGAN ADANYA KETERANGAN TURUT TERGUGAT I BAHWA ADA SAUDARANYA ANGGOTA KEPOLISIAN MUNGKIN TUJUAN TURUT TERGUGAT I MENYEBUTKAN YANG KATANYA SAUDARANYA ADA ANGGOTA KEPOLISIAN SUPAYA PENGGUGAT TAKUT DENGAN TURUT TERGUGAT, MAKA DENGAN INI PENGGUGAT TIDAK PERNAH TAKUT KAPADA SIAPAPUN SELAGI PENGGUGAT MASIH DIJALAN YANG BENAR, YANG JADI KASIHAN NANTI PIHAK KEPOLISIAN YANG DISEBUT ITU JIKA IKUT MELAKUKAN INTERVENSI TERKAIT GUGATAN PENGGUGAT, PERLU TURUT TERGUGAT BERITAHUKAN BAHWA DIATAS LAGI MASIH ADA LAGIT, NAMUN PENGGUGAT SANGAT YAKIN DAN PERCAYA BAHWA SAUDARANYA YANG BERTUGAS DIMABES POLRI PASTI PROFESIONAL;

9. **BAHWA SEHARUSNYA JIKA TERGUGAT MENJUAL OBJEK AGUNAN YANG DIJAMINKAN OLEH TERGUGAT KEPADA TURUT TERGUGAT II, PIHAK TERGUGAT HARUS MEMBERITAHUKAN KEPADA TURUT TERGUGAT II SELAKU KEREDITUR TERKAIT PERALIHAN JUAL BELI TERSEBUT SEHINGGA DENGAN TIDAK ADANYA PEMBERITAHUAN PERALIHAN OBJEK AGUNAN KEPADA TURUT TERGUGAT II,MAKA SANGAT JELAS DAN TERANG BAHWA TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT I TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. BAHWA TERGUGAT JUGA TELAH MELANGGAR PENGAKUAN HUTANG, KUASA MEMASANG HIPOTIK DAN KUASA UNTUK MENJUAL NO. 98 TERTANGGAL 2 AGUSTUS 1994 ANTARA TERGUGAT DENGAN TURUT TERGUGAT II DALAM PASAL 5 c. yang menyebutkan yang berhutang tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari bank dilarang untuk;

“ menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai hak atas tanah tersebut berikut bangunan rumah tinggal tersebut kepada pihak lain”. Dalam pasal 5 c. Tersebut sangat jelas dan terang diatur bahwa yang berhutang tidak boleh menyewakan, menjual objek jaminan tersebut, namun tergugat tidak mengindahkan PENGAKUAN HUTANG, KUASA MEMASANG HIPOTIK DAN KUASA UNTUK MENJUAL NO. 98 TERTANGGAL 2 AGUSTUS 1994 tersebut

11. **Bahwa tertanggal 27 Juni 2021 Penggugat telah melayangkan Surat Somasi Ke-I No.17/SOM-I/BTSP/XI/2021 dan Somasi Ke-II No. 105/SOM-II/BTSP/XII/2021 tertanggal 05 Juli 2021 Kepada Terugat, Namun Tergugat tidak mengindahkan Somasi tersebut sehingga dengan demikian Penggugat dapat beranggapan bahwa Tergugat BERITIKAT TIDAK BAIK untuk menyelesaikan Tunggakannya kepada Penggugat selaku Kreditur Baru;**

12. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam pasal 1365 KUHPdata yang bunyinya : Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut, dalam perbuatan melawan hukum unsur-unsur adalah sebagai berikut :

- 1) Adanya suatu perbuatan

Dalam hal ini perbuatan Tergugat dengan Turut Tergugat I dengan sengaja Tergugat melepaskan haknya untuk orang lain atas Objek Agunan Jaminan Hutang Piutang yang dijaminakan kepada Turut Tergugat II yang terletak dahulu di Jl. Nusantara Blok A,T. 59 Keveling No. 244 Desa Kebalen, Kec. Babelan Kab. Bekasi Jawa Barat dan sekarang berlatam dan dikenal umum di Jln. Merdeka I Blok A No. 244 T. 59, Kel babalen,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kec. Kebalen Kab. Bekasi Jawa Barat, tanpa diketahui Turut Tergugat II selaku kreditur lama;

2) Perbuatan tersebut melawan hukum

Dalam hal ini bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dengan sengaja Tergugat melepaskan haknya untuk orang lain atas Objek Agunan Jaminan Hutang Piutang yang dijaminan kepada Turut Tergugat II yang terletak dahulu di Jl. Nusantara Blok A,T. 59 Keveling No. 244 Desa Kebalen, Kec. Babelan Kab. Bekasi Jawa Barat dan sekarang beralamat dan dikenal umum di Jln. Merdeka I Blok A No. 244 T. 59, Kel babalen, Kec. Kebalen Kab. Bekasi Jawa Barat, tanpa diketahui Turut Tergugat II selaku kreditur lama, maka dengan sangat jelas dan terang perbuatan tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

3) Adanya kesalahan pihak pelaku

Dalam hal ini perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat telah melanggar Undang-Undang yang dengan sengaja Tergugat melepas haknya kepada pihak lain dan atau menyetujui dan menyerahkan kepada turut tergugat I untuk ditempati atau menguasai objek Agunan tersebut tanpa diketahui Turut Tergugat II yang seharusnya Tergugat harus memberitahukan kepada kreditur lama atau Turut Tergugat II;

4) Adanya kerugian bagi korban

Dalam hal ini Penggugat sangat jelas dan terang mengalami kerugian karena dengan sengaja Tergugat melepaskan hak untuk orang lain dan atau menyetujui dan menyerahkan kepada turut tergugat I untuk ditempati atau menguasai objek agunan yang terletak dahulu di Jl. Nusantara Blok A,T. 59 Keveling No. 244 Desa Kebalen, Kec. Babelan Kab. Bekasi Jawa Barat dan sekarang beralamat dan dikenal umum di Jln. Merdeka I Blok A No. 244 T. 59, Kel Kebalen, Kec. babalen Kab. Bekasi Jawa Barat;

5) Adanya hubungan klausal antara perbuatan dan kerugian.

Dalam hal ini adanya hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat Akta PENGALIHAN HAK ATAS TAGIHAN (CESSIE) No. 254 Tertanggal 30 Desember 2020, bahwa Penggugat adalah Kreditur baru;

Halaman 7 dari 38 halaman Putusan Nomor 169/Pdt.G/2021/PN Ckr

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. Bahwa akibat adanya kewajiban Tergugat dalam menyelesaikan Kewajibannya terhadap Penggugat dan akibat adanya Peralihan Objek Agunan kepada Turut Tergugat I, sehingga Penggugat mengalami kerugian dan Immateril sebagai berikut;

IMMATERIIL

- Akibat dari tindakan Tergugat telah lalai dalam menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat dan mengakibatkan Penggugat habis waktu untuk mempertahankan haknya merupakan hal yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun demikian jika harus diperhitungkan dalam jumlah nominal uang adalah sebesar Rp. 50.000.000,- (limah puluh juta rupiah);
14. Bahwa berdasarkan Akta PENGALIHAN HAK ATAS TAGIHAN (CESSIE) No. 254 Tertanggal 30 Desember 2020 Antara PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cq. Kantor Cabang Kota Bekasi terkait ALAS HAK atas Objek Agunan yang terletak dahulu di Jl. Nusantara Blok A,T. 59 Keveling No. 244 Desa Kebalen, Kec. Babelan Kab. Bekasi Jawa Barat dan sekarang beralamat dan dikenal umum di Jln. Merdeka I Blok A No. 244 T. 59, Kel Kebalen, Kec. babalen Kab. Bekasi Jawa Barat, tersebut telah diserahkan oleh Turut Tergugat II (**BANK TABUNGAN NEGERA (BTN)** kepada Penggugat menjadi hak dan sah dapat digunakan oleh Penggugat (SONDANG) selaku Kreditur baru berupa;
- a. SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN No. 347 (Asli);
 - b. **AKTA PENGAKUAN HUTANG, KUASA MEMASANG HIPOTIK DAN KUASA UNTUK MENJUAL NO. 98 TERTANGGAL 2 AGUSTUS 1994** (Asli);
15. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat ini tidak sia-sia dan demi menghindari perbuatan yang tidak diinginkan untuk mengalihkan dan atau menyewakan kepada pihak lain, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang dan/atau Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap :

Objek Agunan yang terletak dahulu di Jl. Nusantara Blok A,T. 59 Keveling No. 244 Desa Kebalen, Kec. Babelan Kab. Bekasi Jawa Barat dan sekarang

Halaman 8 dari 38 halaman Putusan Nomor 169/Pdt.G/2021/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat dan dikenal umum di Jln. Merdeka I Blok A No. 244 T. 59, Kel Kebalen, Kec. babalen Kab. Bekasi Jawa Barat.

16. Bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat I telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang dan/atau Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I untuk Menyerahkan kembali aset yang menjadi Objek jaminan Piutang yang terletak dahulu di Jl. Nusantara Blok A, T. 59 Keveling No. 244 Desa Kebalen, Kec. Babelan Kab. Bekasi Jawa Barat dan sekarang beralamat dan dikenal umum di Jln. Merdeka I Blok A No. 244 T. 59, Kel Kebalen, Kec. babalen Kab. Bekasi Jawa Barat, dan segera mengosongkan *objek perkara a quo*;
17. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat I sehingga Penggugat mengalami kerugian yang timbul, maka untuk menutupi kerugian tersebut maka Penggugat selaku kreditur baru dapat menjual asset atau tanah dan bangunan Objek Agunan Objek yang terletak dahulu di Jl. Nusantara Blok A, T. 59 Keveling No. 244 Desa Kebalen, Kec. Babelan Kab. Bekasi Jawa Barat dan sekarang beralamat dan dikenal umum di Jln. Merdeka I Blok A No. 244 T. 59, Kel Kebalen, Kec. babalen Kab. Bekasi Jawa Barat **dan dikuatkan berdasarkan PENGAKUAN HUTANG, KUASA MEMASANG HIPOTIK DAN KUASA UNTUK MENJUAL NO. 98 TERTANGGAL 2 AGUSTUS 1994 bahwa Penggugat selaku Kreditur Baru berhak untuk menjual objek agunan tersebut;**
18. Bahwa untuk menjaga hal-hal tidak diinginkan untuk menjaga asset penggugat selaku kreditur baru, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang dan/atau Majelis Hakim yang mengadili perkara ini Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan Pemasangan Plang atau Pengumuman (bentuk tulisan) di tanah dan bangunan Objek jaminan Piutang yang terletak dahulu di Jl. Nusantara Blok A, T. 59 Keveling No. 244 Desa Kebalen, Kec. Babelan Kab. Bekasi Jawa Barat dan sekarang beralamat dan dikenal umum di Jln. Merdeka I Blok A No. 244 T. 59, Kel babalen, Kec. Kebalen Kab. Bekasi Jawa Barat;

Halaman 9 dari 38 halaman Putusan Nomor 169/Pdt.G/2021/PN Ckr

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)



19. Bahwa Penggugat juga memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang dan/atau Majelis Hakim agar menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dan apabila lalai atau tidak mau secara sukarela melaksanakan putusan ini;
20. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti yang sesuai hukum dan menyangkut hak penguasaan Objek Agunan maka penggugat mohon putusan serta merta atau dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
21. Bahwa Penggugat juga memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang dan/atau Majelis Hakim agar Memerintahkan **BADAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI** untuk dapat menjalankan balik nama SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN No. 347 Kepada atas nama SONDANG;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang dan/atau Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memberi putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Memerintahkan kepada tergugat untuk menyelesaikan Pembayaran Tunggal Hutang Piutang kepada Penggugat selaku Kreditur abaru sebesar Rp. **210.197.011,- (dua ratus sepuluh juta seratus sembilan puluh tujuh ribu sebelas rupiah)**, dengan Rincian Sebagai berikut :

1. Sisa Pokok	: Rp. 44. 401.330,-
2. Tunggalan Bunga	: Rp. 54. 401.330,-
3. Tunggalan Denda	: Rp. 50. 192. 739,-
4. Tunggalan berjalan	: Rp. 41. 701.612 , -
5. Pinalti	: Rp. –
6. Akta Cessie	: Rp. 2.500. 000,-
7. Biaya Apraisal, iklan & surveyor	: Rp. 8.000.000,-
8. Biaya Administrasi	: <u>RP. 9.000.000,-</u> +
Total Kewajiban	: Rp. 210.197.011,- (dua ratus sepuluh juta seratus sembilan puluh tujuh ribu sebelas rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sah menurut hukum Akta PENGALIHAN HAK ATAS TAGIHAN (CESSIE) No. 254 Tertanggal 30 Desember 2020 Antara PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cq. Kantor Cabang Kota Bekasi dengan SONDANG ;
5. Menyatakan Penggugat selaku Kreditur baru berhak Untuk Menjual tanah dan bangunan dan atau Objek Agunan yang terletak dahulu di Jl. Nusantara Blok A,T. 59 Keveling No. 244 Desa Kebalen, Kec. Babelan Kab. Bekasi Jawa Barat dan sekarang beralamat dan dikenal umum di Jln. Merdeka I Blok A No. 244 T. 59, Kel babalen, Kec. Kebalen Kab. Bekasi Jawa Barat, dan Menerima Penjualan Sepenuhnya, untuk membayar kerugian atau menutupi segala kerugian yang terjadi;
6. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kota Bekasi untuk dapat menjalankan balik nama SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN No. 347 Kepada atas nama SONDANG (Penggugat);
7. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan/atau menyerahkan aset secara sukarela tanpa beban apapun kepada Penggugat selaku Kreditur Baru atas Objek Agunan yang terletak dahulu di Jl. Nusantara Blok A,T. 59 Keveling No. 244 Desa Kebalen, Kec. Babelan Kab. Bekasi Jawa Barat dan sekarang beralamat dan dikenal umum di Jln. Merdeka I Blok A No. 244 T. 59, Kel babalen, Kec. Kebalen Kab. Bekasi Jawa Barat;
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I untuk membayar seluruh kerugian yang timbul dalam perkara ini secara Tunai seketika kepada Penggugat dengan sebagai berikut:
IMMATERIIL
- Akibat dari tindakan Tergugat telah lalai dalam menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat dan mengakibatkan Penggugat habis waktu untuk mempertahankan haknya merupakan hal yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun demikian jika harus diperhitungkan dalam jumlah nominal uang adalah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap :
Objek Agunan yang terletak dahulu di Jl. Nusantara Blok A,T. 59 Keveling No. 244 Desa Kebalen, Kec. Babelan Kab. Bekasi Jawa Barat dan sekarang beralamat dan dikenal umum di Jln. Merdeka I Blok A No. 244 T. 59, Kel Kebalen, Kec. babalen Kab. Bekasi Jawa Barat;
10. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan Pemasangan Plang atau Pengumuman (bentuk tulisan) di tanah dan bangunan Objek Agunan yang

Halaman 11 dari 38 halaman Putusan Nomor 169/Pdt.G/2021/PN Ckr



terletak dahulu di Jl. Nusantara Blok A,T. 59 Keveling No. 244 Desa Kebalen, Kec. Babelan Kab. Bekasi Jawa Barat dan sekarang beralamat dan dikenal umum di Jln. Merdeka I Blok A No. 244 T. 59, Kel Kebalen, Kec. babalen Kab. Bekasi Jawa Barat, untuk sebagai pengamanan asset Penggugat;

11. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap hari keterlambatan dan apabila Tergugat lalai atau tidak mau secara sukarela melaksanakan putusan ini setelah dilakukan teguran oleh Pengadilan Negeri Cikarang.
12. Menyatakan putusan perkara *a quo* serta merta atau dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
13. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III datang menghadap Kuasanya sementara untuk Turut Tergugat II tidak datang menghadap ke persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain menghadap sebagai wakil atau kuasanya yang sah untuk hadir di persidangan meskipun telah dipanggil dengan patut dan sah sebagaimana ternyata pada Relas Panggilan Sidang;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Yudha Dinata, S.H, Mediator Hakim pada Pengadilan Negeri Cikarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Oktober 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM EKSEPSI :

A. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA



Bahwa nama Tergugat adalah **GEOFFREY ADRIAN W** dan alamat tinggal Tergugat beralamat di Duren Village Blok C 2/10 RT. 003 RW. 012, Kelurahan Sudimara Selatan, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang, Penggugat telah keliru menuliskan nama dan alamat Tergugat, pengertian subyek hukum adalah Manusia atau Orang (*Naturlijke Persoon*), dalam konteks peradilan, **ERROR IN PERSONA** dapat diartikan sebagai kekeliruan atas orang yang diajukan sebagai tergugat.

Jelas dan terang bahwa Gugatan Penggugat yang salah menuliskan nama dan alamat Tergugat adalah gugatan yang secara formil mengandung cacat hukum Error In Persona sehingga untuk itu sudah sepatutnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima

B. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS / KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa mengenai Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas / Kabur akan diuraikan sebagai berikut :

1. TIDAK JELAS DASAR HUKUM DALIL GUGATAN

Bahwa dalil gugatan Penggugat perkara *a quo* sama sekali tidak mempunyai landasan hukum yang jelas, dimana dalam posita gugatannya Penggugat menguraikan tentang Perbuatan Melawan Hukum kemudian Penggugat menghubungkan dengan Pengalihan Hak Atas Tagihan (*Cessie*), dimana Hak tagih muncul karena perjanjian utang piutang, Pengertian Utang Piutang dapat kita temukan dalam Pasal 1721 KUHPer yang berbunyi sebagai berikut : "Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang tertentu dan habis pemakaian dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula".

Bahwa di dalam Pasal 1721 KUHPer Pengertian Utang Piutang disamakan dengan perjanjian pinjam meminjam atau perjanjian kredit. Adapun dasar hukum perjanjian atau kontrak terdapat pada Pasal 1313 KUHPerdata yaitu yang berbunyi sebagai berikut : "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih". Dalam perjanjian kredit, seorang kreditor akan mempunyai hak tagih terhadap debitornya.

Bahwa gugatan Penggugat *a quo*, adalah sengketa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat terkait hubungan hukum hutang piutang yang lahir karena adanya perjanjian/Perjanjian Kredit antara Penggugat



dengan Tergugat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPdata, sehingga terkait dengan pelanggaran dalam perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat adalah merupakan Wanprestasi. Oleh karena itu gugatan Penggugat dalam perkara a quo tanpa didasari adanya persengketaan yang jelas, dalil gugatan Penggugat tersebut telah menguraikan suatu rangkaian peristiwa yang sama sekali tidak mempunyai dasar hukum yang jelas terkait adanya sengketa perkara a quo. Dengan demikian sudah sepatutnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankeelijke Verklard).

2. POSITA DAN PETITUM GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat pada Petitum angka 6 (enam) yang menyebutkan “Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kota Bekasi untuk dapat menjalankan balik nama SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN No. 347 Kepada atas nama SONDANG (Penggugat)” **ADALAH SUATU HAL YANG KELIRU, PENGALIHAN HAK ATAS TAGIHAN (CESSIE) TIDAK DAPAT MENJALANKAN BALIKNAMA SERTIPIKAT TANPA MELALUI PROSES LELANG OLEH KPKNL.**

Dengan demikian apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam perkara a quo mengandung kekaburan (obsuur libel), sehingga sudah sepatutnya **gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankeelijke Verklard).**

Maka berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta hukum yang disampaikan dalam eksepsi-eksepsi diatas, sangat beralasan apabila Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

DALAM KONVENSI :

1. Bahwa Tergugat menyangkal dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang dengan tegas-tegas dan tertulis diakui oleh Tergugat dalam perkara ini;
2. Bahwa Tergugat mohon agar apa yang disampaikan dalam Eksepsi diatas dianggap terulang kembali dan tercantum seluruhnya dalam Jawaban Tergugat sebagai bagian yang tidak terpisahkan;



3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Posita **angka 1, 2 dan 3** dalam Gugatan Penggugat mengenai “Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie)”.

Bahwa Tergugat tidak pernah mengetahui dan diberitahu oleh PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cq. Kantor Cabang Kota Bekasi (Turut Tergugat II) mengenai Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) kepada Penggugat, bahwa pengertian dan maksud dari **CESSIE** adalah “suatu cara pemindahan piutang atas nama, dimana piutang itu dijual oleh kreditur lama kepada orang yang nantinya menjadi kreditur baru, namun hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus sedetikpun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru”. Hubungan hukum antara debitur dan kreditur berdasarkan perjanjian kredit yang telah ada sebelumnya tidak menjadi putus, sehingga tidak terjadi hubungan hukum yang baru yang menggantikan hubungan hukum yang lama. Perikatan yang lama tetap ada dan berlaku, serta mengikat debitur maupun kreditur yang menerima pengalihan piutang yang dimaksud. Dengan demikian, yang terjadi adalah pengalihan seluruh hak dan kewajiban kreditur berdasarkan perjanjian kredit yang ada kepada pihak ketiga yang selanjutnya menjadi kreditur baru. MAKA sudah sepatutnya Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 254 Tertanggal 30 Desember 2020 untuk dapat dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Cikarang;

4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Posita **angka 4 dan 5** dalam Gugatan Penggugat yang menyebutkan : “Tergugat memiliki Tunggakan kepada Penggugat sebesar Rp. 210.197.011,- (dua ratus sepuluh juta seratus sembilan puluh tujuh ribu sebelas rupiah)”.

Bahwa Tergugat memiliki Pokok Pinjaman pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) adalah sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dan akan Tergugat buktikan pada saat persidangan pembuktian nanti di Pengadilan Negeri Cikarang;

5. Bahwa Tergugat akan menjelaskan terkait Posita **angka 6 sampai dengan 17** dalam Gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

Bahwa pada pokoknya Tergugat telah mengalihkan Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara Cabang Kranji Bekasi yang terletak di Babelan Indah Blok A 244 RT. 001 RW. 008, Kelurahan Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi pada Nyonya IRMA MAULIDAYANTI (Turut Tergugat I) melalui Akta dibawah tangan, sehingga segala hak dan kewajiban Tergugat mengenai Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank



Tabungan Negara Cabang Kranji Bekasi beralih atau menjadi tanggung jawab Turut Tergugat I.

6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Posita **angka 18** dalam Gugatan Penggugat yang menyebutkan : *"Penggugat berhak untuk melakukan Pemasangan Plang atau Pengumuman (bentuk tulisan) di tanah dan bangunan Objek jaminan Piutang yang terletak dahulu di Jl. Nusantara Blok A,T. 59 Keveling No. 244 Desa Kebalen, Kec. Babelan Kab. Bekasi Jawa Barat dan sekarang berlatam dan dikenal umum di Jln. Merdeka I Blok A No. 244 T. 59, Kel babalen, Kec. Kebalen Kab. Bekasi Jawa Barat"*.

Bahwa Penggugat hanya mendapatkan Hak Tagih atas Cessie tersebut, Penggugat tidak dapat melakukan Pemasangan Plang atau Pengumuman (bentuk tulisan) di tanah dan bangunan Objek jaminan Piutang.

7. Bahwa terhadap dalil PENGUGAT dalam Gugatannya Posita **angka 19** yang meminta Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom)" haruslah **DITOLAK** karena **Dwangsom tidak dapat dikabulkan terhadap gugatan untuk membayar sesuatu**;
8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Posita **angka 20 dan 21** dalam Gugatan Penggugat karena tidak beralasan hukum dan mengada ngada;

Berdasarkan Jawaban Gugatan tersebut diatas, penting bagi Tergugat untuk mengajukan Gugatan Rekonsensi/Gugatan balik terhadap Penggugat yaitu sebagai berikut :

DALAM REKONPENSİ :

1. Bahwa agar tidak terjadi pengulangan pada bagian Rekonsensi ini, maka segala uraian dalam Konpensi tersebut di atas dianggap masuk dan terurai serta menjadi satu kesatuan dengan uraian pada bagian Rekonsensi ini;
2. Bahwa Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonsensi akan mengajukan Gugatan Balik terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonsensi;
3. Bahwa pada tahun 1986, Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi melakukan Perjanjian Kredit Pemilikan Tanah dengan Bank Tabungan Negara dengan jumlah kredit sebesar Rp. 8.790.000,- (delapan juta tujuh ratus Sembilan puluh ribu rupiah) dengan angsuran perbulannya sebesar Rp. 90.880,- (Sembilan puluh ribu delapan ratus delapan puluh rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berjalannya waktu, pada tanggal 1 Mei 1997 Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konvensi mengalihkan Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara Cabang Kranji Bekasi yang terletak di Babelan Indah Blok A 244 RT. 001 RW. 008, Kelurahan Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi pada Nyonya IRMA MAULIDAYANTI (Turut Tergugat I);
5. Bahwa pada tanggal 30 November 2000, telah dibuat Pernyataan dan kuasa melalui Notaris Ny. Retno Pudjiastuti, SH, yang pada pokoknya meneruskan cicilian dan memberikan kuasa menandatangani semua surat, akta-akta berkaitan dengan Kepemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara Cabang Kranji Bekasi yang terletak di Babelan Indah Blok A 244 RT. 001 RW. 008, Kelurahan Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi;
6. Bahwa selanjutnya Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konvensi telah menyerahkan semua urusan yang berkaitan dengan Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara kepada Nyonya IRMA MAULIDAYANTI (Turut Tergugat I);
7. Bahwa akibat gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat, mengakibatkan Penggugat Rekonpensi/Tergugat harus mengeluarkan biaya jasa Pengacara dan biaya-biaya lainnya sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sebagai biaya jasa Pengacara dan biaya-biaya lainnya yang timbul dalam perkara ini;
8. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya isi putusan perkara ini secara sukarela oleh Tergugat Rekonpensi maka Penggugat Rekonensi juga memohon agar Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan untuk memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

Maka berdasarkan seluruh uraian-uraian yang telah disampaikan di atas, Penggugat Rekonpensi/Tergugat dalam Konvensi mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memeriksa dan menerima Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekonvensi ini dan berkenan menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan seluruh dalil Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Error In Persona;

Halaman 17 dari 38 halaman Putusan Nomor 169/Pdt.G/2021/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Gugatan Penggugat TIDAK JELAS / KABUR (Obscuur Libel);
4. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvakerlijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvakerlijke Verklaard*);
3. Menghukum dan membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

DALAM REKONVENSI :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi /Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonpensi /Tergugat Konpensi;
3. Menyatakan Akta PENGALIHAN HAK ATAS TAGIHAN (CESSIE) No. 254 Tertanggal 30 Desember 2020 Antara PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cq. Kantor Cabang Kota Bekasi dengan Penggugat (Sondang) TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM YANG MENGIKAT;
4. Menyatakan sah dan mengikat peralihan Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara Cabang Kranji Bekasi yang terletak di Babelan Indah Blok A 244 RT. 001 RW. 008, Kelurahan Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi yang dibuat dibawah tangan antara Penggugat Rekonpensi /Tergugat Konpensi dengan Nyonya IRMA MAULIDAYANTI (Turut Tergugat I);
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi membayar ganti rugi materiil secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi atas biaya-biaya jasa Pengacara dan biaya-biaya lainnya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Halaman 18 dari 38 halaman Putusan Nomor 169/Pdt.G/2021/PN Ckr



6. Menghukum Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

DALAM EKSEPSI :

A. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

Bahwa nama Turut Tergugat I adalah **IRMA MAULIDAYANTI**, Penggugat telah keliru menuliskan nama Turut Tergugat I yang dituliskan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah **IRMA MULIDAYANTI**, pengertian subyek hukum adalah Manusia atau Orang (*Naturlijke Persoon*), dalam konteks peradilan, **ERROR IN PERSONA** dapat diartikan sebagai kekeliruan atas orang yang diajukan sebagai tergugat.

Jelas dan terang bahwa Gugatan Penggugat yang salah menuliskan nama Turut Tergugat I adalah gugatan yang secara formil mengandung cacat hukum Error In Persona sehingga untuk itu sudah sepatutnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS / KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa mengenai Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas / Kabur akan diuraikan sebagai berikut :

1. TIDAK JELAS DASAR HUKUM DALIL GUGATAN

Bahwa dalil gugatan Penggugat perkara a quo sama sekali tidak mempunyai landasan hukum yang jelas, dimana dalam posita gugatannya Penggugat menguraikan tentang Perbuatan Melawan Hukum kemudian Penggugat menghubungkan dengan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie), dimana Hak tagih muncul karena perjanjian utang piutang, Pengertian Utang Piutang dapat kita temukan dalam Pasal 1721 KUHPer yang berbunyi sebagai berikut : "Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang tertentu dan habis pemakaian dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula".

Bahwa di dalam Pasal 1721 KUHPer Pengertian Utang Piutang disamakan dengan perjanjian pinjam meminjam atau perjanjian kredit.



Adapun dasar hukum perjanjian atau kontrak terdapat pada Pasal 1313 KUHPdata yaitu yang berbunyi sebagai berikut : "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih". Dalam perjanjian kredit, seorang kreditor akan mempunyai hak tagih terhadap debitornya.

Bahwa gugatan Penggugat *a quo*, adalah sengketa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat terkait hubungan hukum hutang piutang yang lahir karena adanya perjanjian/Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPdata, sehingga terkait dengan pelanggaran dalam perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat adalah merupakan Wanprestasi.

Oleh karena itu gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* tanpa didasari adanya persengketaan yang jelas, dalil gugatan Penggugat tersebut telah menguraikan suatu rangkaian peristiwa yang sama sekali tidak mempunyai dasar hukum yang jelas terkait adanya sengketa perkara *a quo*. Dengan demikian sudah sepatutnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankeelijke Verklard*).

2. POSITA DAN PETITUM GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat pada Petitum angka 6 (enam) yang menyebutkan "Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kota Bekasi untuk dapat menjalankan balik nama SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN No. 347 Kepada atas nama SONDANG (Penggugat)" **ADALAH SUATU HAL YANG KELIRU, PENGALIHAN HAK ATAS TAGIHAN (CESSIE) TIDAK DAPAT MENJALANKAN BALIKNAMA SERTIPIKAT TANPA MELALUI PROSES LELANG OLEH KPKNL.**

Dengan demikian apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* mengandung kekaburan (*obscuur libel*), sehingga sudah sepatutnya **gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankeelijke Verklard*).**

Maka berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta hukum yang disampaikan dalam eksepsi-eksepsi diatas, sangat beralasan apabila Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).



DALAM KONVENSI :

1. Bahwa Turut Tergugat I menyangkal dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang dengan tegas-tegas dan tertulis diakui oleh Tergugat dalam perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat I mohon agar apa yang disampaikan dalam Eksepsi diatas dianggap terulang kembali dan tercantum seluruhnya dalam Jawaban Turut Tergugat I sebagai bagian yang tidak terpisahkan;
3. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas keseluruhan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat tertanggal 12 Juli 2021;
4. Bahwa pada pokoknya Turut Tergugat I menolak keseluruhan dalil-dalil Gugatan Penggugat yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang dengan No. 169/Pdt.G/2021/PN Ck tertanggal 12 Juli 2021;

Berdasarkan Jawaban Gugatan tersebut diatas, penting bagi Turut Tergugat I untuk mengajukan Gugatan Rekonsensi/Gugatan balik terhadap Penggugat yaitu sebagai berikut :

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa Turut Tergugat I menempati obyek yang terletak di Babelan Indah Blok A 244 RT. 001 RW. 008, Kelurahan Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, kurang lebih selama 24 tahun dari tahun 1997 sampai dengan saat sekarang ini;
2. Bahwa pada tanggal 1 Mei 1997, Tergugat telah mengalihkan Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara Cabang Kranji Bekasi yang terletak di Babelan Indah Blok A 244 RT. 001 RW. 008, Kelurahan Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi kepada Turut Tergugat I;
3. pada tanggal 30 November 2000, telah dibuat Pernyataan dan kuasa melalui Notaris Ny. Retno Pudjiastuti, SH, yang pada pokoknya Turut Tergugat I meneruskan cicilan Tergugat memberikan kuasa untuk menandatangani semua surat, akta-akta yang berkaitan dengan Kepemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara Cabang Kranji Bekasi kepada Turut Tergugat I;
4. Bahwa pada tanggal 5 Desember tahun 2007, Turut Tergugat I telah melunasi Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara Cabang Kranji Bekasi yang terletak di Babelan Indah Blok A 244 RT. 001 RW. 008, Kelurahan Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi;

Halaman 21 dari 38 halaman Putusan Nomor 169/Pdt.G/2021/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa setelah Turut Tergugat I melunasi Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara Cabang Kranji Bekasi yang terletak di Babelan Indah Blok A 244 RT. 001 RW. 008, Kelurahan Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, Turut Tergugat I tidak dapat mengambil Sertipikat di Bank BTN karena pemilik awal kredit rumah tersebut atas nama Tergugat;
6. Bahwa menurut sepengetahuan Turut Tergugat I, setelah dilunasi kredit rumah tersebut sudah tidak ada lagi hutang pada Bank BTN dan hanya tinggal ambil Sertipikatnya yang ada di Bank BTN melalui Tergugat;
7. Bahwa Turut Tergugat I sangat heran, pada tanggal 13 Agustus 2018, tiba-tiba ada Surat Peringatan 2 dari Bank BTN atas nama Tergugat yang pada pokoknya dalam surat tersebut tentang penagihan kewajiban hutang sebesar Rp. 69.440.076,- (enam puluh Sembilan juta empat ratus empat puluh ribu tujuh puluh enam rupiah);
8. Bahwa yang menjadi pertanyaan Turut Tergugat I adalah KENAPA Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara Cabang Kranji Bekasi yang terletak di Babelan Indah Blok A 244 RT. 001 RW. 008, Kelurahan Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi yang sudah dilunasi ada penagihan kewajiban hutang sebesar Rp. 69.440.076,- (enam puluh Sembilan juta empat ratus empat puluh ribu tujuh puluh enam rupiah) dari Bank BTN....?
9. Bahwa kemudian Turut Tergugat I mencari keberadaan Tergugat untuk meminta pertanggungjawabannya untuk dapat mengambil Sertipikat rumah yang terletak di Babelan Indah Blok A 244 RT. 001 RW. 008, Kelurahan Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi yang ada di Bank BTN melalui Tergugat akan tetapi Turut Tergugat I tidak menemukan alamat dan keberadaan Tergugat;
10. Bahwa untuk memperoleh kepastian akan haknya sebagai pembeli yang beritikad baik, Turut Tergugat I mencari Tergugat, akan tetapi Turut Tergugat I tidak menemukan alamat ataupun keberadaan dari TERGUGAT;
11. Bahwa kemudian Turut Tergugat I Kembali mencari alamat dan keberadaan Tergugat, akhirnya Turut Tergugat I menemukan dimana alamat dan tinggal Tergugat setelah adanya Gugatan aquo;
12. Bahwa maksud dan tujuan Turut Tergugat I menyampaikan adanya gugatan aquo adalah agar Tergugat bertanggung jawab atau menyelesaikan permasalahan yang terjadi dan menjelaskan kepada Turut Tergugat I,

Halaman 22 dari 38 halaman Putusan Nomor 169/Pdt.G/2021/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kenapa masih ada tagihan htang dari Bank BTN sementara Turut Tergugat I telah melunasi kredit tersebut;

Maka berdasarkan seluruh uraian-uraian yang telah disampaikan di atas, Turut Tergugat I mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memeriksa dan menerima menerima Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekonvensi ini untuk berkenan menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan seluruh dalil Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Error In Persona;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat TIDAK JELAS / KABUR (Obscuur Libel);
4. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvakerlijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvakerlijke Verklaard*);
3. Menghukum dan membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

DALAM REKONVENSI :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi /Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagai pemegang Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 254 Tertanggal 30 Desember 2020;
3. Menyatakan Akta PENGALIHAN HAK ATAS TAGIHAN (CESSIE) No. 254 Tertanggal 30 Desember 2020 Antara PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cq. Kantor Cabang Kota Bekasi dengan Penggugat (Sondang) TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM YANG MENGIKAT;

Halaman 23 dari 38 halaman Putusan Nomor 169/Pdt.G/2021/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sah dan mengikat peralihan Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara Cabang Kranji Bekasi yang terletak di Babelan Indah Blok A 244 RT. 001 RW. 008, Kelurahan Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi yang dibuat dibawah tangan antara Tergugat dengan Penggugat Rekonpensi /Turut Tergugat I;
5. Menyatakan Penggugat Rekonpensi /Turut Tergugat I adalah Pembeli yang beritikad baik;
6. Menyatakan Penggugat Rekonpensi /Turut Tergugat I adalah pemilik yang sah berdasarkan hukum atas obyek tanah dan bangunan yang terletak di Babelan Indah Blok A 244 RT. 001 RW. 008, Kelurahan Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat I, Penggugat mengajukan Replik yang diterima tanggal 16 November 2021;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I mengajukan Duplik yang diterima tanggal 23 November 2021;

Menimbang, bahwa di persidangan, Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I telah mengajukan Kesimpulan yang diterima tanggal 18 Januari 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 RBg, SEMA No. 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat jo. SEMA No. 5 Tahun 1994 tentang Biaya Administrasi dan untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas maupun batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah obyek sengketa, maka dalam pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim telah pula melakukan Pemeriksaan Setempat (*plaatselijk opnemng en onderzoek/check on the spot*) terhadap obyek sengketa pada hari Jumat, tanggal 23 Desember 2021, dengan hasil dari Pemeriksaan Setempat tersebut termuat pada Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Halaman 24 dari 38 halaman Putusan Nomor 169/Pdt.G/2021/PN Ckr



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut:

A. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

Bahwa nama Tergugat adalah GEOFFREY ADRIAN W dan alamat tinggal Tergugat beralamat di Duren Village Blok C 2/10 RT. 003 RW. 012, Kelurahan Sudimara Selatan, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang, Penggugat telah keliru menuliskan nama dan alamat Tergugat, pengertian subyek hukum adalah Manusia atau Orang (*Naturlijke Persoon*), dalam konteks peradilan, **ERROR IN PERSONA** dapat diartikan sebagai kekeliruan atas orang yang diajukan sebagai tergugat. Bahwa Gugatan Penggugat yang salah menuliskan nama dan alamat Tergugat adalah gugatan yang secara formil mengandung cacat hukum Error In Persona sehingga untuk itu sudah sepatutnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS / KABUR (OBSCUR LIBEL)

1. TIDAK JELAS DASAR HUKUM DALIL GUGATAN

Dalam posita gugatannya Penggugat menguraikan tentang Perbuatan Melawan Hukum, kemudian Penggugat menghubungkan dengan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie), dimana Hak tagih muncul karena perjanjian utang piutang, Pengertian Utang Piutang dapat kita temukan dalam Pasal 1721 KUHPer yang berbunyi sebagai berikut : "Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang tertentu dan habis pemakaian dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula";

Bahwa di dalam Pasal 1721 KUHPer Pengertian Utang Piutang disamakan dengan perjanjian pinjam meminjam atau perjanjian kredit. Adapun dasar hukum perjanjian atau kontrak terdapat pada Pasal 1313 KUHPerdata yaitu yang berbunyi sebagai berikut : "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih". Dalam perjanjian kredit, seorang kreditor akan mempunyai hak tagih terhadap debitornya;



Bahwa gugatan Penggugat *a quo*, adalah sengketa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat terkait hubungan hukum hutang piutang yang lahir karena adanya perjanjian/Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga terkait dengan pelanggaran dalam perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat adalah merupakan Wanprestasi.

Oleh karena itu gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* tanpa didasari adanya persengketaan yang jelas, dalil gugatan Penggugat tersebut telah menguraikan suatu rangkaian peristiwa yang sama sekali tidak mempunyai dasar hukum yang jelas terkait adanya sengketa perkara *a quo*. Dengan demikian sudah sepatutnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankeelijke Verklard*);

2. POSITA DAN PETITUM GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat pada Petitum angka 6 (enam) yang menyebutkan “Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kota Bekasi untuk dapat menjalankan balik nama SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN No. 347 kepada atas nama SONDANG (Penggugat)” ADALAH SUATU HAL YANG KELIRU, PENGALIHAN HAK ATAS TAGIHAN (CESSIE) TIDAK DAPAT MENJALANKAN BALIKNAMA SERTIFIKAT TANPA MELALUI PROSES LELANG OLEH KPKNL;

Dengan demikian apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* mengandung kekaburan (*obscuur libel*), sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankeelijke Verklard*);

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat I pada pokoknya adalah sebagai berikut:

A. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

Bahwa nama Turut Tergugat I adalah IRMA MAULIDAYANTI, Penggugat telah keliru menuliskan nama Turut Tergugat I yang dituliskan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah IRMA MULIDAYANTI, pengertian subyek hukum adalah Manusia atau Orang (*Naturlijke Persoon*), dalam konteks peradilan, **ERROR IN PERSONA** dapat diartikan sebagai kekeliruan atas orang yang diajukan sebagai tergugat. Bahwa Gugatan Penggugat yang salah menuliskan nama Turut Tergugat I adalah gugatan yang secara



formil mengandung cacat hukum Error In Persona sehingga untuk itu sudah sepatutnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS / KABUR (OBSCUR LIBEL)

Bahwa mengenai Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas / Kabur akan diuraikan sebagai berikut :

1. TIDAK JELAS DASAR HUKUM DALIL GUGATAN

Bahwa dalil gugatan Penggugat perkara a quo sama sekali tidak mempunyai landasan hukum yang jelas, dimana dalam posita gugatannya Penggugat menguraikan tentang Perbuatan Melawan Hukum kemudian Penggugat menghubungkan dengan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie), dimana Hak tagih muncul karena perjanjian utang piutang, Pengertian Utang Piutang dapat kita temukan dalam Pasal 1721 KUHPer yang berbunyi sebagai berikut : "Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang tertentu dan habis pemakaian dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula";

Bahwa di dalam Pasal 1721 KUHPer Pengertian Utang Piutang disamakan dengan perjanjian pinjam meminjam atau perjanjian kredit. Adapun dasar hukum perjanjian atau kontrak terdapat pada Pasal 1313 KUHPerdata yaitu yang berbunyi sebagai berikut : "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih". Dalam perjanjian kredit, seorang kreditor akan mempunyai hak tagih terhadap debitornya;

Bahwa gugatan Penggugat a quo, adalah sengketa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat terkait hubungan hukum hutang piutang yang lahir karena adanya perjanjian/Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga terkait dengan pelanggaran dalam perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat adalah merupakan Wanprestasi. Oleh karena itu gugatan Penggugat dalam perkara a quo tanpa didasari adanya persengketaan yang jelas, dalil gugatan Penggugat tersebut telah menguraikan suatu rangkaian peristiwa yang sama sekali tidak mempunyai dasar hukum yang jelas terkait adanya sengketa perkara a quo. Dengan demikian sudah sepatutnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankeelijke Verklard).



2. POSITA DAN PETITUM GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat pada Petitum angka 6 (enam) yang menyebutkan “Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kota Bekasi untuk dapat menjalankan balik nama SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN No. 347 Kepada atas nama SONDANG (Penggugat)” ADALAH SUATU HAL YANG KELIRU, PENGALIHAN HAK ATAS TAGIHAN (CESSIE) TIDAK DAPAT MENJALANKAN BALIKNAMA SERTIPIKAT TANPA MELALUI PROSES LELANG OLEH KPKNL;

Dengan demikian apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam perkara a quo mengandung kekaburan (obscuur libel), sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankeelijke Verklard);

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat, berupa: Bukti P-1 sampai dengan P-5, serta menghadirkan saksi-saksi yaitu saksi Tiur Vera Br Sirait, Sp dan saksi Robert Oktavioner;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil eksepsi dan jawabannya telah mengajukan bukti surat, berupa Bukti T-1 sampai dengan Bukti T-8 dan saksi-saksi yaitu Saksi Charles Tampubolon dan Saksi Deddy Sasmadi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil eksepsi dan jawabannya telah mengajukan bukti surat, berupa Bukti TT1-1 sampai dengan Bukti TT1-9 dan saksi-saksi yaitu Saksi Rohidi dan Saksi Rosye Rosita;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi dari Tergugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi poin A Jawaban Tergugat mengenai **Gugatan Penggugat Error In Persona**, majelis menerangkan, berdasarkan alat bukti Surat Penggugat P-1 (Perjanjian kredit pemilikan rumah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan GAW Tarumaselej, BA, Nomor : 44/BKS-UT/GM/94) dan T-2 (Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara Bank Tabungan Negara dan G.A.W. Taruma Selej, tahun 1986), secara jelas nama yang tertera sebagai Debitur dalam perjanjian antara Turut Tergugat II (BTN) ialah G.A.W Taruma Selej, yang kemudian apabila dihubungkan dengan bukti P-4 (Sertifikat Tanda Bukti Hak Guna Bangunan, Nomor : 347, Nomor : 5505, tahun 1987) yang dalam hal ini sebagai objek jaminan dalam perjanjian kredit pemilikan rumah, tertera nama Debitur ialah GEORGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ANDREAS WILLY TARUMA SELEJ. Selanjutnya Tergugat juga telah dipanggil secara patut dengan panggilan umum berdasarkan relaas panggilan sidang secara umum, kemudian secara nyata Tergugat hadir di persidangan untuk memenuhi panggilan tersebut;

Menimbang, bahwa sehingga berdasarkan hal-hal tersebut, majelis berpendapat bahwa perbedaan penulisan nama dalam KTP Tergugat (bukti T-1) dengan yang tertera dalam gugatan apabila dihubungkan dengan bukti-bukti surat di atas bukanlah termasuk dalam Error In Persona, karena secara nyata Tergugat hadir di persidangan untuk menggunakan haknya dalam persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, majelis berpendapat eksepsi poin A ini harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan mengenai eksepsi poin A dalam Jawaban Turut Tergugat I mengenai Gugatan Penggugat Error In Persona, majelis menerangkan berdasarkan doktrin dari M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan (hal. 54), menyatakan "penulisan nama tidak boleh didekati secara sempit atau kaku (Strict Law), tetapi harus dengan lentur (Flexible). Apabila kekeliruan itu sangat kecil dan tidak berarti, dapat atau harus ditolerir, misalnya, salah menulis a menjadi o, kekeliruan itu dikategorikan sebagai kesalahan pengetikan (clerical error)";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, majelis berpendapat kesalahan penulisan nama tersebut termasuk pada (clerical error), sehingga tidak membuat gugatan menjadi Error In Persona, terlebih lagi, Turut Tergugat I maupun kuasanya telah hadir di persidangan untuk memenuhi panggilan sidang yang disampaikan melalui relaas panggilan, sehingga dengan ini eksepsi poin A dalam Jawaban Turut Tergugat I ini harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa karena eksepsi poin B dalam Jawaban Tergugat dan Jawaban Turut Tergugat I adalah dengan redaksi yang sama mengenai Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (Obscuur Libel), maka majelis akan mempertimbangkannya secara bersama-sama;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi poin B dalam Jawaban Tergugat dan Jawaban Turut Tergugat I, majelis akan memperhatikan doktrin dari Sudikno Mertokusumo (*Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ke-6, Yogyakarta), menyatakan arti *obscuur libel* itu sendiri adalah tulisan tidak terang. Adapun yang dimaksud dengan surat gugatan *obscuur libel* adalah surat gugatan yang tidak terang atau gelap isinya (*onduidelijk*). Pada dasarnya

Halaman 29 dari 38 halaman Putusan Nomor 169/Pdt.G/2021/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 118 HIR/142 RBg dan Pasal 120 HIR/144 RBg, tidak menetapkan syarat formulasi atau isi gugatan. Persyaratan mengenai isi gugatan kita jumpai dalam Pasal 8 angka 3 Rv, yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat:

1. Identitas dari para pihak;
2. Dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari pada tuntutan (*middelen van den eis*) atau lebih dikenal dengan *fundamentum petendi* atau posita; dan
3. Tuntutan atau *petitum*;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat, terhadap eksepsi poin B dalam Jawaban Tergugat dan Jawaban Turut Tergugat I yang menyatakan gugatan penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) mengenai Penggugat perkara a quo sama sekali tidak mempunyai landasan hukum yang jelas, dimana dalam posita gugatannya Penggugat menguraikan tentang Perbuatan Melawan Hukum kemudian Penggugat menghubungkan dengan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) yang senyatanya gugatan Penggugat a quo, adalah sengketa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat terkait hubungan hukum hutang piutang yang lahir karena adanya perjanjian/Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPdata, sehingga terkait dengan pelanggaran dalam perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat adalah merupakan Wanprestasi. Kemudian dalam dalil gugatan Penggugat pada Petitum angka 6 (enam) yang menyebutkan "Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kota Bekasi untuk dapat menjalankan balik nama SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN No. 347 kepada atas nama SONDANG (Penggugat)". Menurut Tergugat dan Turut Tergugat I adalah suatu hal yang keliru, pengalihan hak atas tagihan (cessie) tidak dapat menjalankan baliknama sertipikat tanpa melalui proses lelang oleh KPKNL.

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis berpendapat bahwa mengenai hal tersebut, majelis merujuk pada Putusan MA No. 886 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007, yang memiliki kaidah hukum "Bahwa sungguhpun dalam gugatan terdapat posita Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi dengan tegas diuraikan secara terpisah, maka gugatan demikian yang berupa kumulasi obyektif dapat dibenarkan". Namun untuk lebih jelas menjawab mengenai materi eksepsi ini, pada dasarnya sudah masuk dalam materi pokok perkara yang harus dibuktikan lebih dalam dalam pertimbangan pokok perkara, sehingga eksepsi poin B dalam Jawaban Tergugat dan Jawaban Turut Tergugat I ini harus dinyatakan ditolak;

Halaman 30 dari 38 halaman Putusan Nomor 169/Pdt.G/2021/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, mejelis berpendapat menolak eksepsi-eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah tentang Penggugat sebagai Kreditur baru berdasarkan Akta PENGALIHAN HAK ATAS TAGIHAN (CESSIE) No. 254 Tertanggal 30 Desember 2020 Antara PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cq. Kantor Cabang Kota Bekasi yang berkedudukan di Jenderal Sudirman No. 19 Kel. Harapan Mulia, Kec. Medan Satria Kota Bekasi berhak untuk melakukan Penagihan kepada Tergugat dan melakukan upaya-upaya hukum lainnya guna untuk mendapatkan hak-hak Penggugat. Penggugat juga mendalilkan, Tergugat memiliki tunggakan kepada Penggugat sejumlah Rp210.197.011,00 (dua ratus sepuluh juta seratus sembilan puluh tujuh ribu sebelas rupiah), dengan rincian Sebagai berikut :

1. Sisa Pokok	: Rp. 44. 401.330,-
2. Tunggakan Bunga	: Rp. 54. 401.330,-
3. Tunggakan Denda	: Rp. 50. 192. 739,-
4. Tunggakan berjalan	: Rp. 41. 701.612 ,-
5. Pinalti	: Rp. -
6. Akta Cessie	: Rp. 2.500. 000,-
7. Biaya Apraisal,iklan & surveyor	: Rp. 8.000.000,-
8. Biaya Administrasi	: <u>RP. 9.000.000,-+</u>
Total Kewajiban	: Rp210.197.011,00 (dua ratus sepuluh juta seratus sembilan puluh tujuh ribu sebelas rupiah)

Menimbang, bahwa Penggugat telah beberapa kali mendatangi Tergugat di objek jaminan Piutang yang beralamat dahulu di Jl. Nusantara Blok A,T. 59 Keveling No. 244 Desa Kebalen, Kec. Babelan Kab. Bekasi Jawa Barat dan sekarang berlamat dan dikenal umum di Jln. Merdeka I Blok A No. 244 T. 59, Kel babalen, Kec. Kebalen Kab. Bekasi Jawa Barat, namun Tergugat tidak berada di objek jaminan Hutang Piutang Tersebut Penggugat hanya bertemu dengan pihak yang menempati objek jaminan yaitu Turut Tergugat I. Turut Tergugat I langsung menjawab Tergugat telah menjual objek jaminan tersebut kepada Turut Tergugat I. Menurut Penggugat Objek Jaminan yang telah diagunkan oleh Tergugat tidak dapat diperjual belikan kepada pihak lain sebelum ada pelunasan atau penyelesaian hutang piutang tersebut, sehingga dalam hal ini Penggugat selaku kreditur baru sangat dirungikan dan atau sangat keberatan adanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihan objek agunan antara Tergugat dengan Turut Tergugat I, dan berdasarkan hal ini Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat, Tergugat juga telah melanggar Surat Pengakuan Hutang, Kuasa Memasang Hipotik dan Kuasa Untuk Menjual No. 98 Tertanggal 2 Agustus 1994 dalam pasal 5 c. yang menyebutkan yang berhutang tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari bank dilarang untuk; “meyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai hak atas tanah tersebut berikut bangunan rumah tinggal tersebut kepada pihak lain”;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat menyangkal seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui dan tidak dibantah oleh Tergugat. Bahwa Tergugat mendalilkan Tergugat menolak dengan tegas Posita angka 1, 2 dan 3 dalam Gugatan Penggugat mengenai “Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie)”. Tergugat tidak pernah mengetahui dan diberitahu oleh PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cq. Kantor Cabang Kota Bekasi (Turut Tergugat II) mengenai Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) kepada Penggugat, maka sudah sepatutnya Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 254 Tertanggal 30 Desember 2020 untuk dapat dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Cikarang;

Menimbang, bahwa Tergugat juga menolak dengan tegas Posita angka 4 dan 5 dalam Gugatan Penggugat yang menyebutkan : “Tergugat memiliki Tunggakan kepada Penggugat sebesar Rp210.197.011,00 (dua ratus sepuluh juta seratus sembilan puluh tujuh ribu sebelas rupiah)”. Tergugat memiliki Pokok Pinjaman pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) adalah sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah). Pada pokoknya Tergugat telah mengalihkan Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara Cabang Kranji Bekasi yang terletak di Babelan Indah Blok A 244 RT. 001 RW. 008, Kelurahan Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi pada Nyonya IRMA MAULIDAYANTI (Turut Tergugat I) melalui Akta dibawah tangan, sehingga segala hak dan kewajiban Tergugat mengenai Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara Cabang Kranji Bekasi beralih atau menjadi tanggung jawab Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I menyangkal seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui dan tidak dibantah oleh Turut Tergugat I. Bahwa Turut Tergugat I mendalilkan Turut Tergugat I menolak dengan tegas keseluruhan Gugatan

Halaman 32 dari 38 halaman Putusan Nomor 169/Pdt.G/2021/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Melawan Hukum Penggugat tertanggal 12 Juli 2021 dan pada pokoknya Turut Tergugat I menolak keseluruhan dalil-dalil Gugatan Penggugat yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang dengan No. 169/Pdt.G/2021/PN Ck tertanggal 12 Juli 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I tidak menyangkal adanya Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah antara Tergugat dengan Turut Tergugat II berdasarkan Perjanjian Kredit Pemilikan Tanah dengan Bank Tabungan Negara tahun 1986 (Bukti T-2), Perjanjian kredit pemilikan rumah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan GAW Tarumaselej, BA, Nomor : 44/BKS-UT/GM/94 (Bukti P-1) dan Pengakuan Hutang, Kuasa Memasang Hipotek dan Kuasa Untuk Menjual, Nomor 98, tanggal 2 Agustus 1994, yang disahkan di Notaris Ny. H. Nazli Alida Lubis, S.H (Bukti P-5);
2. Bahwa Tergugat secara tegas menyatakan dalam jawabannya telah mengalihkan Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara Cabang Kranji Bekasi yang terletak di Babelan Indah Blok A 244 RT. 001 RW. 008, Kelurahan Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi pada Nyonya IRMA MAULIDAYANTI (Turut Tergugat I) melalui Akta dibawah tangan, sehingga segala hak dan kewajiban Tergugat mengenai Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara Cabang Kranji Bekasi beralih atau menjadi tanggung jawab Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas dasar Perjanjian kredit pemilikan rumah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan GAW Tarumaselej, BA, Nomor : 44/BKS-UT/GM/94, Akta pengalihan hak atas tagihan (cessie), Nomor : 254, tanggal 30 Desember 2020, Akta Perjanjian Jual Beli Piutang, Nomor 253, tanggal 30 Desember 2020, dan Surat Pengakuan Hutang, Kuasa Memasang Hipotek dan Kuasa Untuk Menjual, Nomor 98, tanggal 2 Agustus 1994, yang disahkan di Notaris Ny. H. Nazli Alida Lubis, S.H, dengan tidak membayar hutang Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp210.197.011,00 (dua ratus sepuluh juta seratus sembilan puluh tujuh ribu sebelas rupiah) dan karena telah mengalihkan Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara Cabang Kranji Bekasi yang terletak di Babelan Indah Blok A 244 RT. 001 RW. 008, Kelurahan Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi pada Nyonya IRMA MAULIDAYANTI (Turut Tergugat I) melalui akta dibawah tangan?

Halaman 33 dari 38 halaman Putusan Nomor 169/Pdt.G/2021/PN Ckr



Menimbang, bahwa Pasal 163 HIR/283 RBg menyatakan, "Barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut";

Menimbang, bahwa karena Gugatan Penggugat telah disangkal oleh Tergugat dan Turut Tergugat I, maka menurut Pasal 163 HIR/283 RBg tersebut, Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan terlebih dahulu dalil-dalil gugatannya dan selanjutnya Tergugat serta Turut Tergugat I harus membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat, berupa: Bukti P-1 sampai dengan P-5, serta menghadirkan saksi-saksi yaitu saksi Tiur Vera Br Sirait, Sp dan saksi Robert Oktavioner;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat, berupa Bukti T-1 sampai dengan Bukti T-8 dan saksi-saksi yaitu Saksi Charles Tampubolon dan Saksi Deddy Sasmadi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk menguatkan sangkalannya telah mengajukan bukti surat, berupa Bukti TT1-1 sampai dengan Bukti TT1-9 dan saksi-saksi yaitu Saksi Rohidi dan Saksi Rosye Rosita;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak tersebut, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan yang perkara *a quo* dan terhadap bukti-bukti dari para pihak yang mempunyai kesamaan materi pembuktian akan dibuktikan secara bersama-sama;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah memperhatikan bukti – bukti dan saksi – saksi tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim terdapat pokok masalah yang harus dipecahkan dan dibuktikan terlebih dahulu dalam perkara ini yaitu 1. Apakah Akta Perjanjian Jual Beli Piutang, Nomor 253, tanggal 30 Desember 2020; dan Akta pengalihan hak atas tagihan (cessie), Nomor : 254, tanggal 30 Desember 2020 sah menurut hukum dan mengikat Tergugat sebagai Debitur?; 2. Apabila Akta Perjanjian Jual Beli Piutang, Nomor 253, tanggal 30 Desember 2020 dan Akta pengalihan hak atas tagihan (cessie), Nomor : 254, tanggal 30 Desember 2020 sah menurut hukum dan mengikat Tergugat sebagai Debitur, Apakah Tergugat dan Turut Tergugat harus membayar sejumlah uang yaitu Rp210.197.011,00 (dua ratus sepuluh juta seratus sembilan puluh tujuh ribu sebelas rupiah) sebagai tunggakan kredit Tergugat terhadap BTN (Turut Tergugat II) kepada Penggugat?; 3. Apakah Tergugat telah melakukan



perbuatan melawan hukum karena telah mengalihkan Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara Cabang Kranji Bekasi yang terletak di Babelan Indah Blok A 244 RT. 001 RW. 008, Kelurahan Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi pada Nyonya IRMA MAULIDAYANTI (Turut Tergugat I) melalui akta dibawah tangan?

Menimbang bahwa berdasarkan gugatan Penggugat, jawaban, replik dan duplik, dihubungkan dengan alat bukti yang dihadirkan para pihak, majelis berpendapat, pada intinya yang sangat perlu dibuktikan dan dipertimbangkan ialah mengenai sah dan kekuatan mengikat terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Piutang, Nomor 253, tanggal 30 Desember 2020 dan Akta pengalihan hak atas tagihan (cessie), Nomor : 254, tanggal 30 Desember 2020 yang dijadikan dasar dari gugatan Penggugat dihubungkan dengan hukum positif yang berlaku mengenai Cessie/Pengalihan Hak Piutang, dengan pertimbangan ini majelis akan berfokus pada dalil-dalil Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I serta alat bukti yang relevan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 613 ayat (1) KUH Perdata disebutkan bahwa "penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain". Dengan kata lain yang diatur dalam Pasal 613 ayat (1) KUHPerdata adalah penyerahan tagihan atas nama dan benda-benda tak bertubuh lainnya. Selanjutnya Pasal 613 ayat (2) KUH Perdata menyebutkan **"Penyerahan yang demikian, bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya"**. Sedangkan Prof. Subekti (Laporan Penelitian Yayasan Lembaga Bantuan Hukum dalam buku Penjelasan Hukum Tentang Cessie, Rachmad Setiawan dan J. Satrio) mengatakan Cessie adalah pemindahan hak piutang, yang sebetulnya merupakan penggantian orang berpiutang lama, yang dalam hal ini dinamakan cedent, dengan seseorang berpiutang baru, yang dalam hubungan ini dinamakan cessionaris. **Pemindahan itu harus dilakukan dengan suatu akta otentik atau di bawah tangan, jadi tak boleh dengan lisan atau dengan penyerahan piutangnya saja. Agar pemindahan berlaku terhadap si berutang, akta cessie tersebut harus diberitahukan padanya secara resmi (betekend).** Hak piutang dianggap telah berpindah pada waktu akta cessie itu dibuat, jadi tidak pada waktu akta itu diberitahukan pada si berutang;



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 613 Ayat (1) dan (2) KUHPdata serta doktrin yang ada, maka syarat sahnya dan untuk mengikatnya suatu Cessie ialah **1. Cessie/Pemindahan itu harus dilakukan dengan secara tertulis, bisa dengan suatu akta otentik atau di bawah tangan; dan 2. agar Cessie/Pemindahan berlaku terhadap si berutang, akta cessie tersebut harus diberitahukan pada Debitur secara resmi (betekend);**

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti P-2 (Akta pengalihan hak atas tagihan (cessie), Nomor : 254, tanggal 30 Desember 2020) dan P-3 (Akta Perjanjian Jual Beli Piutang, Nomor 253, tanggal 30 Desember 2020) dan keterangan saksi Tiur Vera Br Sirait, Sp dan saksi Robert Oktavioner, setelah majelis cermati kembali, maka telah jelas bahwa **Cessie/Pemindahan/Pengalihan Piutang antara Turut Tergugat II dan Penggugat telah terjadi secara tertulis sehingga sah menurut hukum.** Dengan demikian syarat pertama telah dapat dibuktikan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan alat bukti P-1 sampai dengan P-5 serta keterangan saksi Tiur Vera Br Sirait, Sp dan saksi Robert Oktavione, majelis berpendapat tidak satupun alat bukti yang dapat membuktikan syarat kedua yaitu syarat agar Cessie mengikat kepada si Berutang/Debitur/Tergugat yaitu adanya pemberitahuan **kepada Debitur secara resmi (betekend) mengenai akta Cessie bukti P-2 dan P-3:**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, majelis berpendapat bahwa Akta pengalihan hak atas tagihan (cessie), Nomor : 254, tanggal 30 Desember 2020 (bukti P-2) dan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang, Nomor 253, tanggal 30 Desember 2020 (bukti P-3) tidak mengikat kepada Debitur (Tergugat), karena tidak memenuhi salah satu syarat dalam Pasal 613 Ayat (1) dan (2) KUHPdata mengenai Cessie tersebut di atas;

Menimbang, bahwa karena dasar dari gugatan Penggugat ialah Akta pengalihan hak atas tagihan (cessie), Nomor : 254, tanggal 30 Desember 2020 (bukti P-2) dan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang, Nomor 253, tanggal 30 Desember 2020 (bukti P-3) tidak memenuhi syarat, telah dapat dibuktikan bahwa pengalihan/Cessie tersebut tidak mengikat kepada Debitur, maka dengan demikian, Penggugat tidak dapat memiliki hak atau *legal standing* sebagai Penggugat dalam mengajukan gugatan *aquo* karena tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat maupun Turut Tergugat, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;



DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini, kedudukan Tergugat Konvensi adalah menjadi Penggugat I Rekonvensi, selanjutnya kedudukan dari Turut Tergugat I Konvensi menjadi Penggugat II Rekonvensi, sedangkan Penggugat Konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan Rekonvensi dari Penggugat I Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi, majelis berpendapat bahwa karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkaitan erat dengan gugatan rekonvensi dari Penggugat I Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi, sedangkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dipertimbangkan sebagaimana pertimbangan di atas dan dinyatakan tidak dapat diterima, maka dengan ini menyatakan bahwa gugatan Rekonvensi dari Penggugat I Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 613 KUHPerdara, Herzien Inlandsch Reglement (HIR) serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

I. DALAM KONVENSI:

A. DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat I;

B. DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II. DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Rekonvensi dari Penggugat I Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima;

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp3.875.000,00 (tiga juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Kamis, tanggal 10 Februari 2022, oleh kami, Decky Christian S., S.H, sebagai Hakim Ketua, Suhadi P. W., S.H dan Sondra Mukti Lambang Linuwih, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Jumat, tanggal 11 Februari 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut dibantu oleh Adang Sujana, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I, tanpa dihadiri Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Suhadi P. W. , S.H

Decky Christian S., S.H

Sondra Mukti Lambang Linuwih, S.H

Panitera Pengganti,

Adang Sujana, S.H

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp 10.000,00
2. Redaksi	:	Rp 10.000,00
3. Biaya Pemberkasan /ATK.....	:	Rp 75.000,00
4. PNPB Panggilan.....	:	Rp 40.000,00
5. Panggilan	:	Rp 2.210.000,00
6. Pemeriksaan Setempat	:	Rp 1.500.000,00
7. Pendaftaran	:	Rp 30.000,00
Jumlah	:	Rp 3.875.000,00

(tiga juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)