



PUTUSAN

Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Png

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**I.Hartini**, bertempat tinggal di Jl. Gatot Sumani F-14 RT 02 RW 01, Kelurahan Keniten, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, sebagai **Penggugat I**;

**II. Linggar Reza Pratama**, bertempat tinggal di Jl. Gatot Sumani F-15 RT 02 RW 01, Kelurahan Keniten, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, sebagai **Penggugat II**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Didik Haryanto, S.H., 2. Ratih Larasati, S.H, 3. Suwandi, S.H,M.H dan 4. Rheza Febrian P, S.H para Advokat yang berkantor di Jl. Anggodo 36 A Surodikraman Ponorogo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 September 2022 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo di bawah register Nomor: 156/HK/SK.Pdt/11/2022/PN.Png;

Selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Lawan;

**Robertus Alexander, D/a.Sdri.Nurhati Setiomami**, bertempat tinggal di Jl. Gatot Sumani F-14 RT 02 RW 01 Kelurahan Keniten Kecamatan Ponorogo Kabupaten Ponorogo, dan sekarang tidak diketahui alamat domisilinya dengan pasti. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

**PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk**, yang berkedudukan di Jakarta, dalam hal ini melalui cabangnya yang beralamatkan di Jl. Dr. Sutomo Nomor 36 Kota Madiun. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

**Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo**, yang berkedudukan di Jl. Pramuka, Ponorogo;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Arinaldi, S.SiT,S.H,M.H, dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 95/kuasa-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35.02/XII/2022 tanggal 16 Desember 2022 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo di bawah register Nomor: 167/HK/SK.Pdt/12/2022/PN.Png dan Surat Tugas Nomor 465/ST-35.02/XII/2022 tanggal 16 Desember 2022;

Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

**Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Pajak Kantor Wilayah DJP Jawa Timur II, Cq. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Ponorogo**, berkedudukan di Jl. Gajah Mada Nomor 46 Ponorogo;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dewi Sulaksmijati, S.H,M.Kn dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-1/KPP.2414/2023 tanggal 17 Januari 2023 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo di bawah register Nomor: 09/HK/SK.Pdt/01/2023/PN.Png dan Surat Tugas Nomor ST-1536/WJP.24/2023 tanggal 16 Januari 2023;

Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 29 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo pada tanggal 30 November 2022 di bawah register perkara Nomor : 35/Pdt.G/2022/PN.Png, yang isi gugatannya sebagai berikut :

1. Bahwa ; Sehubungan Tergugat I lama sakit dan akan pindah untuk pulang kampung, maka rumah yang ditempati di jual dan alih kredit kepada Penggugat I pada tanggal 22 Desember 1998 sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Nomor.002/XII/1998 yang mana perjanjian tersebut diketahui oleh Ketua RT/Lingkungan setempat.
2. Bahwa ; harga yang telah disetujui untuk Jual Beli dan Pengalihan Kredit dari Tergugat I kepada Penggugat I sebesar Rp.8.500.000,- (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dan telah dibayarkan Lunas sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli Alih Kredit tertanggal 22 Desember 1998.

Halaman 2 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Png



3. Bahwa ; sejak terjadinya Jual Beli dan Pengalihan Kredit tersebut, Penggugat I telah menempati obyek Jual Beli dari Tahun 1998 sampai Bulan Juli 2022 dan tidak ada yang mengganggu/menggugat.
4. Bahwa ; Dari Jual Beli dan Pengalihan Kredit ke Tergugat II (Bank BTN) tersebut Penggugat I telah melakukan PELUNASAN angsuran Kredit kepemilikan Rumah Type RS.21 Blok F-14 SHGB Nomor 473 An.Robertus Alexander (Tergugat I) dari Bulan Januari 1999 sampai Lunas, hal ini sesuai dengan Surat dari (Tergugat II) Bank BTN Cab.Madiun tertanggal 23 Oktober 2018 Nomor.731/S/Mdu.III/OPT-LD/X/2018 Perihal : Pengambilan Dokumen Anggungan Kredit.
5. Bahwa ; setelah mendapatkan Surat dari Tergugat II (Bank BTN) tersebut, Penggugat I menghadap ke Bank BTN Kantor Cabang Madiun untuk mengambil Dokumen SHGB Nomor. 473 An.Robertus Alexander dimaksud, akan tetapi oleh Tergugat II ditolak, dengan alasan bahwa yang berhak mengambil adalah Tergugat I (Robertus Alexander), hal tersebut oleh Penggugat I telah dijelaskan Panjang lebar perihal Pengalihan Kredit dari Tergugat I kepada Penggugat I, namun pihak Tergugat II (Bank BTN) tetap tidak dapat menerima.
6. Bahwa ; Penggugat I akhirnya berupaya untuk mencari dan menghubungi Tergugat I, namun sia-sia karena keberadaan serta domisili dari Tergugat I tidak diketahui dengan pasti dimana tempat tinggalnya sampai sekarang ini.
7. Bahwa ; Sejak Tahun 2018, Penggugat I berupaya keras untuk mendapatkan informasi keberadaan Tergugat I , namun tetap tidak mendapatkannya, sehingga atas saran dari Petugas Bank, untuk mendapatkan Dokumen Anggungan Kredit SHGB Nomor. 473 An.Robertus Alexander harus melalui Gugatan ke Pengadilan, maka diajukanlah gugatan ini.
8. Bahwa ; Penggugat I merasa dirugikan oleh perbuatan Tergugat I , karena tidak dapat memperoleh Dokumen kepemilikan obyek Jual Beli dan Alih Kredit dari Tergugat II, yang mana Dokumen SHGB Nomor. 473 An.Robertus Alexander tersebut akan Penggugat I naikkan menjadi Hak Milik ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Ponorogo (Turut Tergugat I) agar menjadi sah dan berkekuatan hukum tetap pada Penggugat I selaku pembeli yang beritikad baik.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa ; Penggugat I selaku Pembeli yang beritikad baik, sesuai dengan hukum harus dilindungi, karena telah melakukan kewajiban untuk melunasi kredit di Bank BTN Cabang Madiun (Tergugat II) dengan No.Debitur 2901020099003 yang telah dinyatakan LUNAS oleh Tergugat II sejak tanggal 27 Juni 2013.

10. Bahwa ; Selanjutnya hal yang demikian menjadikan perasaan tidak nyaman,di samping Tergugat I telah melakukan Wanprestasi terhadap apa yang dijanjikan dalam Perjanjian Jual Beli Alih Kredit tersebut, maka sehubungan akan pindah mengikuti anak ke Malang Penggugat I mengalihkan obyek tersebut kepada Penggugat II dengan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor.06/RT.02 RW.1/VII/2022 tertanggal 10 Juli 2022 dan serta mengetahui Ketua RT/Lingkungan.

11. Bahwa ; Penggugat II merasa berkepentingan akan status hukum yang jelas atas kepemilikan obyek tersebut, serta berdasarkan Hukum, pembeli yang beritikad baik wajib untuk dilindungi, maka diajukanlah Gugatan ini bersama-sama dengan Penggugat I.

12. Bahwa ; Penggugat II selaku warga negara yang patuh dan taat akan administrasi Hukum untuk membayar kewajibannya sebagai Pembeli yang beritikad baik tentu akan memenuhi kewajibannya guna membayar pajak BPHTB ke Kas Daerah, akan tetapi selaku penjual,untuk pembayaran PPh ke Kantor Pajak (Turut Tergugat II) siapa yang harus melaksanakan, sementara Penjual dalam hal ini adalah Tergugat I yang tidak diketahui alamat domisilinya.

13. Bahwa ; hal tersebut menjadi pengalaman, jangan sampai pembeli yang beritikad baik, diombang ambingkan kesana kemari hanya untuk memenuhi kewajiban membayar pajak akan tetapi dipersulit oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan alasan yang bermacam-macam.

14. Bahwa ; dengan kondisi yang semacam ini, hendaknya untuk pelaksanaan pengurusan Balik Nama obyek dalam perkara A quo Penggugat I dan atau Penggugat II dapatnya dibebaskan dari bea pajak PPh atau setidaknya-tidaknya dapat dipermudah pengurusannya setelah adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan Hukum tetap.

Berdasarkan hal tersebut di atas,maka penggugat mohon kepada Yth.Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ponorogo berkenan untuk memeriksa, memutus perkara ini yang selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Halaman 4 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Png

#### 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

## PRIMAIR.

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga Surat Perjanjian Jual Beli Alih Kredit Nomor.002/XII/1998 tertanggal 22 Desember 1998 antara Penggugat I dan Tergugat I berkekuatan hukum.
3. Menyatakan sah dan berharga Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor.06/RT.02/RW.01/VII/2022 tertanggal 10 Juli 2022 antara Penggugat I dengan Penggugat II serta berkekuatan hukum.
4. Menyatakan sah dan berharga slip setoran pelunasan yang di bayarkan oleh Penggugat I serta berkekuatan hukum.
5. Menyatakan Penggugat I dan Penggugat II sebagai Pembeli yang beritikad baik dan wajib dilindungi oleh hukum.
6. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat I selaku pembeli yang beritikad baik.
7. Menyatakan, Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan Dokumen Anggunan Kredit berupa SHGB Nomor. 473 an.Robertus Alexander (Tergugat I) kepada Penggugat II sesuai Surat Nomor.731/S/Mdu.III/OPT-LD/X/2018 tertanggal 23 Oktober 2018, kepada Penggugat II dengan syarat dan atau sesuai ketentuan yang berlaku.
8. Menyatakan Penggugat II dapat mengajukan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang tercatat dalam SHGB Nomor. 473 an. Robertus Alexander (Tergugat I) menjadi atas nama Linggar Reza Pratama (Penggugat II) , ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ponorogo (Turut Tergugat I) setelah adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
9. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk patuh dan taat melaksanakan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

## A t a u

## SUBSIDAIR.

- Apabila Pengadilan Negeri Ponorogo melalui Yth.Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Halaman 5 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Png

### Disclaimer

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





Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk para Penggugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II hadir kuasanya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut dimana sesuai keterangan Relas Panggilan Sidang tanggal 2 Desember 2022 diketahui bahwa Tergugat I sudah tidak berdomisili di tempat semula sehingga dilakukan Panggilan Umum pertama melalui kantor Bupati Ponorogo tanggal 21 Desember 2022 dan melalui koran Radar Madiun tanggal 22 Desember 2022 dan Panggilan Umum kedua melalui kantor Bupati Ponorogo tanggal 20 Januari 2023 dan melalui koran Radar Madiun tanggal 21 Januari 2023;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut yaitu panggilan pertama tanggal 12 Desember 2022, panggilan kedua tanggal 28 Desember 2022 dan panggilan ketiga tanggal 25 Januari 2023, telah dipanggil tiga kali berturut-turut dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadiran Tergugat II tersebut itu disebabkan oleh alasan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Moh.Bekti Wibowo, S.H,M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Ponorogo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Maret 2023, 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 atas gugatan tersebut, Turut Tergugat I mengajukan jawaban sebagai berikut :

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada tanggal 15-5-1998 telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 473 atas nama ROBERTUS A. berkedudukan di Ponorogo seluas 60m<sup>2</sup> Kelurahan Keniten, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo;



2. Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 473 atas nama ROBERTUS A. berkedudukan di Ponorogo seluas 60m<sup>2</sup> Kelurahan Keniten, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo adalah hasil dari Jual-Beli berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 21-11-1997 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Nyonya MARDIANA MARUWI, Sarjana Hukum, Notaris di Ponorogo tanggal 21-11-1997 No.528/JB/K/1997.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas maka dengan hormat kepada yang terhormat Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutus dengan putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi dari TURUT TERGUGAT I

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II mengajukan jawaban sebagai berikut:

- I. Bahwa *causa prima* gugatan *a quo* adalah sengketa perdata terkait jual beli alih kredit atas rumah type RS.21 BLOK F-14 SHGB Nomor 473 An. Robertus Alexander antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
- II. Bahwa jual beli alih kredit dalam perkara *a quo* merupakan hubungan private antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, yang mana tidak ada hubungan hukum dengan TURUT TERGUGAT II;
- III. Bahwa KPP Pratama Ponorogo, *in casu* TURUT TERGUGAT II diminta untuk memberikan kemudahan dan tidak mengenakan Pajak Penghasilan (PPh) kepada PARA PENGGUGAT terhadap penghasilan atas pengalihan hak atas Tanah dan Bangunan obyek *a quo* karena TERGUGAT I tidak diketahui keberadaannya;
- IV. Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan beserta perubahannya telah diatur bahwa pengenaan PPh (Pajak Penghasilan) atas penghasilan dari peralihan hak atas tanah dan bangunan ada pada TERGUGAT I selaku pihak penjual



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan TURUT TERGUGAT II;

V. Bahwa dalam gugatan perkara *a quo*, PENGGUGAT sama sekali tidak menjelaskan perbuatan wanprestasi apa yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II, tidak menjelaskan perselisihan hukum antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT II berkaitan dengan permasalahan yang terjadi antara PARA PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT. Dengan demikian, tidak ada satu pun alasan digunakan PENGGUGAT untuk menarik TURUT TERGUGAT II sebagai pihak dalam *a quo*;

VI. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh TURUT TERGUGAT II;

VII. Bahwa atas dalil-dalil yang dinyatakan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan, TURUT TERGUGAT II memberikan tanggapan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

### A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

Pengadilan Negeri Jakarta Ponorogo secara absolut tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus objek gugatan *a quo* karena merupakan Kompetensi Pengadilan Pajak, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa perlu TURUT TERGUGAT II jelaskan kembali bahwa yang menjadi dasar diajukannya gugatan oleh PARA PENGGUGAT terhadap TURUT TERGUGAT II adalah pengenaan pajak atas penghasilan dari peralihan hak atas tanah dan bangunan antara PARA PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT.

2. Bahwa dalam Gugatannya halaman 4, PARA PENGGUGAT meminta dibebaskan dari Pajak Penghasilan atau dipermudah pengurusannya pajak atas penghasilan dari peralihan hak atas tanah dan bangunan antara PARA PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT.

*"Dengan kondisi yang semacam ini, hendaknya untuk pelaksanaan pengurusan Balik Nama obyek dalam perkara a quo PENGGUGAT I dan/atau PENGGUGAT II dapatnya dibebaskan dari bea pajak PPh atau setidaknya dapat dipermudah pengurusannya setelah Putusan Pengadilan yang berkekuatan Hukum tetap".*

Halaman 8 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Png

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





3. Bahwa perlu diketahui, saat terutang Pajak Penghasilan (PPh), subjek pajak, objek pajak, tarif pajak, tata cara pengenaan/tata cara pemungutan, dan tata cara pembayaran telah diatur secara rinci dalam peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.

4. Bahwa dalam perkara *a quo* PENGGUGAT tidak ada hubungan hukum dengan TURUT TERGUGAT II karena berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan beserta perubahannya telah diatur bahwa pengenaan PPh (Pajak Penghasilan) atas penghasilan dari peralihan hak atas tanah dan bangunan ada pada TERGUGAT I selaku pihak penjual.

5. Apabila PARA PENGGUGAT keberatan atas pembayaran Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan dari TERGUGAT I selaku Penjual, PARA PENGGUGAT tetap dapat mengajukan gugatan hanya kepada Peradilan Pajak, sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 (selanjutnya disebut UU KUP) yang berbunyi sebagai berikut :

*“Gugatan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak terhadap :*

*(1) ...;*

*(2) ...;*

*(3) ...; atau*

*(4) Penerbitan surat ketetapan pajak atau Surat Keputusan Keberatan yang dalam penerbitannya tidak sesuai dengan prosedur atau tata cara yang telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan hanya dapat diajukan kepada Badan Peradilan Pajak.”*

6. Selain itu, Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (untuk selanjutnya disingkat UU Pengadilan Pajak) mendefinisikan:

*“Sengketa Pajak adalah sengketa yang timbul dalam bidang perpajakan antara wajib pajak atau penanggung pajak dengan pejabat yang berwenang sebagai akibat dikeluarkannya keputusan yang dapat diajukan banding atau gugatan kepada pengadilan pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan*



*perpajakan, termasuk gugatan atas pelaksanaan penagihan berdasarkan undang-undang penagihan pajak dengan surat paksa."*

7. Dari ketentuan Pasal 1 angka 5 UU Pengadilan Pajak tersebut, unsur-unsur Sengketa Pajak adalah sebagai berikut:

- sengketa yang timbul dalam bidang perpajakan;
- antara wajib pajak atau penanggung pajak dengan pejabat yang berwenang;
- sebagai akibat dikeluarkannya keputusan;
- yang dapat diajukan banding atau gugatan kepada pengadilan pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan, termasuk gugatan atas pelaksanaan penagihan berdasarkan undang-undang penagihan pajak dengan surat paksa.

8. Bahwa perkara *a quo* memenuhi seluruh unsur sengketa pajak, oleh karenanya merupakan sengketa pajak yang hanya dapat diadili, diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Pajak, dengan alasan sebagai berikut:

- Sengketa *a quo* adalah sengketa yang timbul dalam bidang perpajakan sengketa atas tindakan TURUT TERGUGAT II terkait pengenaan pajak terhadap PARA PENGGUGAT.
- Sengketa *a quo* adalah sengketa antara PARA PENGGUGAT, dengan pejabat yang berwenang pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Ponorogo *in casu* TURUT TERGUGAT II.
- Sengketa *a quo* adalah sengketa yang timbul akibat adanya permintaan PARA PENGGUGAT terhadap TURUT TERGUGAT II untuk dibebaskan dari Pajak Penghasilan atau dipermudah pengurusannya pajak atas penghasilan dari peralihan hak atas tanah dan bangunan antara PARA PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT.
- Sengketa *a quo* adalah sengketa yang dapat diajukan Gugatan ke Pengadilan Pajak, yaitu sebagaimana disebut dalam ketentuan Pasal 23 ayat (2) huruf a Undang-Undang KUP di atas.

9. Bahwa mengenai kedudukan dan kewenangan absolut Pengadilan Pajak telah diatur secara jelas dalam UU Pengadilan Pajak, sebagai berikut:

Pasal 1 angka 7



*"Gugatan adalah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Wajib Pajak atau penanggung Pajak terhadap pelaksanaan penagihan Pajak atau terhadap keputusan yang dapat diajukan Gugatan berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku."*

Pasal 2:

*"Pengadilan Pajak adalah badan peradilan yang melaksanakan kekuasaan kehakiman bagi Wajib Pajak atau penanggung pajak yang mencari keadilan terhadap sengketa pajak."*

Pasal 31:

(1) *"Pengadilan Pajak mempunyai tugas dan wewenang memeriksa dan memutus sengketa pajak."*

(2) *Pengadilan Pajak dalam hal Banding hanya memeriksa dan memutus sengketa atas keputusan keberatan, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku."*

(3) *Pengadilan Pajak dalam hal Gugatan memeriksa dan memutus sengketa atas pelaksanaan penagihan pajak atau keputusan pembetulan atau keputusan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata cara Perpajakan sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000 dan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku."*

Pasal 33 ayat (1):

*"Pengadilan Pajak merupakan pengadilan tingkat pertama dan terakhir dalam memeriksa dan memutus sengketa pajak."*

**10.** Bahwa Pengadilan Pajak merupakan kekhususan dari Peradilan Tata Usaha Negara. Hal ini sebagaimana diatur dalam Penjelasan Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman sebagai berikut:

*"Yang dimaksud dengan "pengadilan khusus" adalah pengadilan anak, pengadilan niaga, pengadilan hak asasi manusia, pengadilan tindak pidana korupsi, pengadilan hubungan industrial dan pengadilan perikanan yang berada di lingkungan peradilan*



umum, serta pengadilan pajak di lingkungan peradilan tata usaha negara."

11. Bahwa adanya ketentuan "*lex specialis*" ini pun diakui keberlakuannya dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Upaya Administrasi (selanjutnya disebut PERMA Nomor 6 Tahun 2018) yang menyatakan:

*"Pengadilan memeriksa, memutus, dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menurut ketentuan hukum acara yang berlaku di Pengadilan, kecuali ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan."*

12. Berdasarkan seluruh argumentasi di atas, sesuai asas *lex specialis derogat legi generali* maka telah sangat jelas bahwa objek gugatan *a quo* merupakan sengketa pajak yang merupakan kewenangan absolut Pengadilan Pajak.

13. Kemudian dalam perkara *a quo*, permasalahan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT II bukanlah permasalahan wanprestasi, melainkan "Perbuatan Melawan Hukum". Hal ini dikarenakan tidak ada perjanjian privat antara PARA PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT II.

14. Istilah "Perbuatan Melawan Hukum" pun adalah istilah hukum yang bersifat umum/luas, sedangkan terkait perbuatan hukum melaksanakan penagihan pajak yang bersifat khusus tentunya berlaku aturan-aturan di peraturan perundang-undangan perpajakan yang juga telah khusus mengatur hal-hal yang umum tadi khusus di bidang perpajakan.

15. Seandainya pun tindakan hukum yang dilakukan TERGUGAT berupa suatu perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*Quod Non*), maka yang harus diikuti adalah penyelesaian sengketa sebagaimana yang telah Mahkamah Agung RI atur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) (PERMA 2 Tahun 2019).

16. Bahwa untuk menjamin adanya kepastian hukum dan tertib administrasi persidangan maka Mahkamah Agung RI mengeluarkan



PERMA tersebut sebagai panduan yang mengikat PARA Hakim untuk patuh dan tunduk terhadap hukum acara yang berlaku.

**17.** Dalam Pasal 2 ayat (1) PERMA 2 Tahun 2019 jelas dituliskan bahwa:

*“(1) Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.”*

**18.** Bahwa kedudukan TURUT TERGUGAT II telah sangat jelas adalah sebagai Pejabat Pemerintahan yang dalam perkara *a quo* digugat secara perdata publik (perbuatan melawan hukum) terkait pengenaan pajak.

**19.** Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia (Ketua MA) pada tanggal 23-24 Januari 2020 yang pada saat itu dijabat oleh Prof. Dr. M. Hatta Ali, S.H., M.H. dalam kegiatan Pembinaan Bidang Teknis dan Administrasi Yudisial di Kota Padang, terkait pelaksanaan PERMA Nomor 2 Tahun 2019, Ketua MA menegaskan bahwa sengketa yang bersifat keperdataan dan/atau bersumber dari perbuatan cidera janji (wanprestasi) oleh penguasa, tetap menjadi kewenangan absolut pengadilan perdata dalam lingkungan peradilan umum. Sejalan dengan penjelasan Ketua MA tersebut, maka perbuatan oleh penguasa atau Pejabat Pemerintahan yang tidak bersifat keperdataan dan/atau tidak bersumber dari perbuatan cidera janji (wanprestasi), seharusnya tunduk pada PERMA Nomor 2 Tahun 2019, sehingga apabila ada perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) maka yang berwenang memeriksa dan mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan Peradilan Umum (Pengadilan Negeri).

**20.** Berdasarkan hal-hal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa:

- a.** Jika yang dipermasalahkan oleh PARA PENGGUGAT adalah perihal sengketa pajak terkait pembebasan Pajak Penghasilan atas penghasilan dari peralihan hak atas tanah dan bangunan maka sudah jelas dan berdasar adalah kewenangan Pengadilan Pajak untuk memeriksa dan memutus.
- b.** Atau seandainya yang dipermasalahkan oleh PARA PENGGUGAT adalah perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*),





bukan wansprestasi oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) maka sudah jelas dan berdasar adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan memutus.

21. Bahwa perlu TURUT TERGUGAT II sampaikan bahwa Hakim terikat dengan kompetensi jenis perkara yang diadilinya. Dalam hal Hakim tidak berwenang untuk mengadili, Hakim secara *ex officio* harus menyatakan diri tidak berwenang. Hal ini secara lazim dalam lingkungan hukum acara perdata dipertegas dalam Pasal 132 Rv, yang berbunyi:

*"Dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwewenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang."*

22. Perlu TURUT TERGUGAT II sampaikan bahwa apabila objek sengketa *a quo* yang meminta pembebasan pengenaan pajak atas penghasilan dari peralihan hak atas tanah dan bangunan antara PARA PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT, yang merupakan sengketa pajak diperiksa dan diadili oleh pengadilan selain Pengadilan Pajak, maka akan menimbulkan dampak negatif, antara lain ketidakpastian hukum mengenai upaya hukum yang dapat ditempuh, baik bagi DJP maupun Wajib Pajak sendiri.

Berdasarkan uraian sebagaimana di atas, jelaslah bahwa objek sengketa yang dipermasalahkan PARA PENGGUGAT merupakan objek sengketa pajak yang pengaturannya bersifat khusus sesuai dengan asas *lex specialis derogat legi generalis* dalam ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan, sehingga demi kepastian hukum dan tegaknya keadilan, sangat beralasan hukum apabila TURUT TERGUGAT II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ponorogo untuk terlebih dahulu mengeluarkan Putusan Sela dan menyatakan menolak gugatan terhadap Tergugat atau setidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

#### B. EKSEPSI *ERROR IN PERSONA*

Bahwa PARA PENGGUGAT telah salah sasaran menarik TURUT TERGUGAT II sebagai Pihak (*Gemis Aan Hoedanigheid*) dalam perkara *a quo*, karena antara PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT II tidak terdapat perselisihan hukum.



1. Bahwa dalam pokok perkara (posita) yang diuraikan PARA PENGGUGAT dalam gugatannya sama sekali tidak dapat menguraikan adanya hubungan hukum terlebih lagi perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II kepada PARA PENGGUGAT.

2. Gugatan PARA PENGGUGAT tidak memenuhi syarat formil dengan mengikutsertakan TURUT TERGUGAT II menjadi pihak yang secara jelas dan nyata tidak ada hubungan hukum dalam perbuatan wanprestasi kepada PARA PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT.

3. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958 menyatakan:

*"Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak."*

4. Bahwa dalam Gugatan PARA PENGGUGAT tidak terdapat satu dalil pun dari PARA PENGGUGAT yang menyatakan telah terjadi perselisihan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT II.

5. Sehingga merujuk pada putusan Mahkamah Agung di atas, PARA PENGGUGAT telah salah sasaran menarik TURUT TERGUGAT II sebagai Pihak dalam perkara *a quo*, karena antara PARA PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT II sama sekali tidak ada perselisihan hukum, sehingga gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT secara jelas merupakan gugatan yang salah pihak/*error in persona*.

6. Hal tersebut sejalan pula dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika pada halaman 113 menyatakan:

*"Seperti yang dijelaskan terdahulu, kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat *error in persona* (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai PENGGUGAT). Dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*gemis aan hoedanigheid*) atau mungkin juga plurium litis consortium (kurang pihak dalam gugatan).*

*Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:*

- *Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan diskualifikasi mengandung cacat formil;*



- Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)”

7. Bahwa berdasarkan uraian di atas telah jelas dan terang terbukti bahwa keliru dan tidak berdasar tindakan PARA PENGGUGAT yang telah menarik TURUT TERGUGAT II sebagai pihak dalam perkara a quo karena tidak ada perselisihan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT II. Gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT salah orang dan salah alamat. Oleh karena itu, TURUT TERGUGAT II mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ponorogo berkenan untuk mengeluarkan TURUT TERGUGAT II dari perkara a quo serta memutus bahwa PARA PENGGUGAT telah keliru menarik KPP Pratama Ponorogo *in casu* TURUT TERGUGAT II sebagai pihak dalam gugatan dan selanjutnya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*).

C. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

Bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak terang, kabur atau isinya gelap (*Onduidelijk*) dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa PARA PENGGUGAT tidak dapat menguraikan secara jelas hubungan hukum terlebih lagi perselisihan antara PARA PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT II dalam perkara Perbuatan Wanprestasi yang didalilkan PENGGUGAT.
2. Bahwa tidak ada hubungan hukum antara TURUT TERGUGAT II dan PARA PENGGUGAT yang menjadikan gugatan a quo tidak sesuai dengan kaidah dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No.4K/RUP/1958 tahun 1958 yang menyebutkan bahwa untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri, maka syarat mutlaknya harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara.
3. Bahwa PARA PENGGUGAT sama sekali tidak menguraikan secara rinci dan riil tentang kesalahan-kesalahan apa saja yang telah dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II terhadap PENGGUGAT sehingga mengakibatkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT.
4. Bahwa PARA PENGGUGAT telah salah dalam mengikutsertakan TURUT TERGUGAT II dalam perkara a quo, karena sekali lagi TURUT TERGUGAT II tegaskan tidak ada hubungan hukum terlebih lagi perselisihan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TURUT



TERGUGAT II berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan bangunan atas obyek perkara *a quo*.

5. Bahwa PARA PENGGUGAT pada positanya secara keliru dan mengada-ada memohon TURUT TERGUGAT II untuk tidak mengenakan Pajak Penghasilan kepada PENGGUGAT. Sesuai dengan kaidah Hukum Acara Formil, kedudukan TURUT TERGUGAT tidak boleh dibebankan kewajiban untuk melakukan sesuatu, terlebih lagi pada gugatan *a quo* tidak terdapat hubungan hukum sama sekali antara PARA PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT II;

6. Bahwa peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan telah secara jelas dan rinci mengatur kapan saat terutang Pajak Penghasilan (PPh) pada saat terdapat *taatbestand*, yaitu peristiwa, keadaan atau perbuatan hukum yang mana menurut undang-undang dapat dikenakan pajak, termasuk mengenai subjek pajak, objek pajak, tarif pajak, tata cara pengenaan/tata cara pemungutan, dan tata cara pembayaran. Apabila Wajib Pajak tidak setuju dengan Pajak Penghasilan yang harus dibayar PARA PENGGUGAT untuk dan atas nama TERGUGAT I, Wajib Pajak oleh UU KUP diberikan hak untuk mengajukan keberatan ke Direktur Jenderal Pajak, banding ke Pengadilan Pajak, sampai dengan Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung.

7. Bahwa posita PARA PENGGUGAT yang memohon TURUT TERGUGAT II untuk tidak mengenakan Pajak Penghasilan kepada PENGGUGAT jelas menunjukkan adanya pencampuradukkan objek perkara antara gugatan Wanprestasi dengan obyek sengketa administrasi perpajakan (keberatan atas pengenaan pajak) yang telah diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan dan Undang-Undang Pengadilan Pajak.

8. Dengan demikian, PENGGUGAT telah menggabungkan gugatan yang dilarang oleh hukum antara gugatan perdata untuk perbuatan wanprestasi yang merupakan kompetensi Pengadilan Negeri dan keberatan atas pengenaan pajak yang merupakan sengketa pajak yang merupakan kompetensi Pengadilan Pajak.

a. M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*," (Jakarta: Sinar Grafika, 2007) pada



halaman 108-109 menjelaskan beberapa penggabungan yang tidak dibenarkan yang dengan kata lain terdapat beberapa penggabungan yang dilarang oleh hukum antara lain *Gugatan Tunduk pada Kompetensi Absolut yang berbeda*.

b. penggabungan objek (*kumulasi objektif*) yang dilakukan PENGGUGAT termasuk penggabungan objek yang tidak dapat dibenarkan secara hukum karena gugatan tersebut tunduk pada kompetensi absolut yang berbeda.

9. Dengan keliru dan ketidak-sesuaian petitum gugatan dengan kaidah hukum acara formil, menyebabkan gugatan menjadi tidak cermat dan sangat patut dinyatakan cacat formil.

10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, sangatlah beralasan apabila TURUT TERGUGAT II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ponorogo yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berkenan untuk memutus bahwa gugatan PENGGUGAT kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) karena tidak ada hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT II, serta terdapat penggabungan yang dilarang oleh hukum yaitu antara gugatan Wanprestasi dengan sengketa pajak yang masing-masing tunduk pada kompetensi dan hukum acara yang berbeda. Mohon kepada Majelis Hakim selanjutnya menyatakan gugatan PENGGUGAT cacat formil dan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi di atas dianggap termasuk pula dalam pokok perkara ini, dan selanjutnya TURUT TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh TURUT TERGUGAT II sebagai berikut:

1. Bahwa apabila dicermati dengan sungguh-sungguh sengketa yang terjadi antara PARA PENGGUGAT dan Tergugat I dan Tergugat II pada intinya terkait perjanjian jual beli alih kredit nomor: 002/XII/1998 tanggal 22 Desember 1998 antara PENGGUGAT I dan Tergugat I atas rumah type RS.21 BLOK F-14 SHGB Nomor 473 An. Robertus Alexander milik Tergugat I yang kemudian oleh PENGGUGAT I obyek sengketa *a quo* dialihkan kepada PENGGUGAT II dengan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor: 06/RT.02 RW.1/VII/2022





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 Juli 2022. Akan tetapi ketika PENGGUGAT II akan melakukan pengambilan Dokumen Anggunan Kredit berupa SHGB Nomor 473 An. Robertus Alexander ditolak oleh Tergugat II sehingga menimbulkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT.

2. Bahwa dari keseluruhan gugatan PARA PENGGUGAT apabila dicermati, PENGGUGAT sama sekali tidak menguraikan secara rinci dan riil tentang hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT II.

3. Bahwa yang menjadi objek gugatan antara PARA PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT II sebagaimana dalil PARA PENGGUGAT dalam gugatan pada halaman 4 angka 12 dan angka 13 adalah PARA PENGGUGAT menganggap TURUT TERGUGAT II mempersulit PARA PENGGUGAT dalam membayar kewajiban perpajakan atas jual beli alih kredit antara PARA PENGGUGAT dengan Tergugat I dan Tergugat II dengan alasan bermacam-macam.

4. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT di atas adalah dalil yang sesat dan mengada-ada karena PARA PENGGUGAT tidak pernah datang ke kantor pajak (TURUT TERGUGAT II) untuk konsultasi atau mengajukan pembayaran kewajiban perpajakan atas jual beli alih kredit antara PARA PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT.

5. Perlu TURUT TERGUGAT II sampaikan bahwa pada proses Mediasi, Hakim Mediator memberikan waktu kepada PARA PENGGUGAT selama 2 (dua) minggu untuk mengurus pembayaran kewajiban perpajakan atas jual beli alih kredit tersebut. Namun, hingga waktu 2 (dua) minggu terlampaui, PARA PENGGUGAT tidak pernah datang ke kantor TURUT TERGUGAT II. Sehingga dipertanyakan itikad baik PARA PENGGUGAT dalam menyelesaikan kewajiban perpajakan atas jual beli alih kredit tersebut.

6. Selain itu, materi gugatan *a quo* jelas tidak terkait dengan Kewajiban TURUT TERGUGAT II maka jelaslah TURUT TERGUGAT II tidak mempunyai perselisihan hukum dengan PARA PENGGUGAT berkenaan dengan perjanjian jual beli alih kredit antara PARA PENGGUGAT dan PARA Tergugat. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.4K/RUP/1958 tahun 1958 menyebutkan bahwa:

Halaman 19 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Png

### 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)



*“untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlakny harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara”.*

7. PARA PENGGUGAT dalam gugatannya tidak menjelaskan adanya perselisihan antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT II, namun PENGGUGAT menyatakan bahwa:

*“Dengan kondisi yang semacam ini, hendaknya untuk pelaksanaan pengurusan Balik Nama obyek dalam perkara a quo PENGGUGAT I dan/atau PENGGUGAT II dapatnya dibebaskan dari bea pajak PPh atau setidaknya dapat dipermudah pengurusannya setelah Putusan Pengadilan yang berkekuatan Hukum tetap”.*

8. Bahwa merujuk pada Pasal 3 Ayat (1) PP 34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan beserta perubahannya mengatur secara tegas mekanisme pembayaran pajak penghasilan bagi orang pribadi atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib menyettor sendiri Pajak Penghasilan yang terutang sebelum akta jual beli ditandatangani oleh pejabat yang berwenang:

*“Pasal 3:*

*(1) Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a , wajib menyettor sendiri Pajak Penghasilan yang terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (12) huruf a dan huruf b ke bank/pos persepsi sebelum akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang..”*

9. Bahwa dalam perkara a quo, pengalihan hak atas tanah dan bangunan dilakukan sebanyak 2 (dua) kali oleh PARA PENGGUGAT. Pengalihan yang pertama dilakukan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I, maka mekanisme pembayaran pajaknya dilakukan melalui penyettor sendiri oleh TERGUGAT I. Kemudian pengalihan yang kedua dilakukan oleh PENGGUGAT I kepada PENGGUGAT II,



maka pembayaran Pajak Penghasilan dilakukan melalui penyetoran sendiri oleh PENGGUGAT I.

**10.** Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka sudah secara jelas pihak yang memiliki kewajiban untuk penyetoran Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan dalam perkara *a quo* adalah TERGUGAT I dan PENGGUGAT I;

**11.** Bahwa dalam gugatannya PARA PENGGUGAT yang menguraikan bahwa TERGUGAT I sebagai pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan bangunan yang pertama kali sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga meminta dibebaskan dari penyetoran Pajak Penghasilan.

**12.** Bahwa terhadap dalil tersebut, dapat TURUT TERGUGAT II jelaskan sebagai berikut:

- Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-18/PJ/2017 tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya mengatur bahwa orang pribadi yang telah memenuhi kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan harus menyampaikan permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan ke Kantor Pelayanan Pajak:

*"Pasal 1:*

(1) *Orang pribadi atau Badan yang telah memenuhi kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari:*

- a. *pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau*
- b. *perubahan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan.*

*harus menyampaikan permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan ke Kantor Pelayanan Pajak.*

- Ketentuan tersebut diatur lebih lanjut dalam Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-28/PJ/2020 tentang Petunjuk



Pelaksanaan Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan/atau Perubahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan yang menegaskan bahwa Kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan dilakukan oleh orang pribadi termasuk pihak lain yaitu Pejabat Lelang, Pembeli atau Ahli Waris yang melakukan penyetoran atas nama orang pribadi yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan/atau perubahan PPBJ atas tanah dan/atau bangunan, dalam hal orang pribadi yang mengalihkan tidak diketahui keberadaannya.

**13.** Perlu TURUT TERGUGAT II sampaikan, bahwa dalam proses Mediasi, TURUT TERGUGAT II telah menyampaikan ketentuan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-28/PJ/2020 yang pada intinya PARA PENGGUGAT selaku Pemberli dapat melakukan penyetoran atas nama orang pribadi yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan/atau perubahan PPBJ atas tanah dan/atau bangunan, dalam hal orang pribadi yang mengalihkan tidak diketahui keberadaannya (TERGUGAT I tidak diketahui keberadaannya). Atas informasi tersebut, Hakim Mediator memberikan waktu selama 2 (dua) minggu kepada PARA PENGGUGAT untuk datang ke Kantor TURUT TERGUGAT II menyelesaikan kewajiban perpajakannya. Namun PARA PENGGUGAT tidak memanfaatkan saran dari Hakim Mediator.

**14.** Bahwa permintaan PARA PENGGUGAT untuk dibebaskan dari pengenaan Pajak Penghasilan karena Tergugat I tidak diketahui keberadaannya sungguh tidak beralasan hukum dan dibuat-dibuat karena ketentuan di peraturan perundang-undangan perpajakan sudah mengatur secara tegas dan jelas mengenai kewajiban penyetoran pajak oleh pihak lain dalam hal orang pribadi yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tidak diketahui keberadaannya.

**15.** Bahwa Retnowulan Sutantio, S.H. dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek" halaman 2, Sifat Hukum Perdata: *"Menurut Yurisprudensi, gugatan cukup ditujukan kepada yang secara nyata menguasai barang sengketa. Dalam praktek, istilah TURUT*



*TERGUGAT dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, namun hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikut sertakan. Sehingga dalam petitum (untuk PARA TURUT TERGUGAT) hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim."*

**16.** Bahwa konsekuensi KPP Pratama Ponorogo ditarik sebagai TURUT TERGUGAT II tidak dapat dibebankan kewajiban sebagaimana dimintakan PARA PENGGUGAT dalam gugatannya yang memohon agar TURUT TERGUGAT II melakukan tidak mengenakan pajak penghasilan pada PENGGUGAT.

**17.** Bahwa PARA PENGGUGAT telah sangat keliru dan tak beralasan menarik KPP Pratama Ponorogo sebagai TURUT TERGUGAT II, dan PARA PENGGUGAT juga telah sangat keliru merumuskan kewajiban TURUT TERGUGAT II untuk melakukan perbuatan hukum tertentu karena secara hukum kedudukan TURUT TERGUGAT tidak boleh dibebankan kewajiban untuk melakukan sesuatu.

**18.** Bahwa dengan tidak adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II dan tidak dibebankannya TURUT TERGUGAT II kewajiban melakukan suatu perbuatan hukum, maka sangat beralasan bagi TURUT TERGUGAT II untuk memohon Majelis Hakim Perkara *a quo* agar menyatakan TURUT TERGUGAT II tidak melakukan perbuatan wanprestasi, mengeluarkan KPP Pratama Ponorogo sebagai pihak dalam perkara *a quo* serta menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT yang meminta TURUT TERGUGAT II untuk tidak mengenakan Pajak Penghasilan kepada PENGGUGAT merupakan dalil yang sangat keliru dan tidak sesuai dengan kaidah hukum Acara Perdata Formil.

Berdasarkan keseluruhan uraian di atas, jelas bahwa tidak ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan TURUT TERGUGAT II pada perkara *a quo* dan tidak ada hubungan hukum terlebih lagi perselisihan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT II, oleh karenanya tidak terbukti benar dan beralasan hukum dalil-dalil yang dikemukakan PARA PENGGUGAT dalam gugatannya, maka kami mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ponorogo yang memeriksa, mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus perkara, dengan amar putusan sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

*Halaman 23 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Png*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sepanjang gugatan tidak adanya pengenaan Pajak Penghasilan, Pengadilan Negeri Ponorogo tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* karena merupakan kewenangan dari Pengadilan Pajak;
3. Menyatakan gugatan PENGGUGAT salah pihak menarik TURUT TERGUGAT II sebagai pihak dan selanjutnya menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
4. Menyatakan gugatan tidak jelas dan kabur karena tidak ada hubungan hukum terlebih lagi perselisihan hukum antara PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT II serta adanya penggabungan gugatan yang dilarang hukum dengan kompetensi berbeda, selanjutnya menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## Dalam pokok perkara:

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TURUT TERGUGAT II tidak melakukan Perbuatan Wanprestasi;
3. Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT yang meminta TURUT TERGUGAT II untuk tidak mengenakan Pajak Penghasilan kepada PENGGUGAT merupakan dalil yang keliru;
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini atau;

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

Menimbang, bahwa atas jawaban para Turut Tergugat, para Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 2 Mei 2023 dan terhadap Replik tersebut para Turut Tergugat masing-masing telah mengajukan Duplik tanggal 8 Mei 2023, yang untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban atas gugatan para Penggugat, para Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi dan khusus untuk Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi tentang kompetensi absolut yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan Pengadilan Negeri Ponorogo tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Turut Tergugat II tentang kompetensi absolut tersebut telah diputus dalam suatu Putusan Sela tanggal 23 Mei 2023, yang pada pokoknya menolak eksepsi Turut Tergugat II tentang Kompetensi Absolut tersebut, dengan amar berbunyi :

1. Menolak eksepsi dari Turut Tergugat II tentang kewenangan absolut mengadili;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Ponorogo berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, para Penggugat telah mengajukan bukti surat di persidangan yang selanjutnya diberi tanda P-1 sampai dengan P-5 sebagai berikut:

1. Fotokopi Perjanjian Jual-Beli rumah No. 002/XII/1998 antara Robertus dengan Hartini, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Perjanjian Jual-Beli Tanah dan Bangunan No. 06/Rt.02 RW.1/VII/2022 antara Hartini dengan Linggar Reza Pratama, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kartu Formulir Penyetoran Bank BTN untuk Pelunasan Angsuran/kepemilikan Perumda Keniten Ponorogo Blok. F-14 oleh Penggugat I, diberi tanda bukti P-3.1;
4. Fotokopi Rincian Pelunasan Angsuran Perumda Keniten Ponorogo Blok. F-14 oleh Penggugat I, diberi tanda bukti P-3.2;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pengambilan Dokumen Agunan Kredit dari Bank BTN tertanggal 23 Oktober 2018 dengan Nomor. 731/S/Mdu.III/OPT-LD/X/2018, diberi tanda bukti P-4;
6. Fotokopi Bukti SPPT PBB atas nama Robertus, diberi tanda bukti P-5;

Menimbang, bahwa bukti surat para Penggugat berupa bukti P-1 sampai dengan bukti P-5 kesemuanya telah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya, dan seluruh fotokopi bukti surat tersebut diatas telah bermaterai cukup, sehingga dapat dipertimbangkan dalam pembuktian perkara *a quo*;

Halaman 25 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Png

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat di atas, para Penggugat telah mengajukan saksi-saksi di persidangan sebagai berikut:

**1. SUGIYANTO**, tanpa di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi merupakan ayah kandung dari Penggugat II (Linggar Reza Pratama);
- Bahwa Saksi telah membeli rumah yang berlokasi di Perumda Keniten Blok F-14 type 21, Kelurahan Keniten, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, satu tahun yang lalu tepatnya tahun 2022 yang Saksi sudah tidak ingat lagi bulannya;
- Bahwa Saksi membeli rumah tersebut dari Penggugat I (Hartini), namun yang melakukan perjanjian jual beli rumah dengan Penggugat I adalah anak Saksi yaitu Penggugat II karena nantinya rumah tersebut akan Saksi berikan kepada Penggugat II;
- Bahwa Saksi membeli rumah tersebut karena awalnya Penggugat I mendatangi rumah Saksi dan menawarkan rumah tersebut kepada Saksi dan akhirnya terjadi kesepakatan harga jual beli yaitu Rp.92.500.000,- (sembilan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan luas tanah 6 X 10 meter;
- Bahwa Saksi tinggal bersebelahan dengan rumah Penggugat I;
- Bahwa saat Penggugat I menawarkan rumahnya kepada Saksi, Penggugat I memperlihatkan kepada Saksi Perjanjian Jual-Beli rumah No. 002/XII/1998 antara Robertus dengan Hartini, Formulir Penyetoran Bank BTN untuk Pelunasan Angsuran/kepemilikan Perumda Keniten Ponorogo Blok. F-14 dan Rincian Pelunasan Angsuran Perumda Keniten Ponorogo Blok. F-14 yang dikeluarkan Bank BTN;
- Bahwa saat itu Penggugat I juga menerangkan bahwa sertifikat rumah tersebut masih atas nama pemilik sebelumnya yakni Robertus (Tergugat I) dimana sertifikat rumah tersebut masih di Bank BTN (Tergugat II) dan belum bisa diambil terkendala pemilik lama yaitu Tergugat I sudah tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa Penggugat I juga menyampaikan bila suatu saat ada masalah dengan rumah tersebut, Penggugat I bersedia membantu Saksi;



- Bahwa transaksi jual-beli rumah antara Saksi dengan Penggugat I tidak dibuat dihadapan notaris, namun di bawah tangan secara tertulis yang diketahui oleh ketua RT setempat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sejak kapan Penggugat I menempati rumah tersebut, namun seingat Saksi pada tahun 1997, Penggugat I dan anak-anaknya sudah menempati rumah itu;
- Bahwa Saksi siap dengan kewajiban perpajakan yang akan dibebankan kepada Saksi selaku pembeli rumah tersebut;
- Bahwa Saksi mengenali bukti surat P-1 saat Penggugat I menunjukkan kepada Saksi saat menawarkan rumah Penggugat I tersebut, sedangkan bukti surat P-2 merupakan perjanjian jual beli rumah antara Penggugat I dengan Penggugat II;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut, para Penggugat maupun para Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

**2. SUHANDAR AGUSNO**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengenal para Penggugat karena Saksi pernah tinggal di lingkungan yang sama yaitu di Perumda Keniten Kelurahan Keniten, Kecamatan Ponorogo pada tahun 2000 hingga tahun 2014;
- Bahwa Saksi berprofesi di bidang jasa kepengurusan sertifikat;
- Bahwa pada tahun 2022 Penggugat II pernah datang menemui Saksi meminta tolong untuk membantu Penggugat II mengurus balik nama sertifikat rumah yang saat ini di tempatinya olehnya di Perumda Keniten Blok F-14 type 21, Kelurahan Keniten, Kecamatan Ponorogo;
- Bahwa saat itu Penggugat II melampirkan dokumen berupa kwitansi pembayaran pembelian rumah antara Penggugat I sebagai penjual dengan Penggugat II sebagai pembeli;
- Bahwa setelah dimintai tolong tersebut, Saksi langsung mendatangi tempat tinggal Penggugat I yang baru yang berada di Keniten juga dan meminta penjelasan dari Penggugat I terkait jual-beli rumah tersebut serta untuk memastikan bahwa Penggugat I adalah benar pemilik rumah tersebut;
- Bahwa saat itu Penggugat I memperlihatkan perjanjian jual-beli antara Tergugat I dengan Penggugat I. Selanjutnya saat Saksi mengetahui bahwa profesi Tergugat I sebagai TNI, Saksi langsung menanyakan keberadaan Tergugat I kepada salah seorang tetangga Saksi yang berprofesi sebagai



Tentara, namun dijawab bahwa tetangga Saksi tidak mengenal Tergugat I, sehingga saat itu Saksi menemui jalan buntu, hingga Saksi meminta bantuan pihak ketiga yakni Sdr. Didik Haryanto, S.H., dan rekan yang merupakan seorang advokat/pengacara untuk membantu mengurus masalah ini;

- Bahwa tidak ada yang merasa keberatan Penggugat II menempati rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak menyaksikan langsung saat Penggugat I dengan Penggugat II melakukan transaksi, namun Saksi diperlihatkan bukti pembayarannya, dimana nilai transaksi berjumlah Rp.92.500.000,- (sembilan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa sepengetahuan Saksi, ada 2 (dua) perjanjian dalam jual-beli rumah tersebut, dimana perjanjian pertama dibuat antara Tergugat I dengan Penggugat I, kemudian perjanjian kedua dibuat antara Penggugat I dengan Penggugat II;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, untuk mengambil dokumen jaminan sertifikat di Bank setelah lunas pembayaran selesai dilakukan, harus oleh orang yang bersangkutan, bila diambil oleh orang lain maka terlebih dahulu harus ada Putusan dari Pengadilan;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut, para Penggugat maupun para Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

**3. ISNAN MIFTAHUL AZIIZ**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa para Penggugat mengajukan gugatan karena Penggugat II tidak dapat melakukan balik nama sertifikat rumah yang saat ini ditempatinya karena sertifikat masih dalam penguasaan Tergugat II;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat I karena Saksi tinggal di lingkungan yang sama sejak tahun 2010 namun Saksi tidak pernah berbicara secara langsung dengan Penggugat I;
- Bahwa rumah Penggugat I terletak di Perumda Keniten RT 2 Blok F-14, bersebelahan dengan rumah Saksi Sugiyanto, dimana saat ini rumah tersebut ditempati oleh Penggugat II yang berdasarkan pengakuan Penggugat II kepada Saksi bahwa dirinya telah membeli rumah tersebut dari Penggugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pemilik rumah sebelum Penggugat I;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui transaksi jual-beli yang terjadi antara Penggugat I dengan Penggugat II;
- Bahwa saat ini rumah tersebut telah direnovasi oleh Penggugat II selaku pemiliknya;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut, para Penggugat maupun para Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat di persidangan yang selanjutnya diberi tanda TT.I-A sampai dengan TT.I-B sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah SHGB No. 473 Kel. Keniten Kec. Ponorogo an Robertus A, diberi tanda bukti TT.I-A;
2. Fotokopi Surat Ukur No. 10/1998 an Robertus A, diberi tanda bukti TT.I-B;

Menimbang, bahwa bukti surat Turut Tergugat I berupa bukti TT.I-A sampai dengan TT.I-B tersebut kesemuanya telah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya, dan seluruh fotokopi bukti surat tersebut diatas telah bermaterai cukup, sehingga dapat dipertimbangkan dalam pembuktian perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat di persidangan yang selanjutnya diberi tanda TT.II-1 sampai dengan TT.II-8 sebagai berikut:

1. Print Out Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2002 Tentang Pengadilan Pajak, diberi tanda bukti TT.II-1;
2. Print Out BAB I, BAB V dan BAB XI Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan Sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021, diberi tanda bukti TT.II-2;
3. Print Out Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, diberi tanda bukti TT.II-3;
4. Print Out Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli ats Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya, diberi tanda bukti TT.II-4;

Halaman 29 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Png

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Print Out Peraturan Direktur Jenderal Pajak NOMOR PER-18/PJ/2017 Tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban penyeteroran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau bangunan, dan perjanjian Pengikatan Jual-Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya, diberi tanda bukti TT.II-5;

6. Print Out Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah Menempuh Upaya Administratif. Selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-6;

7. Print Out Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan mengadili Perbuatan melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad), diberi tanda bukti TT.II-7;

8. Print Out Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak NOMOR SE – 28/PJ/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyeteroran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan/atau Perubahan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah dan/atau bangunan, diberi tanda bukti TT.II-8;

Menimbang, bahwa para Turut Tergugat tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa para Penggugat dan para Turut Tergugat telah mengajukan Kesimpulan pada tanggal 12 Juni 2023;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat adalah sebagaimana diuraikan tersebut di atas;

Halaman 30 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Png



Menimbang, bahwa selain eksepsi tentang kewenangan mengadili dari Turut Tergugat II, para Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dalam jawabannya mohon agar Majelis Hakim menerima Eksepsi dari Turut Tergugat I, namun setelah Majelis Hakim mencermati, Turut Tergugat I tidak menguraikan hal apa yang menjadi keberatan atau eksepsi dari Turut Tergugat I tersebut, dengan demikian maka akan Majelis Hakim kesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat II dalam Jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

**EKSEPSI ERROR IN PERSONA;**

Bahwa Para Penggugat telah salah sasaran menarik Turut Tergugat II sebagai Pihak (*Gemis Aan Hoedanigheid*) dalam perkara *a quo*, karena antara Penggugat dan Turut Tergugat II tidak terdapat perselisihan hukum;

**EKSEPSI OBSCUUR LIBEL;**

dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat sama sekali tidak menguraikan secara rinci dan riil tentang kesalahan-kesalahan apa saja yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II terhadap Penggugat sehingga mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat;
- Bahwa gugatan *a quo* tidak terdapat hubungan hukum sama sekali antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat II;
- Bahwa posita Para Penggugat yang memohon Turut Tergugat II untuk tidak mengenakan Pajak Penghasilan kepada Penggugat menunjukkan adanya pencampuradukkan objek perkara antara gugatan Wanprestasi dengan obyek sengketa administrasi perpajakan (keberatan atas pengenaan pajak) dengan demikian Penggugat telah menggabungkan gugatan yang dilarang oleh hukum;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata dikenal teori *legitima persona standi in judicio* yang bermakna bahwa siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik sebagai Penggugat maupun Tergugat;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 11 April 1997 didalam perkara Nomor 3909 K/Pdt.G/1994 menyatakan bahwa :“Adalah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara”;*

Menimbang, bahwa sesuai teori *legitima persona standi in judicio* dan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 11 April 1997 di dalam perkara Nomor 3909 K/Pdt.G/1994 tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan para Penggugat terhadap Tergugat I dan II adalah sudah tepat karena berdasarkan peristiwa dan dasar hukum yang dikemukakan oleh para Penggugat dalam gugatannya tersebut, Tergugat I dan Tergugat II lah yang menurut para Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi para Penggugat, sedangkan pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ikut ditarik sebagai pihak karena menurut para Penggugat walaupun tidak berkepentingan langsung tetapi karena ada sangkut pautnya dengan perkara a quo maka ditarik sebagai pihak Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi tentang error in persona adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi obscur libel akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati, tujuan gugatan para Penggugat adalah untuk mengajukan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang tercatat dalam SHGB Nomor. 473 an. Robertus Alexander (Tergugat I) menjadi atas nama Linggar Reza Pratama (Penggugat II) ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ponorogo (Turut Tergugat I). Sehubungan dengan hal tersebut dalam memenuhi kewajibannya, Penggugat II sebagai Pembeli dalam gugatannya mendalilkan akan memenuhi kewajibannya guna membayar pajak BPHTB ke Kas Daerah, namun untuk pembayaran PPH ke Kantor Pajak (Turut Tergugat II) kesulitan karena Tergugat I sebagai penjual tidak diketahui alamat domisilinya;

Menimbang, bahwa dengan demikian para Penggugat telah menjelaskan hubungan hukum para Penggugat dengan Turut Tergugat II. Para Penggugat tidak menguraikan secara rinci kesalahan Turut Tergugat II mengingat kapasitas sebagai Turut Tergugat yaitu tidak melakukan tindakan yang melanggar hukum atau merugikan Penggugat, melainkan demi lengkapnya suatu gugatan maka harus diikutsertakan sebagai pihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana telah dipertimbangkan dalam Putusan Sela bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat termasuk dalam sengketa perdata khususnya mengenai ingkar janji atau wanprestasi

Halaman 32 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Png

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bukanlah sengketa pajak sehingga tidak ada penggabungan gugatan wanprestasi dengan gugatan administrasi perpajakan dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa dengan demikian Eksepsi Turut Tergugat II mengenai obscur libel atau gugatan tidak jelas dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak pula;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka seluruh eksepsi yang diajukan Turut Tergugat II harus dinyatakan ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa rumah yang ditempati Tergugat I yaitu rumah type RS.21 Blok F-14 SHGB Nomor 473 dijual dan dialih kredit kepada Penggugat I pada tanggal 22 Desember 1998 dengan harga yang telah disetujui untuk jual beli dan pengalihan kredit dari Tergugat I kepada Penggugat I sebesar Rp.8.500.000,- (delapan juta lima ratus ribu rupiah). Dari jual beli dan pengalihan kredit tersebut Penggugat I telah melakukan pelunasan jual beli maupun pelunasan angsuran Kredit Kepemilikan Rumah dari bulan Januari 1999 sampai lunas ke Tergugat II (Bank BTN) dan sejak terjadinya jual beli dan pengalihan kredit tersebut, Penggugat I telah menempati obyek jual beli dari Desember 1998 sampai bulan Juli 2022 dan tidak ada yang mengganggu/menggugat;

Menimbang, bahwa setelah melakukan pelunasan, Penggugat I ingin mengambil Dokumen SHGB Nomor 473 An.Robertus Alexander dimaksud yang menjadi agunan di Tergugat II, akan tetapi oleh Tergugat II ditolak dengan alasan yang berhak mengambil adalah Tergugat I (Robertus Alexander), akhirnya Penggugat I berupaya untuk mencari dan menghubungi Tergugat I, namun sia-sia karena keberadaan serta domisili dari Tergugat I tidak diketahui dengan pasti dimana tempat tinggalnya sampai sekarang ini sehingga Penggugat I merasa dirugikan oleh perbuatan Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalil para Penggugat selanjutnya bahwa Penggugat I telah mengalihkan obyek jual beli tersebut kepada Penggugat II sehingga Penggugat II merasa berkepentingan akan status hukum yang jelas atas kepemilikan obyek tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan dari para Penggugat tersebut pihak Tergugat I maupun Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan dan juga tidak mengirimkan wakilnya yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut,

Halaman 33 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Png

### 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)





dengan demikian para Tergugat dianggap tidak menggunakan hak jawabnya, oleh karenanya dianggap telah membenarkan dalil gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut pihak Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban bahwa penerbitan SHGB Nomor 473 atas nama Robertus A. berkedudukan di Ponorogo seluas 60 m<sup>2</sup> Kelurahan Keniten, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo adalah hasil dari jual-beli berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 21-11-1997 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Nyonya Mardiana Maruwi, Sarjana Hukum, Notaris di Ponorogo tanggal 21-11-1997 No.528/JB/K/1997. Selanjutnya Turut Tergugat II dalam jawabannya pada pokoknya bahwa dalil para Penggugat yang menganggap Turut Tergugat II mempersulit para Penggugat dalam membayar kewajiban perpajakan atas jual beli dan alih kredit rumah dan meminta dibebaskan dari penyetoran Pajak Penghasilan adalah dalil yang mengada-ada;

Menimbang, bahwa menanggapi jawaban dari Turut Tergugat II, para Penggugat dalam Repliknya menyatakan bahwa Turut Tergugat II kurang mencermati gugatan sehingga salah dalam penafsirannya. Bahwa yang betul para Penggugat hanya memohon untuk dapat dipermudah dalam proses pengurusan balik nama dan para Penggugat akan melaksanakan kewajiban pajak setelah SHGB Nomor 473 An.Robertus A yang saat ini masih dalam penguasaan Tergugat II dapat diperoleh oleh para Penggugat untuk dilaksanakan proses balik nama sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan dalam perkara a quo adalah apakah pengalihan hak milik atas tanah dan rumah diatasnya yang terletak di Perumahan Perumda Blok F Nomor 14 Desa Keniten Kecamatan Ponorogo Kabupaten Ponorogo SHGB Nomor 473 dapat dinyatakan sah dan apakah Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi/ ingkar janji kepada Penggugat I ?;

Menimbang, bahwa para Penggugat telah mengajukan dalil gugatan dan pihak para Turut Tergugat juga telah mengajukan dalil jawaban, maka menurut ketentuan Pasal 163 HIR kepada masing-masing pihak dibebani untuk membuktikan dalilnya masing-masing;

Menimbang, bahwa para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-5 dan tiga orang saksi yaitu Saksi Sugiyanto, Saksi Suhandar Agusno dan Saksi Isnan Miftahul Aziiz sedangkan untuk membuktikan dalil jawabannya pihak Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat bukti bertanda TT.I-A dan TT.I-B, dan Turut



Tergugat II mengajukan bukti surat bukti bertanda TT.II-1 sampai dengan TT.II-8, yang mana bukti surat yang diajukan oleh para pihak tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 164 HIR, maka dapat diterima untuk pembuktian di persidangan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim menegaskan bahwa hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang telah diajukan oleh para pihak sepanjang masih ada relevansinya untuk dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPdata untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi empat syarat yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu/objek perjanjian;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang/sebab yang halal;

Bahwa kemudian Pasal 1338 KUHPdata ditegaskan semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang, Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Subekti wanprestasi (kelalaian/kealpaan) seorang debitur dapat berupa:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil para Penggugat tentang jual beli rumah dan alih kredit dari Tergugat I kepada Penggugat I, para Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 berupa Perjanjian Jual-Beli Rumah Nomor 002/XII/1998 antara Robertus (Tergugat I) dengan Hartini (Penggugat I) menerangkan bahwa pada tanggal 22 Desember 1998 telah terjadi perjanjian jual beli tanah dan bangunan terletak di Perumahan Perumda Blok F Nomor 14 Desa Keniten Kecamatan Ponorogo Kabupaten Ponorogo, yang oleh karena masih dalam proses kredit di Bank Tabungan Negara Cabang Madiun (Tergugat II) maka dokumen kepemilikan rumah berupa sertifikat berada pada Tergugat II. Bahwa harga yang telah disetujui untuk jual beli sebesar Rp.8.500.000,- (delapan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta lima ratus ribu rupiah) yang telah dibayar lunas pada saat penandatanganan perjanjian jual beli;

Menimbang, bahwa meskipun dalam perjanjian tersebut tidak dituliskan mengenai kewajiban hukum Penggugat I, namun oleh karena dalam perjanjian tersebut telah disebutkan bahwa terhadap tanah dan bangunan masih dalam proses kredit di Tergugat II dan telah dibayarkan angsuran sampai dengan bulan Desember atau saat surat perjanjian jual beli mencapai 14 (empat belas) kali angsuran, dengan demikian adalah kewajiban Penggugat I membayar kepada Tergugat II sisa angsuran proses kredit dan melakukan pelunasan kepada Tergugat II sebagai bagian dari isi perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai meskipun bukti P-1 merupakan perjanjian di bawah tangan namun dengan tidak hadirnya para Tergugat maka para Tergugat dianggap telah melepaskan haknya untuk membantah dalil gugatan, sehingga terhadap bukti P-1 dianggap telah diakui kebenarannya. Selanjutnya pihak Turut Tergugat juga tidak membantah atau mengajukan bukti sebaliknya yang dapat mematahkan kebenaran bukti P-1, yang mana pihak Penggugat I maupun Tergugat I bukanlah pihak yang termasuk ke dalam kategori orang-orang yang tidak cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum, serta dengan adanya pembayaran sejumlah uang kepada Tergugat I sehingga materi yang tercantum dalam bukti surat tersebut haruslah dianggap telah benar dan disepakati oleh pihak-pihak yang bertanda tangan pada bukti tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Perjanjian Jual-Beli Rumah Nomor 002/XII/1998 antara Robertus (Tergugat I) dengan Hartini (Penggugat I) tersebut telah memenuhi syarat sebagaimana yang ditentukan oleh hukum materiil dan harus dikatakan sebagai suatu perjanjian yang sah secara hukum sehingga dapat disimpulkan apabila bukti tersebut mengikat kedua belah pihak yang telah bersepakat yang memiliki nilai pembuktian dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap kewajiban hukum Penggugat I dalam perjanjian yaitu membayar sisa angsuran kredit dan melakukan pelunasan kepada Tergugat II telah pula diselesaikan oleh Penggugat I sebagaimana bukti P-3.1 berupa Formulir Penyetoran ke BTN, bukti P-3.2 berupa Rincian Pelunasan yang dikeluarkan oleh BTN serta bukti P-4 berupa surat dari Bank BTN Cab.Madiun tertanggal 23 Oktober 2018 Nomor.731/S/Mdu.III/OPT-LD/X/2018 Perihal: Pengambilan Dokumen Agunan Kredit, maka diketahui

Halaman 36 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Png

#### 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 Penggugat I telah melakukan pelunasan angsuran Kredit Pemilikan Rumah kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat I telah dinyatakan sah dan telah dilakukannya pelunasan pembayaran dari Penggugat I kepada Tergugat I maupun Tergugat II, maka Penggugat I dinyatakan sebagai pemilik obyek jual beli yang berhak dalam penguasaan maupun pengalihan obyek dimaksud;

Menimbang, bahwa selanjutnya para Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat I telah mengalihkan obyek jual beli tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat II sebagaimana dibuktikan dengan bukti surat P-2 berupa Perjanjian Jual-Beli Tanah dan Bangunan Nomor 06/Rt.02 RW.1/VII/2022 antara Hartini (Penggugat I) dengan Linggar Reza Pratama (Penggugat II) yang menerangkan bahwa pada tanggal 10 Juli 2022 terhadap bangunan rumah di Perumahan Perumda Blok F Nomor 14 Desa Keniten, telah dialihkan oleh Penggugat I kepada Penggugat II dengan cara dijual dengan harga Rp.92.500.000,- (sembilan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) yang telah dibayar lunas oleh Penggugat II pada saat penandatanganan perjanjian jual beli;

Menimbang, bahwa di persidangan saksi Sugiyanto menerangkan bahwa terhadap obyek jual beli yaitu rumah yang terletak di Perumahan Perumda Blok F Nomor 14 Desa Keniten telah saksi beli dari Penggugat I pada tahun 2022 dengan harga Rp.92.500.000,- (sembilan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) namun yang melakukan perjanjian jual beli dengan Penggugat I adalah anak saksi yaitu Penggugat II (Linggar Reza Pratama) karena nantinya rumah tersebut akan saksi berikan kepada Penggugat II. Bersesuaian dengan saksi Suhandar Agusno dan Isnan Miftahul Aziiz yang menerangkan di persidangan bahwa Penggugat II telah membeli obyek jual beli rumah dari Penggugat I, selanjutnya Penggugat II telah menempati rumah obyek jual beli, dan sejak pembelian sampai dengan sekarang tidak ada pihak lain yang keberatan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai meskipun bukti P-2 merupakan perjanjian di bawah tangan namun karena telah diakui kebenarannya oleh pihak yang membuat perjanjian yaitu Penggugat I dengan Penggugat II, diperkuat dengan keterangan saksi Sugiyanto, saksi Suhandar Agusno dan saksi Isnan Miftahul Aziiz maka bukti P-2 tersebut memiliki kekuatan pembuktian sempurna yang mana pihak Penggugat I maupun Penggugat II bukanlah pihak yang termasuk ke dalam kategori orang-orang yang tidak cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum, serta dengan adanya

Halaman 37 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Png

#### 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)



pembayaran dari Penggugat II kepada Penggugat I maka perjanjian jual beli tersebut telah memenuhi syarat sebagaimana yang ditentukan oleh hukum materiil dan harus dikatakan sebagai suatu perjanjian yang sah secara hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka terbukti bahwa antara Penggugat I dengan Penggugat II telah terjadi perjanjian jual beli secara sah atas tanah dan bangunan terletak di Perumahan Perumda Blok F Nomor 14 Desa Keniten;

Menimbang, bahwa dengan adanya perjanjian jual beli tersebut maka kepemilikan tanah dan bangunan terletak di Perumahan Perumda Blok F Nomor 14 Desa Keniten telah beralih dari Penggugat I kepada Penggugat II;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh para Penggugat sebagaimana diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa para Penggugat telah dapat membuktikan dalil pokok gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 agar gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena dapat dikabulkannya petitum ini sangat bergantung dengan dikabulkannya petitum-petitum para Penggugat lainnya, maka terhadap petitum ini Majelis Hakim akan mempertimbangkannya setelah mempertimbangkan petitum-petitum para Penggugat lainnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 2 dan 3, sebagaimana telah dipertimbangkan diatas yang telah menyatakan sah nya perjanjian jual beli Nomor 002/XII/1998 tertanggal 22 Desember 1998 antara Penggugat dengan Tergugat I serta sah nya perjanjian jual beli Nomor 06/RT.02/RW.01/VII/2022 tertanggal 10 Juli 2022 antara Penggugat I dengan Penggugat II maka terhadap petitum angka 2 dan 3 beralasan hukum untuk dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 4 untuk menyatakan sah dan berharga slip setoran pelunasan yang dibayarkan oleh Penggugat I serta berkekuatan hukum adalah dapat dikabulkan oleh karena dari bukti P-3.1, P-3.2 dan P-4 merupakan alat bukti yang cukup serta tidak dibantah;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 5 agar Penggugat I dan Penggugat II dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik dan wajib dilindungi oleh hukum, oleh karena para Penggugat sebelum





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan perjanjian jual beli telah meneliti hal-hal yang berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan diantaranya bahwa penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang menjadi obyek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikannya maka petitum angka 5 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 6 agar Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat I selaku pembeli yang beritikad baik akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 Perjanjian Jual Beli Rumah Nomor 002/XII/1998 telah disepakati dalam Pasal 7 yang menyebutkan bahwa pihak pertama (Tergugat I) dan atau ahli warisnya akan membantu pihak kedua (Penggugat I) dalam hal nanti pada saat mana kredit dengan Bank Tabungan Negara (Tergugat II) atas tanah dan bangunan tersebut selesai dan atau lunas, maka untuk pengurusan balik nama kepada pihak kedua (Penggugat I) akan dibantu sebagaimana umumnya dan segala biaya yang berkaitan dengan pengurusan balik nama menjadi beban sepenuhnya pihak kedua (Penggugat I);

Menimbang, bahwa nyatanya setelah pelunasan selesai dilakukan oleh Penggugat I namun Tergugat I setelah dicari oleh Penggugat I tidak diketahui keberadaannya, hal mana sesuai dengan keterangan Relaas Panggilan Sidang bahwa Tergugat I sudah tidak berdomisili di tempat semula sehingga dilakukan Pemanggilan Umum, maka Majelis Hakim menilai telah terdapat suatu perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dalam bentuk tidak melakukan sesuatu sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli seperti tersebut dalam materi bukti P-1, maka hal tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 6 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 7 karena dapat dibuktikan tentang kepemilikan rumah yang telah beralih dari Penggugat I kepada Penggugat II dan telah terjadi pelunasan kredit oleh Penggugat I kepada Tergugat II maka merupakan kewajiban Tergugat II untuk menyerahkan Dokumen Agunan Kredit berupa SHGB Nomor 473 an.Robertus Alexander (Tergugat I) kepada Penggugat II sesuai Surat Nomor 731/S/Mdu.III/OPT-LD/X/2018 tertanggal 23 Oktober 2018, dengan demikian petitum angka 7 dapat dikabulkan;

Halaman 39 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Png

### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 8 menurut Majelis Hakim adalah menjadi hak Penggugat II untuk mengajukan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang tercatat dalam SHGB Nomor 473 an. Robertus Alexander (Tergugat I) menjadi atas nama Linggar Reza Pratama (Penggugat II) ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ponorogo (Turut Tergugat I) setelah adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, di samping itu para Penggugat juga telah menyatakan kesanggupannya untuk melaksanakan kewajiban pajak setelah SHGB Nomor 473 An. Robertus A diperoleh oleh para Penggugat, dengan demikian petitum angka 8 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 9 menurut Majelis Hakim adalah kewajiban para Turut Tergugat untuk patuh dan melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga petitum angka 9 dapat dikabulkan pula;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya maka para Tergugat dan para Turut Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat dan para Turut Tergugat harus dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

#### **DALAM EKSEPSI :**

1. Menolak eksepsi dari para Turut Tergugat;

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Surat Perjanjian Jual Beli Alih Kredit Nomor 002/XII/1998 tertanggal 22 Desember 1998 antara Penggugat I dan Tergugat I serta berkekuatan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 06/RT.02/RW.01/VII/2022 tertanggal 10 Juli 2022 antara Penggugat I dengan Penggugat II serta berkekuatan hukum;
4. Menyatakan sah dan berharga slip setoran pelunasan yang dibayarkan oleh Penggugat I serta berkekuatan hukum;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Penggugat I dan Penggugat II sebagai Pembeli yang beritikad baik dan wajib dilindungi oleh hukum;
6. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat I selaku pembeli yang beritikad baik;
7. Menyatakan, menghukum Tergugat II untuk menyerahkan Dokumen Agunan Kredit berupa SHGB Nomor 473 an. Robertus Alexander (Tergugat I) kepada Penggugat II sesuai Surat Nomor.731/S/Mdu.III/OPT-LD/X/2018 tertanggal 23 Oktober 2018 kepada Penggugat II dengan syarat dan atau sesuai ketentuan yang berlaku;
8. Menyatakan Penggugat II dapat mengajukan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang tercatat dalam SHGB Nomor 473 an. Robertus Alexander (Tergugat I) menjadi atas nama Linggar Reza Pratama (Penggugat II) ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ponorogo (Turut Tergugat I) setelah adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk patuh dan taat melaksanakan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Menghukum para Tergugat dan para Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.707.000,- (dua juta tujuh ratus tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ponorogo pada hari Senin, tanggal 19 Juni 2023 oleh kami, BUNGA MELUNI HAPSARI, S.H, M.H sebagai Hakim Ketua, HARRIES KONSTITUANTO, S.H, MKn dan FAJAR PRAMONO, S.H, M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo Nomor 35/Pdt.G/2022/PN.Png tanggal 30 November 2022, putusan tersebut dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 26 Juni 2023 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh OKTAVIANI, A.Md, S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Ponorogo, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis

Halaman 41 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Png

#### 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)



HARRIES KONSTITUANTO, S.H, MKn      BUNGA MELUNI HAPSARI, S.H, M.H

FAJAR PRAMONO, S.H, M.H

Panitera Pengganti :

OKTAVIANI, A.Md, S.H, S.H

**Perincian Biaya :**

|  |                 |
|--|-----------------|
| - PNBP Pendaftaran Gugatan               | Rp. 30.000,-    |
| - Biaya Pemberkasan/ ATK                 | Rp. 75.000,-    |
| - PNBP Pendaftaran Surat Kuasa Penggugat | Rp. 10.000,-    |
| - PNBP Panggilan Penggugat dan Tergugat  | Rp. 50.000,-    |
| - Biaya Panggilan                        | Rp. 2.472.000,- |
| - Sumpah                                 | Rp. 50.000,-    |
| - Redaksi                                | Rp. 10.000,-    |
| - Materai                                | Rp. 10.000,- +  |

Jumlah Rp. 2.707.000,-

(dua juta tujuh ratus tujuh ribu rupiah);