



PUTUSAN

Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Sgm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SERVIANDHIKA PERMANA, S.Pd., lahir di Depok tanggal 13 September 1991, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di di BTN Jene Cinong Blok C No. 20, RT. 001, RW. 001, Desa Jene'tallasa, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, Sulawesi Selatan dalam hal ini diwakili oleh kuasanya NUR FADLY DANIAL, S.H., AKBAR JUNAID, S.H., Para Advokat dan Pengacara pada Kantor Hukum RECHTSTAAT LAW OFFICE yang beralamat di Jl. Daeng tata, Kompleks Hartako Indah Blok 3 J No. 21 Makassar, Sulawesi Selatan 90224 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juli 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan negeri Sungguminasa No.: 262/KP.Pdt/HK/VIII/2022/PN Sgm tanggal 25 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT;

Lawan:

1. H. AMINULLAH TANGA, S.E., alamat lama di Palloko II Rt.001 RW.001 Kelurahan/Desa Palloko Kecamatan Polongbangkeng Utara Kabupaten Takalar, terakhir diketahui beralamat di Perumahan Amalia Residence Blok D1 No.5 kelurahan/Desa Jenetallasa kecamatan Pallangga Kabuoaten Gowa, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti di seluruh wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;
2. PT. BANK TABUNGAN NEGARA (persero) Tbk. Kantor Cabang Makassar, beralamat di Jl. Kajaolalido No. 4, Kel. Baru, Ujung Pandang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT I;
3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN GOWA, beralamat di Jl.Andi Mallombassang No.65 Sungguminasa

Halaman 1 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Sgm



Kelurahan/Desa Pandang-pandang Kecamatan Somba Opu Kabupaten Gowa, dalam hal ini diwakili oleh Fatimah Nadir, S.H., M.H., Muh.Imran Hamid DM, S.H., M.Saleh Labeda, Rizky Dwi Putri Abdullah, S.H., Zata Misykat Aufar Zukrina, S.H., Edy Suryanto Makkasau, S.H., Nurul Husnah Muriadi, S.H., Mirdina Ayah, S.H.I., Aldi Syawal Muchtar, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 1558/SKu-73.06.MP.02.01/VIII/2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa tanggal 24 Agustus 2022 No.257/Kp-Pdt/Hk/VIII/2022/PN Sgm, 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 dengan surat gugatan tanggal 10 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa pada tanggal 12 Agustus 2022 dalam Register Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Sgm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat telah membeli sebuah rumah tinggal yang terletak di Perumahan Amalia Residence Blok D1 No. 5, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, seluas 139 M² (seratus tiga puluh sembilan meter persegi), sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 05610, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, pada tanggal 06 April 2021, tercatat atas nama ILHAM ILAHI, sebagaimana berdasarkan Akta Jual Beli No. 171/2011 tertanggal 28 Maret 2011 yang dibuat oleh Milawati Wahyuasih, SH., Notaris dan PPAT di Kabupaten Gowa;
2. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 05610, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kab. Gowa, luas 139 M² (seratus tiga puluh sembilan meter persegi), yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kab. Gowa, pada tanggal 06 April 2021, tercatat atas nama ILHAM ILAHI, merupakan hasil pemecahan dari Sertipikat Hak Milik No. 03209, Kel./Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kab. Gowa, tercatat atas nama ILHAM ILAHI, yang kemudian di pecah seluas 139 M² (seratus tiga puluh sembilan meter persegi), oleh Badan Pertanahan Nasional Kab. Gowa dan dijual kepada H. AMINULLAH TANGA, SE. (Tergugat), sebagaimana berdasarkan Akta Jual Beli No. 171/2011 tertanggal 28 Maret 2011 yang dibuat oleh Milawati Wahyuasih, SH., selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Gowa;

3. Bahwa untuk pembayaran rumah tinggal a quo, Tergugat telah menandatangani Perjanjian Kredit No. 0000420110322000008 tanggal 28 Maret 2011 dan Akta Pengakuan Hutang No. 86 tertanggal 28 Maret 2011 dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Makassar, yang berkedudukan di Kota Makassar, dihadapan Milawati Wahyuasih, SH., Notaris di Kabupaten Gowa, dengan total utang Pokok (belum termasuk bunga kredit dan biaya kredit lainnya) sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), yang selanjutnya oleh para pihak disebut Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.;
4. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa Direksi Nomor 36 tanggal 14 Mei 2007, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Makassar bertindak mewakili PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat Di Jl. Gajah Mada No. 1 Jakarta Pusat, dalam hal ini bertindak selaku Kreditur;
5. Bahwa dalam rangka pengamanan dan pengelolaan kekayaan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., sebagai pembayaran kewajiban terhadap adanya kewajiban pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., maka PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Makassar melakukan Pengalihan Piutang, dan salah satu Piutang debitur yang dialihkan diantaranya adalah atas nama Tergugat;
6. Bahwa Tergugat telah Wanprestasi dan sudah tidak memenuhi kewajibannya membayar sisa Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada Turut Tergugat I yang terdiri atas Utang Pokok dan Utang Bunga, dengan total sebesar Rp. 347.252.386,- (tiga ratus empat puluh tujuh juta dua ratus lima puluh dua ribu tiga ratus delapan puluh enam rupiah);
7. Bahwa Turut Tergugat I telah berusaha memperingatkan, memanggil, dan menghubungi Tergugat melalui Surat, Telepon, maupun kunjungan langsung ke rumah Tergugat, tetapi Tergugat tidak pernah memenuhi

Halaman 3 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- panggilan Turut Tergugat I dan saat ini Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya diseluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;
8. Bahwa Turut Tergugat I juga telah memperingatkan dan memanggil Tergugat melalui surat kabar, tetapi Tergugat juga tidak pernah memenuhi panggilan Turut Tergugat I;
 9. Bahwa oleh karena saat ini Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang tercatat atas nama Tergugat telah berstatus Macet, dan tidak ada kejelasan dari Tergugat tentang kapan dan bagaimana Tergugat menyelesaikan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang tercatat atas nama Tergugat, maka Turut Tergugat I melakukan penjualan piutang yang tercatat atas nama Tergugat, serta mengalihkan hak tagih atas piutang yang tercatat atas nama Tergugat (Cessie), beserta jaminannya kepada Penggugat, sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 03 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian Christianti, SH., Notaris di Kab. Gowa dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan No. 04 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian Christianti, SH., Notaris di Kab. Gowa;
 10. Bahwa dengan ditandatanganinya dan atau disepakatinya Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 03 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian Christianti, SH., Notaris di Kab. Gowa dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan No. 04 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian Christianti, SH., Notaris di Kab. Gowa, maka hak tagih milik Turut Tergugat I terhadap utang Tergugat telah beralih kepada Penggugat;
 11. Bahwa dari hasil jual beli piutang a quo, Penggugat menerima dan memperoleh Sertipikat Hak Milik No. 05610, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Palangga, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, pada tanggal 06 April 2021, tercatat atas nama ILHAM ILAHI, beserta dokumen penting lainnya yang terkait;
 12. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 03 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian Christianti, SH., Notaris di Kab. Gowa dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan No. 04 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian Christianti, SH., Notaris di Kab. Gowa, maka hak tagih milik Turut Tergugat I terhadap utang Tergugat telah beralih kepada Penggugat, sehingga secara yuridis Penggugat berhak dan berwenang menggantikan

Halaman 4 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Sgm



kedudukan dari Turut Tergugat I dalam mengajukan permohonan pengalihan hak dan atau balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 05610, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, pada tanggal 06 April 2021, tercatat atas nama ILHAM ILAHI;

13. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo di Pengadilan Negeri Sungguminasa dapat memberikan putusan yang salah satu amarnya menyatakan memerintahkan Turut Tergugat II untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 05610, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, pada tanggal 06 April 2021, dari yang semula tercatat atas nama ILHAM ILAHI ke atas nama SERVIANDHIKA PERMANA, S.Pd. (Penggugat), mengingat Turut Tergugat I telah menjual kepada Penggugat piutang yang tercatat atas nama Tergugat, serta mengalihkan hak tagih atas piutang yang tercatat atas nama Tergugat (Cessie), beserta jaminannya dengan harga sebesar Rp. 124.000.000,- (seratus dua puluh empat juta rupiah), dan telah dibayar lunas oleh Penggugat, sebagaimana dijelaskan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 03 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian Christianti, SH., Notaris di Kab. Gowa dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan No. 04 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian Christianti, SH., Notaris di Kab. Gowa, sehingga Penggugat dapat dinyatakan sebagai satu-satunya pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Amalia Residence Blok D1 No. 5, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, seluas 139 M² (seratus tiga puluh sembilan meter persegi), dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 05610, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, pada tanggal 06 April 2021, tercatat atas nama ILHAM ILAHI;
- Oleh karena sampai dengan diajukan gugatan ini, tidak ada niat baik dan atau kejelasan dari Tergugat tentang kapan dan bagaimana Tergugat dapat menyelesaikan utangnya sebagaimana tersebut diatas, walaupun telah beberapa kali disurati oleh Penggugat;
14. Bahwa sebagai bahan referensi dan bahan pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim perkara a quo, berikut kami sampaikan beberapa Putusan



Majelis Hakim lainnya yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara yang sejenis, diantaranya :

- a) Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar No. 347/Pdt.G/2017/PN-MKS tertanggal 06 Februari 2018, antara Joni Epiadi Selaku Penggugat melawan Ismail selaku Tergugat, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Makassar selaku Turut Tergugat I, dan Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar selaku Turut Tergugat II, yang amar putusannya berbunyi :

"MENGADILI

1. Menyatakan Penggugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil secara patut tetapi tidak pernah hadir dipersidangan.
2. Mengabulkan gugatan penggugat sebahagian dengan verstek
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi
4. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli dan Piutang No. 05 tertanggal 05 September 2017 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 06 tertanggal 05 September 2017 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar, serta Akta-Akta lainnya yang terkait adalah mengikat dan sah menurut hukum;
5. Menyatakan bahwa Penggugat (Tuan Joni Epiadi) adalah sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Hasri Barombong II Blok B No. 15 Makassar, seluas 91 M² (sembilan puluh satu meter persegi), dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 22091, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar pada tanggal 10 Juli 2012, tercatat atas nama Ismail dan Sertipikat Hak Milik No. 22086, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar pada tanggal 10 Juli 2012, tercatat atas nama Ismail;
6. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar (Turut Tergugat II) untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 22091, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 10 Juli 2012, dan Sertipikat Hak Milik No. 22086, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar pada tanggal 10 Juli 2012, yang semuanya tercatat atas nama Ismail (Tergugat) ke atas nama Joni Epiadi (Penggugat);

7. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli dan Piutang No. 05 tertanggal 05 September 2017 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 06 tertanggal 05 September 2017 yang dibuat dihadapan Mustahar, SH. M.Kn. Notaris di Kota Makassar, antara Penggugat dan Turut Tergugat I, berfungsi juga sebagai Akta Jual Beli (AJB) dan bukti pelunasan atas utang Tergugat, serta dasar pengalihan hak milik atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Hasri Barombong II Blok B No. 15 Makassar, seluas 91 M² (sembilan puluh satu meter persegi), dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 22091, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar pada tanggal 10 Juli 2012, dan Sertipikat Hak Milik No. 22086, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar pada tanggal 10 Juli 2012, dari yang sebelumnya tercatat atas nama Ismail (Tergugat) ke atas nama Joni Epiadi (Penggugat)
8. Menolak gugatan penggugat selebihnya
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.431.000,- (satu juta empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah)."

- b) Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa No. 19/Pdt.G/2018/PN-Sgm tertanggal 02 Mei 2018, antara Simon Soli, S.PT Selaku Penggugat melawan Fajar selaku Tergugat, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Makassar selaku Turut Tergugat I, dan Badan Pertanahan Nasional Sungguminasa selaku Turut Tergugat II, yang amar putusannya berbunyi :

"MENGADILI

Halaman 7 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Sgm

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)



1. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
4. Menyatakan akta Perjanjian Jual Beli Piutang nomor 01 dan Akta Perjanjian Pengalihan Hak atas Tagihan Nomor 02 keduanya dibuat dan ditanda tangani tanggal 02 Januari 2018 antara Turut Tergugat I dengan Penggugat dihadapan Muhammad Mansur Hanise, SH MKn Notaris di Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa adalah mengikat dan sah menurut hukum;
5. Menyatakan Penggugat Simon Soli adalah sebagai satu satunya pemilik yang sah atas sebidang tanah dan Bangunan yang terletak di Bukit Tamarunang, Blok D3 No.4, Kelurahan Tamarunang, Kecamatan Somba Opu, dengan Perumahan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1744/Tamarunang terbit tanggal 16 juni 2011, seluas kurang lebih 99 m² (Sembilan Puluh Sembilan Meter Persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat ukur Nomor : 01095/Tamarunang/2009;
6. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Gowa, selanjutnya disebut Turut Tergugat II untuk melakukan proses balik nama / Pengalihan sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1744 terbit tanggal 16 Juni 2011, seluas kurang lebih 99 m² (Sembilan puluh sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 01095/Tamarunang/2009, tercatat atas nama Fajar (Tergugat) menjadi atas nama Simon Soli, S PT (Penggugat) sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
7. Menyatakan Akta Perjanjian Jual beli Piutang Nomor : 01 dan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor: 02 yang dibuat dan di tanda tangani tanggal 02 Januari 2008 dihadapan Muhammad Mansur Hanise, S.H., M.Kn Notaris di Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa antara Penggugat dan Turut Tergugat I adalah berlaku juga sebagai Akta Jual Beli (AJB) dan pelunasan atas hutang Tergugat;



8. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat (Simon Soli S PT) rumah yang terletak di Perumahan Bukit Tamarunang Blok D 3 No. 4, Kelurahan Tamarunang, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa dalam keadaan kosong;
 9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, maupun kasasi;
 10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo, yang hingga kini ditaksir seluruhnya sejumlah Rp. 1.056.000,00 (satu juta lima puluh enam ribu rupiah).”
15. Bahwa berikut kami sampaikan pula beberapa landasan hukum untuk dilakukannya Jual Beli Piutang dan Pemindahan dan atau Pengalihan Hak Milik Atas Tanah berdasarkan Putusan Pengadilan, agar dapat juga dijadikan sebagai bahan referensi dan bahan pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim perkara a quo, diantaranya :
- a) Pasal 1533 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :
“Penjualan suatu piutang meliputi segala sesuatu yang melekat padanya seperti penanggungan, hak istimewa dan hipotik”.
 - b) Pasal 55 ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

Pasal 55

- 1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.
- 2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan



Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

- c) Pasal 125 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

Pasal 125

- 1) Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.*
- 2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:*
 - a) salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi;*
 - b) sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;*
 - c) identitas pemohon.*

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, kiranya telah cukup dasar hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa, untuk memeriksa, dan mengadili, serta memberikan putusan dalam perkara ini sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 03 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian Christianti, SH., Notaris di Kab. Gowa dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan No. 04 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian Christianti, SH., Notaris di Kab. Gowa, serta Akta-Akta lainnya yang terkait adalah mengikat dan sah menurut hukum;



4. Menyatakan bahwa Penggugat (SERVIANDHIKA PERMANA, S.Pd.) adalah sebagai satu-satunya pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Amalia Residence Blok D1 No. 5, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, seluas 139 M² (seratus tiga puluh sembilan meter persegi), dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 05610, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, pada tanggal 06 April 2021, tercatat atas nama ILHAM ILAHI;
5. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa (Turut Tergugat II) untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 05610, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, pada tanggal 06 April 2021, dari semula yang tercatat atas nama ILHAM ILAHI ke atas nama SERVIANDHIKA PERMANA, S.Pd. (Penggugat);
6. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 03 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian Christianti, SH., Notaris di Kab. Gowa dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan No. 04 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian Christianti, SH., Notaris di Kab. Gowa, antara Penggugat dan Turut Tergugat I, berfungsi juga sebagai Akta Jual Beli (AJB) dan bukti pelunasan atas utang Tergugat, serta dasar pengalihan hak milik atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Amalia Residence Blok D1 No. 5, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, seluas 139 M² (seratus tiga puluh sembilan meter persegi), dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 05610, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, pada tanggal 06 April 2021, dari semula tercatat atas nama ILHAM ILAHI ke atas nama SERVIANDHIKA PERMANA, S.Pd. (Penggugat);
7. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat.

SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya, Tergugat I tidak hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut serta tidak mengirimkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wakilnya di persidangan berdasarkan Relaas Panggilan tanggal 16 Agustus 2022, panggilan Umum tanggal 17 Oktober 2022 dan tanggal 16 November 2022, Turut Tergugat I tidak hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut serta tidak mengirimkan wakilnya di persidangan berdasarkan Relaas Panggilan tanggal 18 Agustus 2022, 30 Agustus 2022, 19 September 2022 dan 18 Oktober 2022, sedangkan Turut Tergugat II hadir Kuasanya M.Saleh Labeda;

Menimbang, bahwa berdasarkan panggilan tersebut dan setelah melalui prosedur khusus yang ditetapkan, ternyata terhadap pihak Tergugat I dan Turut Tergugat I tersebut tidak datang dipersidangan tanpa alasan maupun tidak menunjuk kuasa untuk bertindak mewakilinya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

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 Syahbuddin, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sungguminasa, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Desember 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Turut Tergugat I tidak mengirimkan Jawaban, sedangkan Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat *Error In Persona*

Bahwa Turut Tergugat II keberatan dengan tindakan Penggugat yang mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa sebagai salah satu pihak dalam perkara ini, sebab sangat nyata Turut Tergugat II hanyalah merupakan Lembaga Tata Usaha Negara yang tidak memiliki hubungan keperdataan atas tanah yang diklaim Penggugat dalam surat gugatannya, sehingga berdasar hal tersebut sangat nyata telah terjadi *error in persona* atas gugatan Penggugat tersebut, oleh karenanya sangat berdasar hukum oleh majelis hakim yang terhormat untuk mengesampingkan seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dan atas keseluruhan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

Halaman 12 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Sgm

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)



Hal mana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan, "bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".

2. Gugatan Penggugat Kabur

Bahwa segala dalil yang diuraikan Penggugat dalam surat gugatannya adalah gugatan yang kabur adanya, dikatakan demikian oleh karena dalam posita gugatannya Penggugat sama sekali tidak menjabarkan secara detil terhadap perbuatan hukum yang telah dilakukan dan dilanggar oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa in casu Turut Tergugat II, sehingga berdasar hal tersebut sangat nyata dan berdasar hukum atas segala dalil gugatan yang diuraikan oleh Penggugat tersebut kabur adanya sehingga dengan ini kami memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak segala dalil gugatan Penggugat tersebut atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang dikemukakan dalam bagian eksepsi dipergunakan kembali pada bagian pokok perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak memiliki relevansi hukum dengan Turut Tergugat II, sebab setelah membaca keseluruhan dalil Para Penggugat dalam gugatannya Turut Tergugat tidak menemukan adanya dalil yang secara substansial telah dilanggar oleh Turut Tergugat II. Oleh karenanya, berdasar hukum terhadap seluruh dalil Penggugat tersebut sangat patut untuk ditolak seluruhnya.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, Turut Tergugat II dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar memutus perkara ini dengan putusan :

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dan Jawaban Turut Tergugat II tersebut, Kuasa Penggugat mengajukan Repliknya secara tertulis pada tanggal 29 Desember 2022 dan atas Replik dari Kuasa Penggugat tersebut Turut Tergugat II mengajukan Dupliknya secara tertulis pada tanggal 2 Januari 2023, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang untuk singkatnya putusan ini, harap dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Kuasa Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta Jual Beli No.171/2011 tanggal 28 Maret 2011, yang dibuat di hadapan Milawati Wahyuasih, Notaris dan PPAT di Kabupaten Gowa, selanjutnya diberi tanda bukti P.1;
2. Fotokopi Akta Pengakuan Hutang Nomor 86 tanggal 28 Maret 2001, yang dibuat di hadapan Milawati Wahyuasih, Notaris dan PPAT di Kabupaten Gowa, selanjutnya diberi tanda bukti P.2;
3. Fotokopi Perjanjian Kredit PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Aminullah Tanga No.000420110322000008, selanjutnya diberi tanda bukti P.3;
4. Fotokopi Grosse/Salinan Akta Perjanjian Jual Belu Piutang tanggal 15 Januari 2022 Nomor 03, yang dibuat di hadapan A.Dian Christianti, S.H., Notaris di Kabupaten Gowa, selanjutnya diberi tanda bukti P.4;
5. Fotokopi Grosse/Salinan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan tanggal 15 Januari 2022 Nomor: 04, yang dibuat di hadapan A.Dian Christianti, S.H., Notaris di Kabupaten Gowa, selanjutnya diberi tanda bukti P.5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.05610 Desa/Kelurahan Jenetallasa Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan atas nama Ilham Ilahi, selanjutnya diberi tanda bukti P.6;
7. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor : 104/MKS/BCRU/III/2021 tanggal 9 Maret 2021 dari Bank BTN kepada Aminullah Tanga, selanjutnya diberi tanda bukti P.7;
8. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor : 343/RCCAS 5.1/MKS/XI/2021 tanggal 3 November 2021 dari Bank BTN kepada Aminullah Tanga, selanjutnya diberi tanda bukti P.8;
9. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor : 371/RCCAS 5.1/MKS/XI/2021 tanggal 22 November 2021 dari Bank BTN kepada Aminullah Tanga, selanjutnya diberi tanda bukti P.9;

Halaman 14 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi Surat No.398/RCCAS/5.1/MKS/XII/2021 perihal Pemberitahuan Pengalihan Piutang (CESSIE) tanggal 08 Desember 2021 yang dikeluarkan oleh PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Makassar, selanjutnya diberi tanda bukti P.10;
11. Fotokopi Pengumuman dan Panggilan terhadap Debitur KPR BTN di Surat Kabar harian Rakyat Sulsel tanggal 29 November 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P.11;
12. Fotokopi Surat Nomor : 02/5/II/2022 perihal Surat Peringatan Pertama tanggal 21 Februari 2022 kepada Aminullah Tanga yang ditandatangani oleh Serviandhika Permana, selanjutnya diberi tanda bukti P.12;
13. Fotokopi Surat Nomor : 03/5/III/2022 perihal Surat Peringatan Pertama tanggal 17 Maret 2022 kepada Aminullah Tanga yang ditandatangani oleh Serviandhika Permana, selanjutnya diberi tanda bukti P.13;
14. Fotokopi Surat Nomor : 04/5/III/2022 perihal Surat Peringatan Pertama tanggal 12 April 2022 kepada Aminullah Tanga yang ditandatangani oleh Serviandhika Permana, selanjutnya diberi tanda bukti P.14;

Fotokopi bukti surat-bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 05610 Desa Jenetallasa Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa atas nama Ilham Ilahi, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II.I;
2. Fotokopi Surat Ukur Nomor : 00817/JENETALLASA/2015, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II.II;

Fotokopi bukti surat-bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang telah bersumpah menurut Agamanya dan memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Saksi IBNU HAJAR ARRIDHA
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
 - Bahwa setahu saksi, ada permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat yaitu masalah sengketa pembelian rumah, rumah tersebut terletak di BTN Amaliah Residence Desa Jennetallasa Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa;

Halaman 15 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi, luas tanah dan bangunan rumah tersebut kira-kira 319 M² (tiga ratus Sembilan belas meter persegi);
- Bahwa setahu saksi, tanah dan rumah tersebut dibeli oleh Penggugat kira-kira 2 (dua) tahun yang lalu pada bulan Desember di Bank BTN;
- Bahwa saksi tidak tahu proses pembeliannya, saksi hanya diberitahu oleh Penggugat kalau ia membeli rumah dan tanah tersebut dengan harga diatas Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa saksi diberitahu oleh Penggugat, setelah Penggugat membeli rumah tersebut ternyata Penggugat tidak dapat menguasai tanah dan rumah tersebut, saksi tidak tahu apa penyebabnya;
- Bahwa saksi tidak tahu Sertipikat tanah dan rumah tersebut atas nama siapa;

Terhadap keterangan saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

2. Saksi MUHAMMAD RISKY

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa setahu saksi, antara Penggugat dan Para Tergugat ada permasalahan sengketa pembelian rumah, rumah tersebut terletak di BTN Amaliah Residence Desa Jennetallasa Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah dan bangunan rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah dan bangunan rumah tersebut ada Sertipikatnya atau tidak;
- Bahwa saksi pernah diajak oleh Penggugat ke BTN Amaliah Residence Desa Jennetallasa Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa, lalu Penggugat memberitahu saksi kalau dia akan membeli rumah dilokasi tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik rumah tersebut;

Terhadap keterangan saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

3. Saksi ANNISA RAMADANI

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa setahu saksi, antara Penggugat dan Para Tergugat ada permasalahan sengketa pembelian rumah, rumah tersebut terletak di BTN Amaliah Residence Desa Jennetallasa Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa;
- Bahwa rumah tersebut dibeli oleh Penggugat dengan cara Cessie;

Halaman 16 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat yang memberitahu saksi kalau ia telah membeli rumah secara Cessie;
 - Bahwa setahu saksi, Penggugat membeli rumah tersebut dengan harga kira-kira Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah);
 - Bahwa saksi tidak tahu bagaimana Penggugat membeli rumah tersebut dengan cara Cessie;
 - Bahwa saksi pernah diajak oleh Penggugat melihat rumah yang dibelinya dengan cara Cessie, pada saat itu rumah tersebut dalam keadaan kosong tanpa penghuni, Penggugat pada waktu itu masuk kedalam rumah tersebut dan melihat kondisi rumah;
 - Bahwa saksi tidak tahu kalau rumah tersebut bermasalah;
 - Bahwa setahu saksi, Penggugat bermaksud untuk balik nama Sertipikat;
- Terhadap keterangan saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat I tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat mengajukan Kesimpulan tanggal 22 Februari 2023, sedangkan Turut Tergugat II tidak mengajukan Kesimpulan, Kesimpulan tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang untuk singkatnya putusan ini, harap dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

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 bersamaan dengan Jawabannya, Turut Tergugat II mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat *Error In Persona*

Bahwa Turut Tergugat II keberatan dengan tindakan Penggugat yang mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa sebagai salah satu pihak dalam perkara ini, sebab sangat nyata Turut Tergugat II hanyalah merupakan Lembaga Tata Usaha Negara yang tidak memiliki hubungan keperdataan atas tanah yang diklaim Penggugat dalam surat gugatannya, sehingga berdasar hal tersebut sangat nyata telah terjadi *error in persona*

Halaman 17 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Sgm

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)



atas gugatan Penggugat tersebut, oleh karenanya sangat berdasar hukum oleh majelis hakim yang terhormat untuk mengesampingkan seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dan atas keseluruhan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

Hal mana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan, "bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".

2. Gugatan Penggugat Kabur

Bahwa segala dalil yang diuraikan Penggugat dalam surat gugatannya adalah gugatan yang kabur adanya, dikatakan demikian oleh karena dalam posita gugatannya Penggugat sama sekali tidak menjabarkan secara detil terhadap perbuatan hukum yang telah dilakukan dan dilanggar oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa in casu Turut Tergugat II, sehingga berdasar hal tersebut sangat nyata dan berdasar hukum atas segala dalil gugatan yang diuraikan oleh Penggugat tersebut kabur adanya sehingga dengan ini kami memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak segala dalil gugatan Penggugat tersebut atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Turut Tergugat II tersebut, Penggugat menanggapi dalam Repliknya yang pada pokoknya menyatakan membantah dalil-dalil Eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat II dan mempertahankan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang telah diuraikan di atas, baik oleh Penggugat dan Tergugat, selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pendapatnya sebagai berikut : mengenai eksepsi (tangkisan), menurut Majelis Hakim yang sependapat dengan Doktrin yang dikemukakan oleh Yahya Harahap (dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*", tahun 2005:hal. 418) dan sesuai pula dengan pendapat dari Retnowulan Sutantio (dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*", tahun 2002: hal 38) serta pendapat R. Soeparmono (dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi*", tahun 2000: hal. 36) yang pada pokoknya menyatakan hal yang sama, yaitu tangkisan atau eksepsi merupakan jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Berdasarkan pengertian tersebut, maka menurut Majelis Hakim dapat disimpulkan bahwa eksepsi (tangkisan) hanya ditujukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan tanpa menyinggung pokok perkara;



Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Turut Tergugat II mengenai Gugatan Penggugat Error In Persona, karena tidak ada hubungan hukum apapun antara Penggugat dengan Turut Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Turut Tergugat II tersebut sudah masuk dalam pokok perkara yang akan Majelis Hakim buktikan dalam pembuktian pokok perkara, sehingga eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Gugatan Penggugat Kabur karena Penggugat sama sekali tidak menjabarkan secara detil terhadap perbuatan hukum yang telah dilakukan dan dilanggar oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa in casu Turut Tergugat II, terhadap Eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa dalam posita angka 11, 12, 13, pada pokoknya Penggugat menyatakan : untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 05610, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, pada tanggal 06 April 2021, dari yang semula tercatat atas nama ILHAM ILAHI ke atas nama SERVIANDHIKA PERMANA, S.Pd. (Penggugat), mengingat Turut Tergugat I telah menjual kepada Penggugat piutang yang tercatat atas nama Tergugat, serta mengalihkan hak tagih atas piutang yang tercatat atas nama Tergugat (Cessie), beserta jaminannya dengan harga sebesar Rp. 124.000.000,- (seratus dua puluh empat juta rupiah), dan telah dibayar lunas oleh Penggugat, sebagaimana dijelaskan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 03 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian Christianti, SH., Notaris di Kab. Gowa dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan No. 04 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian Christianti, SH., Notaris di Kab. Gowa;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam surat gugatan Penggugat telah menjabarkan secara detail mengenai kedudukan Turut Tergugat II sehingga di jadikan pihak dalam perkara ini namun mengenai apakah dalil-dalil Penggugat tersebut dapat benar atau tidak akan dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Eksepsi yang diajukan Turut Tergugat II tersebut di atas tidak beralasan hukum, sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

- Bahwa Tergugat telah membeli sebuah rumah tinggal yang terletak di Perumahan Amalia Residence Blok D1 No. 5, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, seluas 139 M² (seratus tiga puluh sembilan meter persegi), sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 05610, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, pada tanggal 06 April 2021, tercatat atas nama ILHAM ILAHI, sebagaimana berdasarkan Akta Jual Beli No. 171/2011 tertanggal 28 Maret 2011 yang dibuat oleh Milawati Wahyuasih, SH., Notaris dan PPAT di Kabupaten Gowa;
- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 05610, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kab. Gowa, luas 139 M² (seratus tiga puluh sembilan meter persegi), yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kab. Gowa, pada tanggal 06 April 2021, tercatat atas nama ILHAM ILAHI, merupakan hasil pemecahan dari Sertipikat Hak Milik No. 03209, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kab. Gowa, tercatat atas nama ILHAM ILAHI, yang kemudian di pecah seluas 139 M² (seratus tiga puluh sembilan meter persegi), oleh Badan Pertanahan Nasional Kab. Gowa dan dijual kepada H. AMINULLAH TANGA, SE. (Tergugat), sebagaimana berdasarkan Akta Jual Beli No. 171/2011 tertanggal 28 Maret 2011 yang dibuat oleh Milawati Wahyuasih, SH., selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Gowa;
- Bahwa untuk pembayaran rumah tinggal a quo, Tergugat telah menandatangani Perjanjian Kredit No. 0000420110322000008 tanggal 28 Maret 2011 dan Akta Pengakuan Hutang No. 86 tertanggal 28 Maret 2011 dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Makassar, yang berkedudukan di Kota Makassar, dihadapan Milawati Wahyuasih, SH., Notaris di Kabupaten Gowa, dengan total utang Pokok (belum termasuk bunga kredit dan biaya kredit lainnya) sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), yang selanjutnya oleh para pihak disebut Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.;

Halaman 20 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Sgm

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 berdasarkan Surat Kuasa Direksi Nomor 36 tanggal 14 Mei 2007, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Makassar bertindak mewakili PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat Di Jl. Gajah Mada No. 1 Jakarta Pusat, dalam hal ini bertindak selaku Kreditur;
- Bahwa dalam rangka pengamanan dan pengelolaan kekayaan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., sebagai pembayaran kewajiban terhadap adanya kewajiban pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., maka PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Makassar melakukan Pengalihan Piutang, dan salah satu Piutang debitur yang dialihkan diantaranya adalah atas nama Tergugat;
- Bahwa Tergugat telah Wanprestasi dan sudah tidak memenuhi kewajibannya membayar sisa Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada Turut Tergugat I yang terdiri atas Utang Pokok dan Utang Bunga, dengan total sebesar Rp. 347.252.386,- (tiga ratus empat puluh tujuh juta dua ratus lima puluh dua ribu tiga ratus delapan puluh enam rupiah);
- Bahwa Turut Tergugat I telah berusaha memperingatkan, memanggil, dan menghubungi Tergugat melalui Surat, Telepon, maupun kunjungan langsung ke rumah Tergugat, tetapi Tergugat tidak pernah memenuhi panggilan Turut Tergugat I dan saat ini Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya diseluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- Bahwa Turut Tergugat I juga telah memperingatkan dan memanggil Tergugat melalui surat kabar, tetapi Tergugat juga tidak pernah memenuhi panggilan Turut Tergugat I;
- Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang tercatat atas nama Tergugat telah berstatus Macet, dan tidak ada kejelasan dari Tergugat tentang kapan dan bagaimana Tergugat menyelesaikan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang tercatat atas nama Tergugat, maka Turut Tergugat I melakukan penjualan piutang yang tercatat atas nama Tergugat, serta mengalihkan hak tagih atas piutang yang tercatat atas nama Tergugat (Cessie), beserta jaminannya kepada Penggugat, sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 03 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian Christianti, SH., Notaris di Kab. Gowa dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan No. 04 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian Christianti, SH., Notaris di Kab. Gowa;

Halaman 21 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan ditandatanganinya dan atau disepakatinya Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 03 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian Christianti, SH., Notaris di Kab. Gowa dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan No. 04 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian Christianti, SH., Notaris di Kab. Gowa, maka hak tagih milik Turut Tergugat I terhadap utang Tergugat telah beralih kepada Penggugat;
- Bahwa dari hasil jual beli piutang a quo, Penggugat menerima dan memperoleh Sertipikat Hak Milik No. 05610, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Palangga, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, pada tanggal 06 April 2021, tercatat atas nama ILHAM ILAHI, beserta dokumen penting lainnya yang terkait;
- Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 03 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian Christianti, SH., Notaris di Kab. Gowa dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan No. 04 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian Christianti, SH., Notaris di Kab. Gowa, maka hak tagih milik Turut Tergugat I terhadap utang Tergugat telah beralih kepada Penggugat, sehingga secara yuridis Penggugat berhak dan berwenang menggantikan kedudukan dari Turut Tergugat I dalam mengajukan permohonan pengalihan hak dan atau balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 05610, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, pada tanggal 06 April 2021, tercatat atas nama ILHAM ILAHI;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai “ Apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit No.0000420110322000008 tanggal 28 Maret 2011 antara H.Aminullah Tanga, S.E., (Tergugat) dengan PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Makassar (Turut Tergugat I) Jo Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No.03 tanggal 15 Januari 2022 Jo Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan No.04 tanggal 15 Januari 2022;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.14 serta mengajukan 3 (tiga) orang saksi;

Halaman 22 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Sgm



Menimbang, bahwa Turut Tergugat II untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat bertanda TT.II.1 sampai dengan TT.II.2;

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

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke-1 gugatan Penggugat menuntut agar menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan petitum selanjutnya;

Menimbang, bahwa dalam petitum ke-2 gugatan Penggugat menuntut untuk Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (*wanprestasi*);

Menimbang, bahwa mengenai perbuatan Ingkar janji diatur dalam pasal Pasal 1238 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa ada 4 (empat) bentuk wanprestasi yaitu:

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
2. Melaksanakan tapi tidak tepat waktu;
3. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan;
4. Melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P.3 yaitu berupa Perjanjian Kredit antara PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Aminullah Tanga No.000420110322000008 tanggal 28 Maret 2011 yang dilegalisir oleh Milawati Wahyuasih, Notaris dan PPAT di Kabupaten Gowa, kemudian untuk menjamin pembayaran Kredit tersebut dibuatkan Akta Pengakuan Hutang Nomor 86 tanggal 28 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Milawati Wahyuasih, Notaris dan PPAT di Kabupaten Gowa (vide bukti P.2), dengan jaminan rumah KPR BTN tersebut berupa Sertipikat Hak Milik No.05610 Kelurahan Jenetallasa Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa atas nama Ilham Ilahi (vide bukti P.6);

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik No.05610 Kelurahan/Desa Jenetallasa Kecamatan Pallangga kabupaten Gowa luas 139 M² (seratus tiga puluh sembilan meter persegi) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa pada tanggal 6 April 2021 tercatat atas nama Ilham Ilahi merupakan hasil pemecahan dari Sertipikat hak Milik No.03209 Kelurahan/Desa Jenetallasa Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa tercatat atas nama Ilham Ilahi yang kemudian dipecah seluas 139 M² (seratus tiga puluh sembilan meter persegi) dan dijual kepada H.Aminullah Tanga, S.E



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat) berdasarkan Akta Jual Beli No.171/2011 tanggal 28 Maret 2011 antara Ilham Ilahi dengan Aminullah Tanga (Tergugat) yang dibuat oleh Milawati Wahyuasih, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Gowa (vide bukti P.1) kemudian Sertifikat tersebutlah sekaligus sebagai jaminan kepada PT.Bank Tabungan Negara (Turut Tergugat I) untuk Kredit Kepemilikan Rumah Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak lagi memenuhi kewajibannya dalam hal pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada Turut Tergugat I yang terdiri dari angsuran sebesar Rp1.843.600,00 (satu juta delapan ratus empat puluh tiga ribu enam ratus rupiah) setiap bulannya dengan bunga sebesar 12.00 % pertahun dari jumlah pokok kredit sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dengan jatuh tempo kredit tanggal 28 Maret 2021, bahwa kemudian Tergugat tidak lagi melaksanakan kewajibannya sebagai Kreditur sehingga Turut Tergugat I mengirimkan Surat Peringatan I, II dan III yang berisi memperingatkan kepada Tergugat untuk segera melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran angsuran sebagaimana bukti surat P.7, P.8 dan P.9;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P.4 yaitu berupa Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 03 tanggal 15 Januari 2022 yang dibuat di hadapan Notaris A.Dian Christianti, S.H dan bukti P.5 yaitu berupa Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor : 04 tanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Notaris A.Dian Christianti, S.H., maka diperoleh fakta hukum jika Penggugat memperoleh tanah dan bangunan berupa rumah yang terletak di Perumahan Amalia Residence Blok D1 No.5 Kelurahan/Desa Jenetallasa Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa seluas 139 M² (seratus tiga puluh Sembilan meter persegi) melalui proses jual beli piutang dengan Turut Tergugat I dimana dalam Akta Perjanjian Jual Beli Piutang tersebut dinyatakan jika Turut Tergugat I telah mengalihkan hak tagih piutang atas nama Aminullah Tanga (Tergugat) kepada pihak Penggugat dan didalam Akta Perjanjian Jual Beli Piutang tersebut juga dinyatakan jika Turut Tergugat I selaku pihak Penjual telah menerima pembayaran atas jual beli dan pengalihan piutang, hal ini bersesuaian dengan keterangan saksi-saksi dipersidangan yaitu saksi Ibnu Hajar Arridha, saksi Muhammad Risky dan saksi Annisa Ramadani yang menerangkan Penggugat membeli rumah yang terletak di Perumahan Amalia Residence Blok D1 No.5 Kelurahan/Desa Jenetallasa Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa dengan cara Cessie;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit antara PT.Bank Tabungan Negara Cabang

Halaman 24 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Sgm

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

Makassar dengan Tergugat tanggal 28 Maret 2011 dihadapan Notaris Milawati Wahyuasih, S.H., Notaris di Kabupaten Gowa, maka diperoleh kesimpulan jika Aminullah Tanga telah melakukan Perjanjian Kredit perumahan dengan pihak Turut Tergugat I, terhadap Perjanjian Kredit tersebut dituangkan didalam Akta Pengakuan Hutang guna pelunasan kredit perumahan milik Tergugat hingga terjadinya Wanprestasi (cidera janji), dimana Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran angsuran kreditnya hingga tanggal yang ditentukan dalam Surat Peringatan I sampai dengan Surat Peringatan III yaitu tanggal 06 Desember 2021, dan oleh karena terjadi tunggakan pembayaran hutang Tergugat, maka Turut Tergugat I dalam hal ini sebagai Debitur kemudian melakukan Pengalihan Piutang dan Jual Beli Piutang (Cessie) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dari uraian fakta sebagaimana tersebut diatas maka Majelis Hakim menyimpulkan bahwa benar Penggugat merupakan pembeli atas objek tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Amalia Residence Blok D1 No.5 Kelurahan/Desa Jenetallasa Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa seluas 139 M² (seratus tiga puluh Sembilan meter persegi) yaitu melalui proses jual beli piutang dengan Turut Tergugat I yang telah dituangkan didalam Akta Jual Beli Piutang dengan serta dituangkan pula didalam akta pengalihan hak atas tagihan (Cessie) yaitu terhadap objek tanah bangunan milik dari Tergugat oleh karena Tergugat selaku Debitur tidak memenuhi kewajiban pembayaran pada Turut Tergugat I (cidera janji);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, maka petitum ke-2 (dua) gugatan Penggugat haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum ke-3 (tiga) gugatan Penggugat menuntut agar Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 03 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian Christianti, SH., Notaris di Kab. Gowa dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan No. 04 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian Christianti, SH., Notaris di Kab. Gowa, serta Akta-Akta lainnya yang terkait adalah mengikat dan sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 03 tertanggal 15 Januari 2022 dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan No. 04 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian Christianti, SH., Notaris di Kabupaten Gowa, maka kedua Akta tersebut merupakan Akta Otentik, yang dipersidangan baik pihak Tergugat maupun pihak para Turut Tergugat tidak mampu membuktikan sebaliknya sehingga kedua Akta tersebut haruslah dinyatakan sah dan mengikat mneurut hukum;

Halaman 25 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena kedua Akta tersebut merupakan Akta Otentik, sehingga Akta-akta yang terkait dengan kedua Akta Otentik tersebut haruslah dinyatakan sah dan mengikat menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka petitum ke-3 (tiga) gugatan Penggugat haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum ke-4 (empat) gugatan Penggugat yang menuntut agar Penggugat sebagai sebagai satu-satunya pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Amalia Residence Blok D1 No. 5, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, seluas 139 M² (seratus tiga puluh sembilan meter persegi), dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 05610, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, pada tanggal 06 April 2021, tercatat atas nama ILHAM ILAHI;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan mengenai petitum ke-2 (dua) gugatan Penggugat telah diuraikan mengenai dasar kepemilikan Penggugat atas tas objek tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Amalia Residence Blok D1 No.5 Kelurahan/Desa Jenetallasa Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa seluas 139 M² (seratus tiga puluh Sembilan meter persegi) yaitu melalui proses jual beli piutang dengan Turut Tergugat I yang telah dituangkan didalam Akta Jual Beli Piutang dengan serta dituangkan pula didalam akta pengalihan hak atas tagihan (Cessie) dengan Turut Tergugat I, sehingga dengan demikian petitum ke-4 (empat) haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum ke-5 (lima) Penggugat yang menuntut agar memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa (Turut Tergugat II) untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 05610, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, pada tanggal 06 April 2021, dari semula yang tercatat atas nama ILHAM ILAHI ke atas nama SERVIANDHIKA PERMANA, S.Pd. (Penggugat);

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-5 (lima) tersebut, Majelis Hakim menyimpulkan petitum tersebut patut dikabulkan karena dasar perolehan Penggugat terhadap Sertipikat Hak Milik No. 05610, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, pada tanggal 06 April 2021, dari semula yang tercatat atas nama ILHAM ILAHI telah bersesuaian dengan hukum serta tidak ada bantahan dari Tergugat maupun dari Para Turut Tergugat;

Halaman 26 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 55 Ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan antara lain : Ayat (1) : Panitera Pengadilan wajib memberitahukan Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan Penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya dan Ayat (2) : Pencatatan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 125 Peraturan Menteri Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor : 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menyatakan antara lain : Ayat (1) : Pencantuman perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan Salinan Berita Acara Eksekusi dari Panitera Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari Panitera Pengadilan yang bersangkutan, Ayat (2) : Pencatatan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan : 1) Salinan resmi penetapan atau Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan Salinan Berita Acara Eksekusi, 2) Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Guna Bangunan atas satuan rumah yang bersangkutan, 3) Identitas Pemohon;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka petitum ke-5 (lima) gugatan Penggugat haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-6 (enam) Penggugat yang menuntut agar Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 03 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian Christianti, SH., Notaris di Kab. Gowa dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan No. 04 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian Christianti, SH., Notaris di Kab. Gowa, antara Penggugat dan Turut Tergugat I, berfungsi juga sebagai Akta Jual Beli (AJB) dan bukti pelunasan atas utang Tergugat, serta dasar pengalihan hak milik atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Amalia Residence Blok D1 No. 5, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga,

Halaman 27 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Sgm

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

Kabupaten Gowa, seluas 139 M² (seratus tiga puluh sembilan meter persegi), dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 05610, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, pada tanggal 06 April 2021, dari semula tercatat atas nama ILHAM ILAHI ke atas nama SERVIANDHIKA PERMANA, S.Pd. (Penggugat), Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam petitum angka ke-4 (empat) bahwa dasar perolehan Penggugat terhadap Sertipikat Hak Milik No. 05610, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, pada tanggal 06 April 2021, dari semula yang tercatat atas nama ILHAM ILAHI telah bersesuaian dengan hukum serta tidak ada bantahan dari Tergugat maupun dari Para Turut Tergugat, berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka petitum ke-6 (enam) gugatan Penggugat haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dikabulkan untuk seluruhnya maka alat bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat I tidak relevan untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan – pertimbangan petitum diatas jelas terlihat petitum pokok dari gugatan Penggugat telah dinyatakan dikabulkan seluruhnya sebagai konsekuensinya Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, sehingga pihak Tergugat adalah pihak yang kalah dan sesuai ketentuan pasal 192 Rbg harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 1238 KUHPerdara, Rbg serta Peraturan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 03 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian Christianti, SH., Notaris di Kab. Gowa dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan No. 04 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian

Halaman 28 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Sgm

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

Christianti, SH., Notaris di Kab. Gowa, serta Akta-Akta lainnya yang terkait adalah mengikat dan sah menurut hukum;

4. Menyatakan bahwa Penggugat (SERVIANDHIKA PERMANA, S.Pd.) adalah sebagai satu-satunya pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Amalia Residence Blok D1 No. 5, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, seluas 139 M2 (seratus tiga puluh sembilan meter persegi), dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 05610, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, pada tanggal 06 April 2021, tercatat atas nama ILHAM ILAHI;
5. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa (Turut Tergugat II) untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 05610, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, pada tanggal 06 April 2021, dari semula yang tercatat atas nama ILHAM ILAHI ke atas nama SERVIANDHIKA PERMANA, S.Pd. (Penggugat);
6. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 03 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian Christianti, SH., Notaris di Kab. Gowa dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan No. 04 tertanggal 15 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Anastasia Dian Christianti, SH., Notaris di Kab. Gowa, antara Penggugat dan Turut Tergugat I, berfungsi juga sebagai Akta Jual Beli (AJB) dan bukti pelunasan atas utang Tergugat, serta dasar pengalihan hak milik atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Amalia Residence Blok D1 No. 5, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, seluas 139 M2 (seratus tiga puluh sembilan meter persegi), dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 05610, Kel./Desa Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, pada tanggal 06 April 2021, dari semula tercatat atas nama ILHAM ILAHI ke atas nama SERVIANDHIKA PERMANA, S.Pd. (Penggugat);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp1.420.000,00 (satu juta empat ratus dua puluh ribu rupiah);

Halaman 29 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Sgm

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

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa, pada hari SENIN, tanggal 6 Februari 2023, oleh kami, ARDIANI, S.H., sebagai Hakim Ketua, RISTANTI RAHIM, S.H., M.H. dan ANDI NAIMMI M.A., S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sungguminasa Nomor : 64/Pdt.G/2022/PN Sgm tanggal 29 Desember 2022, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari RABU, tanggal 22 Februari 2023 oleh ARDIANI, S.H., sebagai Hakim Ketua dengan didampingi Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh MAKMUR, S.H., M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sungguminasa dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat II.

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

ttd

ttd

RISTANTI RAHIM, S.H., M.H.

ARDIANI, S.H.

ttd

ANDI NAIMMI M.A, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

MAKMUR, S.H.,M.H.

Rincian Biaya Perkara :

- Pendaftaran : Rp 30.000,00
- Biaya Proses : Rp. 100.000,00
- Panggilan : Rp. 1.220.000,00

Halaman 30 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PNBP Panggilan : Rp. 20.000,00
- PNBP S.Kuasa : Rp. 10.000,00
- Sumpah : Rp. 20.000,00
- Meterai : Rp. 10.000,00
- Redaksi : Rp. 10.000,00

Rp. 1.420.000,00 (satu juta empat ratus duapuluh
ribu rupiah)

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)