



**P U T U S A N**

**NOMOR : 54/PDT.G/2018/PN.BIT**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Bitung, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai tersebut di bawah ini, dalam perkara antara :

**AGUS USEP**, Tempat Lahir Cilacap, tanggal lahir 01 September 1978, Umur 40 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Kristen, Kewarganegaraan Indonesia, Status Perkawinan Kawin, Pendidikan Mahasiswa, Alamat Kelurahan Aertembaga II, Lingkungan II, Kecamatan Aertembaga, Kota Bitung;  
Dalam hal ini menghadap Kuasa Hukumnya Yaitu Ferdinand Tatawi, SH dan James J Koluod, SH, Advokat/ Pengacara pada Asosiasi Advokat Indonesia (AAI) Jl 14 Februari Kelurahan Teling Bawah Lingk IV Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 April 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung dalam Register No 97/SK/ 2018/ PN.Bit, yang selanjutnya disebut sebagai .....

**PENGGUGAT;**

**M E L A W A N :**

- 1. PT. GALAXY**, Alamat Kelurahan Aertembaga I, Kecamatan Aertembaga, Kota Bitung, Selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT I ;**
- 2. SUKIONO IRAWAN**, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Direktur PT. GALAXY, Alamat Dahulu bertempat tinggal di Jalan MT. Haryono, Lingkungan IV, Kelurahan Pinaesaan, Kecamatan Wenang, Kota Manado dan sekarang sudah tidak diketahui dalam Wilayah Republik Indonesia; Selanjutnya disebut sebagai .....**TERGUGAT II ;**
- 3. MELINDA IRAWAN**, Jenis Kelamin Perempuan, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Komisaris PT. GALAXY, Alamat Dahulu bertempat tinggal di Jalan MT. Haryono, Lingkungan IV, Kelurahan Pinaesaan, Kecamatan Wenang, Kota Manado dan sekarang sudah tidak diketahui dalam Wilayah Republik Indonesia, Selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT III ;**

*Hal 1 dari 24 Putusan Nomor : 54/PDT.G/2018/PN.Bit*



4. **PT. BUDI SENTOSA**, Alamat Kelurahan Aertembaga I, Kecamatan Aertembaga, Kota Bitung, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya yaitu Binton Sianturi, SH, Advokat, Pengacara dan Penasehat Hukum pada Firma Hukum Pusat Konsultasi & Advokasi Hukum Kemaritiman dan Perikanan, beralamat di Gedung Kopi lantai 3 Suite 307 Jl RP Soeroso No 20 Menteng-Cikini Jakarta Pusat sebagaimana Surat kuasa khusus tertanggal Jakarta 12 April 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan pengadilan Negeri Bitung No 99/ SK/ 2018/ PN.Bit Selanjutnya disebut sebagai .....**TERGUGAT IV** ;
5. **NASRUN KOTO, SH.** Jenis Kelamin Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Notaris, Alamat Kelurahan Bitung Barat II, Kecamatan Maesa, Kota Bitung, Selanjutnya disebut sebagai ..... **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan negeri tersebut;  
Telah membaca Surat Gugatan, serta Surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;  
Telah melihat Alat Bukti Surat yang diajukan dalam persidangan ini;  
Telah mendengar Keterangan Saksi yang diajukan Penggugat dan Tergugat di muka persidangan;

#### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya Tertanggal 23 Maret 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 29 Maret 2018 di bawah Register No. 54/ PDT.G/ 2018/ PN.BIT. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat I (PT.Galaxy) yang Direktornya Tergugat II dan Komisionernya Tergugat III telah sepakat mengikat diri Membuat Perjanjian Ikatan jual Beli sesuai Akte Notaris No.43 Tahun 2007 Tertanggal 26 Juni berupa Aset Tanah dan Bangunan milik PT. Galaxy (Tergugat I) sebagaimana dalam Sertifikat HGB No.49 Aertembaga 1992, Luas 7950 m<sup>2</sup>, Sertifikat HGB No.50 Aertembaga 1992, Luas 3075 M<sup>2</sup>, dan Sertifikat HGB No.72 Aertembaga 2000, Luas 3000 m<sup>2</sup>, Tanah tersebut terletak di Kelurahan Aertembaga Kota Bitung Satu dengan lainnya bersambungan sehingga menjadi Satu Kesatuan Tanah dengan batas-batas sebagai

Hal 2 dari 24 Putusan Nomor : 54/PDT.G/2018/PN.Bit



berikut :

Utara	: Jalan
Timur	: PT.Etmieco
Selatan	: Laut
Barat	: PT.Hasjrat

2. Bahwa Ikatan Jual Beli dimaksud telah dibuat oleh Turut Tergugat sesuai Akte Notaris No.43 Tahun 2007 tertanggal 26 Juni, dalam Perjanjian tersebut telah disepakati Penggugat akan Membeli Aset Tanah dan Bangunan milik Tergugat I, II dan III Sebagaimana Sertifikat pada poin 1 tersebut diatas dengan harga Rp.18.000.000.000,- (Delapan Belas Miliar Rupiah), Selanjutnya Pada Tanggal 16 Juli 2007 sisa akan dilunasi sebesar Rp.17.700.000.000,- (Tujuh Belas Miliar Tujuh Ratus Juta Rupiah), Pada saat Jatuh Tempo Tanggal 16 Juli 2007, Penggugat telah membawa Uang sebesar Rp.17.700.000.000,- bertemu dengan Tergugat II dan III di Kantor Turut Tergugat untuk Melunasi Pembayaran atas Tanah dan Bangunan milik Tergugat 1, Pada saat itu juga di Kantor Turut Tergugat datang Pihak Ketiga lainnya yaitu Kuasa Hukum Windi dari Jakarta untuk melakukan Keberatan Pembayaran Aset milik Tergugat I dengan alasan Tanah dan Bangunan tersebut adalah Jaminan Hutang, sehingga pada akhirnya Pihak Turut Tergugat tidak dapat Membuat Akte Jual Beli yang dimaksudkan oleh Penggugat.
3. Bahwa secara diam-diam Pihak Tergugat II dan III telah mengalihkan Aset milik Tergugat I berupa Sertifikat HGB No.49 Aertembaga 1992, Luas 7950 m<sup>2</sup>, Sertifikat HGB No.50 Aertembaga 1992, Luas 3075 m<sup>2</sup>, dan Sertifikat HGB No.72 Aertembaga 2000, Luas 3000 m<sup>2</sup> kepada Tergugat IV, sedangkan Tanah dan Bangunan tersebut masih dalam Ikatan Perjanjian Jual Beli sebagaimana dalam Akte No.43 Tahun 2007 tertanggal 26 Juni yang seharusnya Pihak Tergugat II dan III melanjutkan Perjanjian Jual Beli dengan Pihak Penggugat, bahwa Penggugat tetap bermaksud dan beretiked baik untuk Membayar Sisa dari Harga Tanah dan Bangunan tersebut sesuai dengan Ikatan Perjanjian.
4. Bahwa akibat Tergugat I, II dan III telah Melanggar Janji (Wanprestasi) atas Ikatan Jual Beli atas Tanah dan Bangunan milik Tergugat I,

Hal 3 dari 24 Putusan Nomor : 54/PDT.G/2018/PN.Bit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mengalami Kerugian dan sebagaimana diatur dalam Perjanjian Akte Notaris No.43 Tahun 2007 tertanggal 26 Juni 2007, apabila ada kelalaian dari PihakTergugat I, II dan III maka akan dikenakan denda sebesar Rp.5.000.000,-/ Hari keterlambatan terhitung dari Tanggal 16 Juli 2007 sampai Gugatan ini diajukan dengan rincian sebagai berikut :

- Uang Panjar Tanah dan Bangunan Sebesar Rp.300.000.000,-
- Lamanya Denda tersebut Sejak Tanggal 16 Juli 2007 sampai Gugatan diajukan di Pengadilan (10 Tahun 8 Bulan = 3.890 hari x Rp.5.000.000,-) = Rp. 19.450.000.000,-.

5. Bahwa demi terbayarnya Kerugian Peggugat oleh Tergugat I, II dan III Sebesar Rp.19.750.000.000,- (Uang Panjar + Denda) maka untuk itu kami mohon Tanah dan Bangunan milik Tergugat I berupa Sertifikat HGB No. 49 Aertembaga 1992, Luas 7950 M<sup>2</sup>, Sertifikat HGB No.50 Aertembaga 1992, Luas 3075 M<sup>2</sup>, dan Sertifikat HGB No.72 Aertembaga 2000, Luas 3000 m<sup>2</sup> dapat diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atasTanah dan Bangunan milik Tergugat I.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang sudah diuraikan diatas, mohon kiranya Pengadilan Negeri Bitung dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Peggugat Untuk Seluruhnya.
2. Menyatakan Sah menurut Hukum Surat Ikatan jual Beli atas Tanah dan Bangunan milik Tergugat I yang dibuat dihadapan Notaris dengan Akte Notaris No.43 Tahun 2007 yang mengikat bagi Peggugat dan Tergugat I,II dan III.
3. Menyatakan Menjadi Hukum Perjanjian jual Beli antara Peggugat dan Tergugat 1, II dan III dapat ditingkatkan menjadi jual Beli.
4. Menyatakan Menjadi Hukum tidak Sah Ikatan jual Beli atau apapun bentuknya yang dibuat Tergugat I dan Tergugat IV atas Tanah dan Bangunan milik Tergugat I karma sudah ada Ikatan jual Beli dengan Peggugat.
5. Menyatakan Sah dan Berharga Peletakan Sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas Tanah dan Bangunan milik Tergugat 1.
6. Menghukum Tergugat 1, II dan III Untuk Melaksanakan jual Beli dengan Peggugat atas Tanah dan BangunanTergugat 1 sesuai Surat Ikatan jual Beli yang dibuat Turut Tergugat No.43 Tahun 2007.

Hal 4 dari 24 Putusan Nomor : 54/PDT.G/2018/PN.Bit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat 1, II dan III Membayar Kerugian Penggugat yang dilakukan Tergugat 1,II dan III yang terurai tersebut diatas sebesar Rp.19.750.000.000,- (Sembilan Belas Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh juta Rupiah).
8. Menghukum Tergugat 1, II dan III Untuk Membayar kepada Penggugat Uang Paksa (Dwang Soen) tiap hari sebesar Rp.5.000.000,- apabila Tergugat 1, II dan III Lalai Membayar Kerugian Penggugat yang terurai tersebut setelah Perkara ini mempunyai Keputusan berkekuatan Hukum Tetap.
9. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV Untuk Membayar Biaya Perkara.
10. Menghukum Turut Tergugat Untuk Tunduk dan Bertakluk Pada Putusan ini.
11. Keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun Tergugat I, II, III dan IV Verzet, Banding maupun Kasasi.
12. Mohon Keadilan.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, telah hadir Penggugat Kuasa Hukumnya Yaitu Ferdinand Tatawi, SH dan James J Koluod, SH, Advokat/ Pengacara pada Asosiasi Advokad Indonesia (AAI) Jl 14 Februari Kelurahan Teling Bawah Lingk IV Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 April 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung dalam Register No 97/ SK/ 2018/ PN.Bit,;

Menimbang, bahwa tergugat I tidak pernah hadir dalam persidangan walaupun telah dipanggil sebagaimana surat panggilan hari Senin tanggal 9 April 2018 untuk persidangan tanggal 16 April 2018, Kamis tanggal 19 April 2018 untuk persidangan 21 Mei 2018, namun dalam Relas panggilan tersebut menyatakan bahwa Tergugat I yaitu PT Galaxy telah berubah menjadi PT Budi Sentosa yang mana dalam gugatan ini merupakan Tergugat IV, dan Tergugat IV ini telah hadir kuasanya yaitu Binton Sianturi, SH, Advokat, Pengacara dan Penasihat Hukum pada Firma Hukum Pusat Konsultasi & Advokasi Hukum Kemaritiman dan Perikanan, beralamat di Gedung Kopi lantai 3 Suite 307 Jl RP Soeroso No 20 Menteng-Cikini Jakarta Pusat sebagaimana Surat kuasa khusus tertanggal Jakarta 12 April 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung No 99/ SK/ 2018/ PN.Bit;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak pernah hadir sebagaimana relas panggilan Kamis 5 April 2018 untuk persidangan 16 April 2018, Panggilan Umum melalui Lembaga Penyiaran Radio Republik Indonesia untuk persidangan 21 Mei 2018, Panggilan Umum melalui Lembaga Penyiaran Radio

*Hal 5 dari 24 Putusan Nomor : 54/PDT.G/2018/PN.Bit*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia untuk persidangan 26 Juni 2018, Panggilan Umum melalui Lembaga Penyiaran Radio Republik Indonesia untuk persidangan 28 Agustus 2018,;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak pernah hadir sebagaimana relas panggilan Kamis 5 April 2018 untuk persidangan 16 April 2018, Panggilan Umum melalui Lembaga Penyiaran Radio Republik Indonesia untuk persidangan 21 Mei 2018, Panggilan Umum melalui Lembaga Penyiaran Radio Republik Indonesia untuk persidangan 26 Juni 2018, Panggilan Umum melalui Lembaga Penyiaran Radio Republik Indonesia untuk persidangan 28 Agustus 2018 dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dalam persidangan sebagaimana relas panggilan yang telah dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bitung Senin 9 April 2018 untuk sidang 16 April 2018, Kamis 19 April 2018 untuk sidang 21 Mei 2018, Senin 23 Juli 2018 untuk sidang 31 Juli 2018 dan Selasa 7 Agustus 2018 untuk sidang 28 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditentukan tersebut telah dilakukan Mediasi yang mana para pihak sepakat bahwa penentuan Mediator dilakukan oleh Majelis Hakim dan setelah majelis hakim bermusyawarah ditetapkan Hakim Ibu Christine Natalia Sumurung, SH, MH sebagai Hakim mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan dari Hakim Mediator tersebut menyatakan bahwa pada tanggal 26 Juni 2018 mediasi tidak berhasil, sehingga berdasarkan laporan Hakim Mediator tersebut Majelis Hakim lalu melanjutkan persidangan dengan pembacaan gugatan, yang mana pada persidangan pembacaan gugatan penggugat bertetap pada gugatannya dan tidak melakukan perubahan;

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat tersebut tergugat IV telah mengajukan jawabannya tertanggal 12 September 2018 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

### 1. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscure libel*)

Bahwa Gugatan Penggugat nyata-nyata kabur, tidak jelas. Sebab, dalil Penggugat poin 1 menyebutkan bahwa Penggugat telah melakukan perikatan perjanjian ikatan jual beli dengan Tergugat I, yang direkturnya Tergugat II dan Komisaris Tergugat III sesuai Akte Notaris No. 43 tahun 2007 tertanggal 26 Juni 2007., Padahal pada poin 2 dalil gugatannya, Penggugat sudah terang mengakui, bahwa pada tanggal 16 Juli 2007, pada saat Penggugat akan melakukan pelunasan pembayaran atas

*Hal 6 dari 24 Putusan Nomor : 54/PDT.G/2018/PN.Bit*



tanah dan bangunan milik Tergugat I di kantor Turut Tergugat (Notaris Nasrun Koto, SH, berkedudukan di Bitung Barat II, Kec. Maesa, Kota Bitung), telah datang pihak ketiga lainnya, yaitu Kuasa Hukum Windi dari Jakarta untuk melakukan keberatan pembayaran asset milik Tergugat I dengan alasan tanah dan bangunan tersebut adalah jaminan hutang. Sehingga pada akhirnya Turut Tergugat tidak dapat membuat Akte Jual Beli yang dimaksudkan oleh Penggugat.

Bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas Nyata bahwa akte Notaris No 43 yang dimaksud belumlah merupakan akte jual beli yang Otentik dan Sah, serta belum mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak, dan belum memenuhi prinsip jual beli, yaitu Terang dan Tunai, karena jelas-jelas dalam dalil poin 2 Penggugat mengakui, bahwa Turut Tergugat TIDAK DAPAT MEMBUAT AKTE JUAL BELI yang dimaksud Penggugat,

Berdasarkan alasan tersebut di atas, maka gugatan ini seharusnya dinyatakan gugatan yang kabur (*Obscuur libel*) oleh sebab itu sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

## 2. Gugatan Penggugat Tidak Mempunyai Dasar Hukum

Bahwa Tergugat IV tidak pernah memiliki hubungan hukum dengan penggugat. Faktanya adalah Hubungan Hukum terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam bentuk Perjanjian, Prinsip Perjanjian adalah hanya akan berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya Dan menurut Pasal 1340 BW "Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, tak dapat pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal diatur pasal 131 7 BW".

Bahwa dengan tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat IV, maka Penggugat tidak mempunyai dasar hukum menggugat Tergugat IV, hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 294/K/Sip/1971 tanggal 7 juli 1971 yang menyatakan "Gugatan harus diajukan oleh orang yang memiliki hubungan hukum".

Bahwa karena Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum sebagai penggugat dikarenakan tidak mempunyai hubungan hukum maka dengan demikian gugatan tersebut patut Ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke Verklaard*).

## 3. Pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap atau Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Hal 7 dari 24 Putusan Nomor : 54/PDT.G/2018/PN.Bit



Bahwa pada poin 3 dalil gugatannya Penggugat berasumsi bahwa secara diam-diam Tergugat II dan Tergugat III telah mengalihkan Aset milik Tergugat I kepada Tergugat IV.

Bahwa Faktanya Tergugat IV memiliki Tanah dan Bangunan Tersebut secara sah dan berdasar hukum, dengan perjanjian jual beli dengan Pihak lainnya yaitu Pemilik yang sah sesuai dengan bukti-bukti otentik yang dimiliki, dan Perjanjian jual beli tersebut di buat dihadapan Notaris PPAT.

Bahwa berdasarkan hal tersebut seharusnya Penggugat juga menggugat Pihak lainnya yang menjadi sumber perolehan hak kepemilikan Tanah dan Bangunan yang dikuasai Tergugat IV Dan juga menggugat Pihak-pihak lainnya yang membuat surat-surat dan atau mengeluarkan surat-surat otentik terkait Tanah dan Bangunan yang dimaksud.

Bahwa Faktanya, Penggugat tidak mengikutsertakan Pihak-pihak lain tersebut dalam gugatannya.

Bahwa sesuai dengan **Putusan Mahkamah Agung RI dalam putusannya No 78 K/ Sip/ 1972 tanggal 11 Oktober 1975** menegaskan "**Gugatan Kurang Pihak atau Tidak Lengkap atau Kekurangan Formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima**"

Bahwa, juga sesuai dengan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1421.K/ Sip/ 1975 tanggal 8 Juni 1976** menyatakan "**Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat**"

Bahwa berdasarkan fakta yudridis diatas, Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Onvan Kelijke Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat sepanjang menyangkut kepentingan Tergugat IV, kecuali yang diakui secara tegas;
2. Bahwa Tergugat IV tidak akananggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan Tergugat IV;

Hal 8 dari 24 Putusan Nomor : 54/PDT.G/2018/PN.Bit



3. Bahwa tidak benar dalil Penggugat poin 3 yang menyatakan Tergugat II, dan III secara diam diam mengalihkan asset milik Tergugat I berupa sertifikat HGB No.49 Aertembaga 1992 seluas 7.950 M2, sertifikat HGB No. 50 Aertembaga 1992 seluas 3.075 M2, dan sertifikat HGB No. 72 Aertembaga 2000 seluas 3.000 M2 kepada Tergugat IV. Sebab, sejatinya Tergugat IV sama sekali tidak mengenal dan tidak pernah memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II dan Tergugat III. Oleh sebab itu tidak beralasan hukum jika Penggugat menuntut dalam petitumnya agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan menjadi hukum tidak sah ikatan jual beli atau apa pun bentuknya yang dibuat Tergugat I dan Tergugat IV atas tanah dan bangunan milik Tergugat I karena adalah Fakta, bahwa Tergugat IV tidak pernah memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, dan dengan Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III;
4. Bahwa secara faktual dan formal Tergugat IV menguasai dan memiliki asset sebagaimana dimaksud Penggugat dalam gugatannya, diperoleh secara sah berdasarkan Perjanjian jual beli dengan **FONNY JONES** sesuai Akte Jual beli NO. 164/2008, Akte Jual Beli No. 165/2008, dan Akte jual Beli No. 166/2008 yang diterbitkan Notaris/ PPAT **YANCE ADOLF VICTOR MANGARE**, berkedudukan di Kota Bitung. Hal mana berdasarkan akte jual beli tersebut, kemudian pengalihan hak atas tanah tersebut dicatatkan atau balik nama sebagaimana tertera dalam sertifikat HGB No. 49 Aertembaga 1992 seluas 7.950 M2, sertifikat HGB No. 50 Aertembaga 1992 seluas 3.075 M2, dan sertifikat HGB No. 72 Aertembaga 2000 seluas 3.000 M2.

Bahwa berdasarkan fakta –fakta tersebut diatas, maka sudah terang dan nyata bahwa Tergugat IV adalah pembeli yang beritikad baik, yang harus dilindungi kepentingan hukumnya

Berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam Eksepsi dan Pokok Perkara, maka Tergugat IV dengan ini mengajukan permohonan ke hadapan yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memberi putusan yang amarnya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat IV;

**DALAMPOKOKPERKARA**

- Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan GugatanPenggugat tidak dapat diterima;

Hal 9 dari 24 Putusan Nomor : 54/PDT.G/2018/PN.Bit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Sah dan berdasar hukum, Kepemilikan Tanah dan bangunan yang saat ini dikuasai oleh Tergugat IV;
- Biaya Perkara menurut hukum;

Dan atau, jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa atas jawaban dari **Tergugat IV** tersebut **Penggugat** melalui kuasa hukumnya telah mengajukan Replik tertanggal 21 September 2018;

Menimbang, bahwa atas Replik dari **Penggugat** tersebut, **Tergugat IV** telah mengajukan Dupliknya tertanggal 28 September 2018;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti berupa:

## I. SURAT:

1. Foto copy **Akta Pengikatan Jual Beli** tertanggal 26 Juni 2007 Nomor : 43, sesuai dengan aslinya bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda (P-1)

## II. SAKSI-SAKSI DARI PENGGUGAT

1. **RUDY WALUKOW**, Dibawah Sumpah pada pokoknya menyatakan sebagai berikut;

- Bahwa pada sekitar bulan sekitar April 2007 saksi diberitahu oleh Lintje Worang bahwa PT. Galaxy ada rencana untuk dijual, Kemudian saksi dipertemukan dengan Tergugat II dan Hengky Irawan ;
- Bahwa dalam pertemuan saksi ditunjuk oleh calon pembeli, yaitu Penggugat untuk mempelajari dokumen, Setelah itu kami menuju ke Pabrik PT. Galaxi untuk mengecek keberadaan PT. Galaxi yang ternyata sudah tidak beroperasi ;
- Bahwa kemudian pada sekitar bulan Mei 2007 saksi dan penggugat bertemu dan sepakat untuk mempelajari dokumen serta asset PT. Galaxi, Sertifikat HGB. No.49, 50 dan 72 ;
- Bahwa setelah mempelajari dokumen saksi berikan pendapat hukum kepada calon pembeli (Penggugat) bahwa dokumen sah dan boleh dilakukan tindakan hukum selanjutnya ;
- Bahwa saksi memberikan pendapat hukum dalam kapasitas saksi sebagai Ketua Pusat Bantuan Hukum Unsrat Manado, dimana sebelumnya calon pembeli dalam hal ini Penggugat meminta bantuan kepada LBH UNSRAT Manado untuk mempelajari dokumen;
- Bahwa setelah saksi memberikan pendapat hukum kepada calon pembeli, lalu pada bulan Juni 2007 terjadi pembicaraan tentang harga

Hal 10 dari 24 Putusan Nomor : 54/PDT.G/2018/PN.Bit



penjualan dan disepakati harga sebesar 18 Milyar. Dan pada waktu itu penjual dalam hal ini Tergugat II dan Tergugat III meminta uang DP sebesar Rp. 300 juta dan pada waktu itu saksi minta jaminan bahwa tanah sengketa tidak dalam kaitan dengan pihak ketiga dan waktu itu Tergugat II dan Tergugat III sebagai Komisariss menyatakan tidak ada permasalahan dengan pihak ketiga ;

- Bahwa kemudian saksi dan penggugat datang ke Notaris untuk membuat perikatan jual beli, dimana sepakat pelunasan pada tanggal 16 Juli 2007 dan dibuat Akte dan Perjanjian;
- Bahwa pada awal Juni 2007 sekitar tanggal 5 Juni datang seorang Pengacara namanya Jesse Hebert Ambuwaru dari Kantor Advokat Albert Hasibuan dengan memperlihatkan Surat Kuasa dari PT. Compack serta memperlihatkan bukti-bukti pengambilan uang dari Tergugat II sebesar ± 12 Milyar dengan bukti-bukti transfer Rekening BCA dan pula diperlihatkan fotocopy surat perjanjian yang menyebutkan bahwa PT. Galaxi dijadikan jaminan hutang kepada MENDY ;
- Bahwa selanjutnya saksi menghubungi Tergugat II dan Hengky Irawan dengan menjelaskan surat keberatan dari Kantor Pengacara Albert Hasibuan ;
- Bahwa kemudian pada tanggal 16 Juni 2007 diadakan pertemuan di Kantor Notaris Nasrun Koto (Turut Tergugat) dimana yang hadir saat pertemuan antara lain Mendy dari PT. Compack, Jesse Ambuwaru selaku Kuasanya, Pengacara HJJ. Mangindaan dan Olga Sumampow, Tergugat II dan Tergugat III dan saksi sendiri serta Agus Usep (Penggugat) yang saat itu sudah membawah uang pelunasan ;
- Bahwa pada waktu pertemuan di Notaris itu terjadi diskusi dimana pada saat itu saksi menawarkan agar uang pelunasan dari Penggugat dititip di Notaris atau Pengadilan tapi dari pihak Tergugat II dan Tergugat III tidak mau dan mereka protes, sehingga Notaris (Turut Tergugat) tidak mau melanjutkan proses transaksi karena ada keberatan dari Pengacara Kantor Albert Hasibuan;
- Bahwa beberapa waktu kemudian Jesse Ambuwaru selaku Kuasa Hukum PT. Kompack mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Manado dan dalam putusan PT. Galaxi dikalahkan dan asset dalam sitaan Pengadilan ;
- Bahwa setelah diputus oleh Pengadilan sempat 2 (dua) kali dilaksanakan Lelang tapi tidak terjadi. Dan Penggugat menunggu untuk

*Hal 11 dari 24 Putusan Nomor : 54/PDT.G/2018/PN.Bit*



dilakukan Lelang tapi sampai hari ini tidak ada lagi lelang. Sampai kemudian asset Tergugat I sudah dikuasai oleh Tergugat IV ;

- Bahwa saksi tidak tahu Sukiono Irawan (Tergugat II) mengambil uang pada PT. Kompack;
- Bahwa Lince Worang tahu bahwa PT. Galaxi akan dijual adalah dari mendengar langsung dari Sukiono Irawan dalam hal ini Tergugat II ;
- Bahwa Pada waktu pertemuan dengan Tergugat II, Tergugat III, serta dengan Hengky Irawan, apakah sempat dikonfirmasi uang 12 Milyar dari PT. Compack sempat dikonfirmasi tapi uang 12 Milyar dijelaskan oleh Tergugat II hanya diberikan Cuma-Cuma, lalu saksi tunjukkan Surat Perjanjian yang menyebutkan bahwa PT. Galaxi punya hutang tapi dibantah oleh Tergugat II dengan mengatakan tidak benar sedangkan Tergugat III dan Hengky Irawan hanya diam saja pada waktu itu ;
- Bahwa Kemudian setelah ada putusan Pengadilan Negeri Manado ternyata uang 12 Milyar yang tertera dalam surat perjanjian yang dibantah oleh Tergugat II adalah hutang sesuai yang tertera dalam isi perjanjian yang dibantahnya. Dalam putusan perjanjian dinyatakan sah. Dan ternyata PT. Compack dan PT. Galaxi ada hubungan Perjanjian Hutang Piutang ;
- Bahwa yang lebih dulu dibuat Perjanjian antara Penggugat dengan PT. Galaxi atau antara PT. Kompack dengan PT. Galaxi adalah perjanjian antara PT. Kompack dengan PT. Galaxi;
- Bahwa alasan Tergugat II dan Tergugat III ketika mengatakan bahwa uang 12 Milyar hanya diberikan cuma-cuma adalah tidak memberikan alasan hanya mengatakan uang itu diberikan Cuma-cuma ;
- Bahwa tanggapan saksi terhadap perikatan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah bahwa Perikatan antara Penggugat dengan Tergugat I masih berlaku karena belum dibatalkan dan uang DP belum dikembalikan;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Fonny Jones tapi pada saat diperiksa di Mabes Polri, saksi mendapat informasi bahwa ternyata Fonny Jones adalah Karyawan PT. Galaxi di Monokwari ;
- Bahwa kemudian saksi juga mendapat informasi bahwa Hutang Piutang tidak sebesar 12 Milyar ;

Hal 12 dari 24 Putusan Nomor : 54/PDT.G/2018/PN.Bit



- Bahwa setahu saksi tanah sengketa sempat 2 (dua) minggu dikuasai oleh Penggugat atas seijin Tergugat II dan Tergugat III tapi saat gagal di Notaris Penggugat angkat kaki dan tidak lagi menguasai;
- Bahwa sebelum membuat perikatan dengan Tergugat I Pihak Penggugat nanti mengetahui setelah ada keberatan dari Pengacara dari Kantor Albert Hasibuan, sebelumnya Penggugat tidak tahu ada perjanjian PT. Galaxi dengan PT. Kompack;
- Bahwa pihak Penggugat sempat menawarkan pembayaran pelunasan dengan cara membuka check saat pertemuan dihadapan Turut Tergugat atau dititip di Pengadilan tapi Hengky Irawan tetap berkeras tidak mau;
- Bahwa Uang DP 300 juta belum dikembalikan sampai saat ini oleh tergugat II;
- Bahwa Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah dibatalkan menurut hukum ;
- Bahwa Penggugat menguasai PT.Galaxi atas ijin Tergugat II dan Tergugat III ;
- Bahwa dalam perkara di Manado, Agus Usep (Penggugat) ditarik sebagai Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak pernah memberikan saran kepada Agus Usep ketika mengetahui PT.Kompack ada perjanjian dengan PT.Galaxi karena tidak ada perjanjian dengan PT. Kompack ;
- Bahwa sebelumnya saksi tidak tahu dengan Fonny Jones dan ternyata setelah ditelusuri di Mabas Polri, Fonny Jones ternyata karyawan PT. Galaxi di Papua;
- Bahwa Tergugat IV mengetahui bahwa Penggugat sudah menguasai lokasi PT.Galaxi selama 2 (dua) minggu;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Fonny Jones pernah jadi saksi dalam perkara di Pengadilan Negeri Manado ;

2. **NOVI WALUYAN**, dibawah sumpah pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal pertama kali dengan Penggugat ketika Penggugat perintahkan saksi untuk memegang semua kunci gudang pabrik PT. Galaxi karena menurut Penggugat PT. Galaxi sudah dibeli oleh Penggugat dan semua kunci gudang saksi ganti dengan kunci yang baru;
- Bahwa saksi memegang kunci gudang PT. Galaxi selama sekitaran 2 (dua) minggu dan saksi juga melakukan kontrol ;

*Hal 13 dari 24 Putusan Nomor : 54/PDT.G/2018/PN.Bit*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama 2 (dua) minggu saksi memegang kunci gudang tidak pernah ada yang datang menyatakan keberatan;
  - Bahwa selama 2 (dua) minggu saksi memegang kunci gudang ada kegiatan ;
  - Bahwa saksi meninggalkan pekerjaan pegang kunci gudang karena saksi tidak disuruh lagi memegang kunci;
  - Bahwa di pabrik ada kegiatan selama 2 (dua) minggu ketika saksi memegang kunci gudang tapi bukan kegiatan usaha dari Penggugat ;
  - Bahwa saksi tidak tahu kegiatan usaha dari siapa dalam 2 (dua) minggu tersebut;
  - Bahwa yang memegang kunci gerbang saat saksi memegang kunci gudang pabrik PT. Galaxi adalah Satpam ;
  - Bahwa Petugas Satpam namanya Makalew Mantiri Yang mempekerjakannya dari PT. Galaxi dan ketika Penggugat membeli PT. Galaxi, Satpamnya pindah juga ke Penggugat;
  - Bahwa saksi terima gaji dari Penggugat ;
  - Bahwa saksi tidak tahu Satpam terima gaji dari siapa;
  - Bahwa setelah saksi sudah tidak bekerja memegang kunci gudang, saksi sudah tidak pernah bertemu dengan Satpam sampai dia meninggal dunia;
  - Bahwa saksi tidak tahu Satpam kemana setelah saksi tidak lagi kontrol dan tidak lagi memegang kunci gudang ;
- Menimbang, bahwa **Tergugat IV** dalam persidangan telah mengajukan

**Alat Bukti** berupa:

## I. SURAT

1. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.49 Aertembaga, yang sudah diubah menjadi No.06, sesuai dengan aslinya bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda ( T.IV – 1 ) ;
2. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.50 Aertembaga, yang sudah diubah menjadi No.05, sesuai dengan aslinya bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda ( T.IV – 2 ) ;
3. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.72 Aertembaga, yang sudah diubah menjadi No.07, sesuai dengan aslinya bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda ( T.IV – 3 ) ;
4. Foto copy AKTA JUAL BELI Nomor : 164/2008, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Yance Adolf Mangare, SH., sesuai dengan aslinya bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda ( T.IV – 4 ) ;

*Hal 14 dari 24 Putusan Nomor : 54/PDT.G/2018/PN.Bit*



5. Foto copy AKTA JUAL BELI Nomor : 165/2008, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Yance Adolf Mangare, SH., sesuai dengan aslinya bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda ( T.IV – 5 ) ;
6. Foto copy AKTA JUAL BELI Nomor : 166/2008, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Yance Adolf Mangare, SH., sesuai dengan aslinya bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda ( T.IV – 6 ) ;
7. Foto Copy Akta Perdamaian Nomor 44/ PDT.G/2007/PN.BTG sesuai dengan aslinya bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda (T.IV-7);
8. Foto Copy Berita acara Pelaksanaan Putusan secara Sukarela No 03/ Pdt.Eks/ 2008/ PN.Btg sesuai dengan Foto Copynya bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda (T.IV-8);
9. Surat Ketua Pengadilan negeri Bitung Nomor W19.US/1115/HPDT/ XI/2008 tentang penjelasan Status Sita Jaminan dan Sita Persamaan, sesuai dengan aslinya bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda (T.IV-9)

## II.SAKSI-SAKSI Dari TERGUGAT

1. **SAKSI JAMES ISRAEL TAMPI**, dibawah sumpah pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:
  - Bahwa dulu saksi bekerja di PT. Galaxi kemudian dapat informasi bahwa PT. Galaxi sudah dijual. Kemudian pada bulan Oktober 2008 saksi dipanggil oleh Pak Budi untuk bekerja di PT. Budi Sentosa ;
  - Bahwa saksi mendapat petunjuk dari Hengky Irawan agar kapal yang masuk boleh sandar didermaga tetapi setelah selesai bongkar ikan langsung keluar;
  - Bahwa pada saat saksi mulai bekerja di PT. Budi Sentosa Tidak ada orang lain yang nginap di PT. Galaxi selain Karyawan dari PT. Budi Sentosa ;
  - Bahwa selama saksi bekerja tidak ada orang lain yang datang mengklaim bahwa tanah itu milik mereka;
  - Bahwa setahu saksi Ibu Fonny Jones pernah datang ke pabrik bersama Sukiono Irawan ;
  - Bahwa saksi tidak pernah dengar PT. Galaxi sudah dijual oleh Sukiono Irawan pada orang lain. Tapi saksi pernah dengar dari Ibu Fonny Jones bahwa PT. Galaxi sudah dijual oleh Ibu Fonny Jones kepada PT. Budi Sentosa pada tahun 2008 ;
  - Bahwa saksi baru dengar bahwa PT. Galaxi sudah dijual kepada Agus Usep (Penggugat) sebelumnya tidak pernah dengar ;

Hal 15 dari 24 Putusan Nomor : 54/PDT.G/2018/PN.Bit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi sampai saat ini Pak Budi Sentosa masih menguasai PT. Galaxi;
  - Bahwa saksi tidak tahu kaitan antara Ibu Fonny Jones dengan PT. Galaxi;
  - Bahwa saksi tidak tahu hubungan Ibu Fonny Jones dengan Sukiono Irawan saksi hanya tahu PT. Galaxi Pak Budi Sentosa beli pada Fonny Jones;
  - Bahwa yang sering datang ke PT. Galaxi adalah Hengky Irawan bukan Sukiono Irawan;
  - Bahwa saksi tidak tahu status tanah ;
  - Bahwa saksi tidak pernah mendengar tentang uang 12 Milyar;
  - Bahwa saksi tidak tahu Agus Usep itu siapa jadi saksi tidak tahu apakah pernah datang ke pabrik atau tidak pernah datang karena Agus Usep baru saksi dengar namanya ;
  - Bahwa Pertama saksi terima gaji dari Ci Etty Rompis PT. Galaxi, kemudian terima gaji dari Ibu Fonny Jones selanjutnya terima gaji setiap bulan dari Pak Budi Sentosa ;
  - Bahwa saksi kerja di PT. Galaxi sejak tahun 1997 tapi pada tahun 2000 setelah diambil alih oleh Ibu Fonny Jones, yaitu ditahun-tahun pertama saksi sudah tidak bekerja ;
2. **SAKSI HARTONO**, dibawah sumpah pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:
- Bahwa saksi bekerja di PT Budi Sentosa dibagian pengurusan Perijinan;
  - Bahwa selama bekerja di PT Budi Sentosa tidak pernah ada orang lain yang datang mengklaim sebagai pemilik;
  - Bahwa semua dokumen-dokumen yang saksi urus tercatat atas nama PT Budi Sentosa;

Menimbang, bahwa untuk kejelasan pokok perkara Majelis Hakim telah mengadakan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 12 Oktober 2018 dan pemeriksaan setempat tersebut dihadiri oleh Kuasa penggugat dan Kuasa Tergugat IV dengan hasil pemeriksaan selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa pada tanggal 21 November 2018 baik penggugat maupun Tergugat melalui kuasa hukumnya masing-masing telah menyerahkan kesimpulannya dalam persidangan;

*Hal 16 dari 24 Putusan Nomor : 54/PDT.G/2018/PN.Bit*



Menimbang, bahwa setelah semua Proses persidangan, pemeriksaan alat bukti surat dan juga pemeriksaan saksi hingga tahap kesimpulan, baik Penggugat dan Tergugat I menyatakan tidak ada lagi yang akan diajukan dalam persidangan selanjutnya dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa terhadap segala sesuatu yang terjadi di persidangan demi ringkasnya Putusan ditunjuk sepenuhnya pada berita acara perkara yang bersangkutan sebagai satu kesatuan dengan Putusan ini

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

### **DALAM EKSEPSI**

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

Menimbang, bahwa dalam persidangan ini Tergugat IV dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut :

1. **Gugatan penggugat kabur (Obscuur Libel)**, karena pada poin 1 Penggugat menyatakan bahwa telah melakukan perikatan perjanjian jual beli dengan Tergugat I yang direkturnya Tergugat II dan Komisaris Tergugat III yang dituangkan dalam akte Notaris No. 43 tahun 2007 tanggal 26 Juni 2007 sedangkan pada poin 2 Penggugat mengakui bahwa Turut Tergugat tidak dapat membuat akte jual beli karena ternyata tanah dan bangunan tersebut adalah jaminan hutang;
2. **Gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum**, karena Tergugat IV tidak pernah memiliki hubungan hukum dengan Penggugat sehingga Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum sebagai Penggugat;
3. **Pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap atau kurang pihak (Pulrium Litis Consortium)**, bahwa Penggugat menyatakan bahwa Tergugat II dan Tergugat III secara diam-diam telah mengalihkan aset milik Tergugat I kepada Tergugat IV, dan faktanya Tergugat IV memiliki tanah dan bangunan secara sah dan berdasar hukum sesuai dengan perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan Notaris PPAT, sehingga Penggugat juga seharusnya menarik pihak-pihak yang membuat surat-surat terkait tanah dan bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

1. Eksepsi Gugatan Penggugat kabur

Hal 17 dari 24 Putusan Nomor : 54/PDT.G/2018/PN.Bit



bahwa setelah Majelis Hakim membaca dalil gugatan Penggugat, poin 1 dan poin 2 tersebut merupakan rangkaian peristiwa dimana pada poin 1 terjadi perjanjian ikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dimana perjanjian ini merupakan perjanjian pendahuluan yakni perjanjian awal sebelum terjadinya jual beli, dan pada poin 2 masing-masing pihak baru akan membuat akta jual beli apabila Penggugat telah melakukan pelunasan terhadap tanah tersebut yang disepakati akan dibayar pada tanggal 16 Juli 2007, namun sebelum pembayaran dilakukan terdapat pihak yang keberatan sehingga Penggugat tidak jadi membayar lunas tanah tersebut dan akte jual beli tidak dapat dibuat oleh Turut Tergugat, sehingga apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut sudah jelas sehingga terhadap eksepsi ini patut untuk ditolak;

2. Eksepsi Gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum karena Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum sebagai Penggugat; bahwa jika melihat dari dalil jawaban Tergugat IV yang menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah milik dari Tergugat IV yang diperoleh secara sah dari Tergugat II dan Tergugat III dan saat ini tanah objek sengketa berada dalam penguasaan Tergugat IV, sehingga dengan demikian walaupun Tergugat IV tidak berhubungan langsung dengan Penggugat tetapi dengan adanya penguasaan oleh Tergugat IV atas tanah objek sengketa maka sudah tepat apabila Penggugat melibatkan Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga dengan demikian eksepsi ini patutlah untuk ditolak;
3. Pihak yang ditarik sebagai Tergugat kurang lengkap bahwa untuk menarik seseorang menjadi pihak dalam suatu perkara adalah hak sepenuhnya dari Penggugat dimana Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I, II, III dan IV karena Penggugat "merasa" bahwa para Tergugat ini telah melanggar haknya sedangkan apabila Tergugat IV menganggap bahwa masih ada pihak lain yang seharusnya ikut digugat maka hal tersebut sudah masuk ke dalam ranah pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut, sehingga eksepsi ini patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi dari Tergugat IV telah ditolak seluruhnya maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;



## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa penggugat dalam gugatannya telah menyatakan bahwa ia Penggugat telah sepakat mengikat dirinya membuat perjanjian jual beli dengan tergugat I (PT Galaxy) yang direturnya adalah Tergugat II dan komisisarnya Tergugat III sebagaimana Akte Notaris No 43 tahun 2007 tertanggal 26 Juni berupa aset tanah dan bangunan milik PT Galaxy (Tergugat I) sebagaimana dalam Setifikat HGB No 49 aertembaga 1992, Luas 7950 m2, Sertifikat HGB No 50 Aertembaga 1992 Luas 3075 M2, dan Sertifikat HGB No 72 Aertembaga2000 luas 3000 m2, tanah yang terletak di Aertembaga kota Bitung satu dengan lainnya saling bersambungan dengan batas-batas Utara : dengan jalan, Timur dengan PT Etmieco, Selatan dengan laut dan Barat dengan PT hasjrat, dan disepakati harganya sebesar Rp. 18.000.000.000,- (delapan belas milyar Rupiah) dan dari harga yang telah disepakati tersebut penggugat telah membayar panjar sebesar Rp 300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) dan sisanya Rp. 17.700.000.000,-(tujuh belas milyar tujuh ratus juta rupiah) akan dibayar tanggal 16 Juli 2007;

Menimbang, bahwa pada saat jatuh tempo tersebut Pengugat telah membawa uang sisa pembayaran dimaksud dan akhirnya bertemulah penggugat dengan tergugat II dan tergugat III di kantor turut tergugat untuk melakukan pelunasan, namun kemudian pada saat itu juga datang kuasa hukum Windi dari Jakarta yang keberatan atas pembayaran atas aset milik tergugat I dengan alasan tanah dan bangunan adalah jaminan hutang dan dari hal tersebut penggugat mendalilkan bahwa tergugat II dan tergugat III telah secara diam-diam mengalihkan aset milik tergugat I kepada Tergugat IV dan seharusnya tergugat II dan III melanjutkan perjanjian jual beli dengan penggugat karena penggugat tetap bermaksud dan beritikad baik membayar sisa harga tanah dan bangunan sesuai ikatan perjanjian;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan penggugat tersebut penggugat dalam persidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa Akta pengikatan jual Beli No 43 tanggal 26 Juni 2007 dan selain itu juga bahwa penggugat juga telah mengajukan saksi Rudy Walukow dalam persidangan yang menyatakan bahwa ia adalah yang memberikan saran kepada Agus Usep (Penggugat) untuk melakukan perikatan dengan Tergugat I, II dan III dimana tergugat II dan III menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang berdiri PT Galaxy tidak dalam keadaan bermasalah sehingga dilakukanlah kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat II dan Tergugat III dikantor Turut Tergugat;

*Hal 19 dari 24 Putusan Nomor : 54/PDT.G/2018/PN.Bit*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa saksi Rudy Walukow dalam persidangan juga menyatakan bahwa pada saat akan dilunasi dikantor turut tergugat datang kuasa hukum dari PT Compack yang keberatan atas akan pelunasan yang akan dilakukan oleh penggugat karena PT Galaxy sudah dijadikan jaminan hutang dan setelah berdiskusi turut tergugat tidak mau melanjutkan transaksi tersebut karena adanya keberatan dari PT Compack;

Menimbang, bahwa terhadap hal ini Tergugat IV dalam jawabannya menyatakan bahwa Tergugat IV memiliki aset sebagaimana dalam gugatan penggugat adalah diperoleh secara sah berdasarkan perjanjian jual beli dengan Fonny Jones sesuai akte jual beli no 164/2008, akte jual beli No 165/2008 dan akte jual beli No 166/2008 yang diterbitkan oleh Notaris dan PPAT Yance Adolf Viktor Mangare yang berkedudukan di Bitung dan pengalihan hak atas tanah tersebut telah dicatatkan dan balik nama sebagaimana sertifikat HGB No 49 Aertembaga 1992 seluas 7950 m<sup>2</sup>, sertifikat HGB No 50 Aeretmbaga 1992 seluas 3.075 m<sup>2</sup> dan sertifikat hgb No 72 aertembaga 2000 seluas 3000 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa tergugat IV dalam dalil bantahannya juga telah mengajukan alat bukti surat yaitu sertifikat HGB No 49 Aertembaga 1992 seluas 7950 m<sup>2</sup> (Bukti T.4-1), sertifikat HGB No 50 Aeretmbaga 1992 seluas 3.075 m<sup>2</sup> (bukti T.4-2) dan sertifikat hgb No 72 aertembaga 2000 seluas 3000 m<sup>2</sup> (bukti T.4-3), Akta Jual Beli 164/2008 (bukti T.4-4), Akta Jual Beli 165/2008 (Bukti T.4-5), Akta Jual Beli 166/2008 (bukti T.4-6), Akta Perdamaian (T.4-7), Berita Acara Pelaksanaan Putusan secara Sukarela ( T.4-8) dan Surat Ketua Pengadilan Negeri Bltung tentang status penjelasan status sita jaminan dan sita Persamaan (bukti T.4-9);

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut tergugat IV telah mengajukan saksi-saksi yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah objek sengketa sudah dijual oleh ibu Fonny Jones kepada PT Budi Sentosa pada tahun 2008 dan sampai saat ini ditanah objek sengketa dikuasai oleh PT Budi Sentosa dan tidak pernah beralih kepemilikannya;

Menimbang, bahwa dari gugatan dan jawaban serta alat bukti surat dan juga saksi yang diajukan oleh penggugat dan tergugat IV majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari gugatan perkara aquo dijelaskan bahwa penggugat dan tergugat II (direktur PT Galaxy Tergugat I) dan tergugat III (Komisaris PT Galaxy tergugat I) telah ada kesepakatan harga terhadap tanah dan bangunan PT Galaxy sebesar Rp 18.000.000.000,-(delapan belas milyar

*Hal 20 dari 24 Putusan Nomor : 54/PDT.G/2018/PN.Bit*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rupiah) yang mana telah dibayarkan panjar sebesar Rp 300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) dan sisanya akan dibayarkan pada tanggal 16 Juli 2007 oleh penggugat kepada tergugat II dan tergugat III;

Menimbang, bahwa sebagaimana diakui penggugat dalam gugatannya bahwa pada saat akan dilakukan pelunasan oleh penggugat kepada tergugat II dan Tergugat III datang kuasa hukum dari PT Compack yang keberatan akan pelunasan yang akan dilakukan oleh penggugat karena tanah dan bangunan PT galaxy sudah dijadikan jaminan hutang sebesar Rp 12.000.000.000,-(dua belas milyar Rupiah), dan hal ini juga sudah pernah digugat di Pengadilan Negeri Manado dan dalam putusannya PT Compack dan PT Galaxy ada perjanjian hutang piutang dan perjanjian tersebut adalah sah secara hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti T.4-7, T.4-8, T.4-9 dinyatakan dalam alat bukti surat tersebut bahwa tanah objek sengketa telah dialihkan dan berpindah kepemilikannya dari Sukiono Iriawan dan Mirinda iriawan kepada Nyonya Fonny Jones, sehingga dari hal tersebut maka tanah objek sengketa adalah sepenuhnya milik dari Nyonya Fonny Jones;

Menimbang, bahwa kemudian tergugat IV menyatakan bahwa ia membeli tanah objek sengketa adalah dari Nyonya Fonny Jones sebagaimana Akta Jual Beli 164/2008 (bukti T.4-4), Akta Jual Beli 165/2008 (Bukti T.4-5), Akta Jual Beli 166/2008 (bukti T.4-6) yang mana dari akta jual beli tersebut telah dibuatkan sertifikat peralihan hak yaitu sertifikat HGB No 49 Aertembaga 1992 seluas 7950 m2 (Bukti T.4-1), setifikat HGB No 50 Aeretmbaga 1992 seluas 3.075 m2 (bukti T.4-2) dan setifikat hgb No 72 aertembaga 2000 seluas 3000 m2 (bukti T.4-3) yang mana dalam serttifikat tersebut secara terang dan nyata tercantum nama PT Budi Sentosa Abadi sebagai pemilik hak;

Menimbang, bahwa dikaitkan dengan pernyataan penggugat tersebut diatas maka apa yang didalilkan penggugat terhadap perikatan yang telah ia lakukan dengan tergugat II dan tergugat III adalah benar adanya dan tidak bisa dibantah namun apa yang terjadi antara penggugat dengan tergugat II dan Tergugat III ini belumlah selesai dan hal tersebut juga sudah diakui oleh penggugat sendiri dan turut tergugat sebagai pihak yang akan mengesahkan perjanjian juga sudah tidak mau dan tidak bersedia melanjutkan perikatan antara penggugat dengan tergugat II dan tergugat III,;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata dinyatakan bahwa kesepakatan haruslah dibuat oleh pihak yang berkepentingan dan mereka juga harus cakap dan perikatan ini juga

*Hal 21 dari 24 Putusan Nomor : 54/PDT.G/2018/PN.Bit*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

haruslah ada barang atau objeknya dan merupakan sesuatu yang halal atau tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka perjanjian yang terjadi antara penggugat dengan tergugat II dan III ini sudah sepakat dan ada objeknya dan bukan merupakan sesuatu yang bertentangan dengan hukum namun dalam perjalanannya diketahui ternyata ada pihak yang berkeberatan atas perjanjian tersebut oleh karena ternyata 3 (tiga) bidang tanah yang menjadi objek dalam jual beli tersebut telah dijaminan oleh Tergugat II dan III kepada pihak lain yakni PT. Compact dan perjanjian oleh Tergugat II dan III dengan PT. Compact sah secara hukum oleh karenanya uang pelunasan dari Penggugat tidak dapat diterima dan perjanjian tersebut tidak dapat dilanjutkan atau ditingkatkan menjadi akta jual beli;

Menimbang, bahwa oleh karena objek yang diperjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat II dan III sudah dijaminan ke pihak lain maka syarat objektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHperdata dalam perjanjian tersebut tidak terpenuhi dan mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum artinya sejak semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan-perikatan;

Menimbang, bahwa perjanjian antara penggugat dengan tergugat II dan tergugat III menjadi batal demi hukum maka penggugat bukanlah orang yang berhak atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa penggugat bukan orang yang berhak atas objek sengketa dan perjanjian antara penggugat dan tergugat II dan tergugat III sudah dinyatakan batal dan berdasarkan alat bukti T.4-7, T.4-8. Dan T.4-9 maka tergugat II dan tergugat III juga bukanlah pemilik tanah objek sengketa sehingga mengenai petitum penggugat pada poin 2 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa gugatan penggugat pada petitum poin 2 sudah ditolak maka karena antara petitum poin 2, 3 saling berkaitan maka petitum ini juga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 4 karena tergugat IV dalam jawaban dan pembuktiannya menyatakan bahwa ia melakukan perikatan adalah dengan Nyonya Fonny Jones dan bukan dengan tergugat I maka petitum gugatan ini juga haruslah ditolak;

Menimbang bahwa terhadap perkara ini tidak pernah dilakukan sita jaminan maka petitum dalam poin 5 juga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 6 sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan diatas bahwa tergugat I, II dan tergugat III tidak memiliki

*Hal 22 dari 24 Putusan Nomor : 54/PDT.G/2018/PN.Bit*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak lagi terhadap tanah objek sengketa karena tanah objek sengketa sudah beralih kepemilikannya dari tergugat II dan tergugat III kepada Nyonya Fonny Jones sebagaimana bukti T.4-7, T.4-8. Dan T.4-9 maka petitum pengugat ini juga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 7 dimana penggugat mendalilkan agar tergugat I, II dan tergugat III mengganti kerugian yang dialami oleh penggugat maka sebagaimana pertimbangan diatas bahwa perjanjian antara penggugat dan tergugat II dan tergugat III memang pernah terlaksana namun perjanjian tersebut tidak terlaksana seutuhnya dan selain itu juga penggugat dalam persidangan tidak dapat membuktikan dalil gugatan kerugiannya maka petitum poin ini juga haruslah ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum poin 8, 9, 10 dan 11 karena gugatan pokok dari penggugat sudah ditolak maka petitum ini juga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak maka penggugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan ketentuan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan juga peraturan perundangan yang terkait;

## M E N G A D I L I

### Dalam eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya

### Dalam pokok perkara

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- Membebaskan biaya perkara ini kepada penggugat yang sampai saat ini ditaksir sejumlah Rp. 3.843.000,-(tiga juta delapan ratus empat puluh tiga ribu Rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam Rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung, pada hari kamis tanggal 29 November 2018, dengan susunan Majelis hakim : **M. A. S USUP, SH, MH,** sebagai **Hakim Ketua Majelis, HERMAN SIREGAR, SH, MH** dan **ANTHONIE S MONA, SH** sebagai Hakim-hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu 5 Desember 2018 oleh Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota yang sama, di bantu oleh

*Hal 23 dari 24 Putusan Nomor : 54/PDT.G/2018/PN.Bit*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**D.H.R TENGOR, SH** Panitera Pengganti, di hadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat IV tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat.

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA**

**HAKIM KETUA MAJELIS**

**HERMAN SIREGAR, S.H, M.H.,**

**M. A. S USUP, S.H, M.H.,**

**ANTHONIE S MONA, S.H.,**

**PANITERA PENGGANTI**

**D. H. R TENGOR, SH.,**

## **BIAYA PERKARA:**

- |                              |       |                |
|------------------------------|-------|----------------|
| 1. Biaya Pendaftaran Perkara | : Rp. | 30.000,-       |
| 2. Biaya Proses              | : Rp  | 50.000,-       |
| 3. Biaya Panggilan           | : Rp. | 1.752.000,-    |
| 4. Pemeriksaan Setempat      | : Rp. | 2.000.000,-    |
| 5. Biaya Materai             | : Rp. | 6.000,-        |
| 6. <u>Redaksi</u>            | : Rp. | <u>5.000,-</u> |

Jumlah Rp. 3.843.000,-(tiga juta delapan ratus empat puluh tiga ribu Rupiah)

Hal 24 dari 24 Putusan Nomor : 54/PDT.G/2018/PN.Bit



Putusan tersebut telah diberitahukan kepada : kuasa hukum penggugat tanggal 29 Januari 2019, tergugat I tanggal 11 Pebruari 2019, Tergugat II tanggal 5 Desember 2019 , tergugat III tanggal 5 Desember 2019, Turut Tergugat tanggal 11 Pebruari 2019, .

Panitera

Ttd

**HANDRI MAMUDI, SH.MH**  
**NIP. 197104091998031005**

Putusan tersebut belum berkekuatan hukum tetap berhubung kuasa hukum penggugat ada menyatakan banding pada tanggal 04 Pebruari 2019

Panitera

Ttd

**HANDRI MAMUDI, SH.MH**  
**NIP. 197104091998031005**

Bitung, Nopember 2019

Foto copy sesuai aslinya

Panitera

**HANDRI MAMUDI, SH.MH**  
**NIP. 197104091998031005**



**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)