



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor : 37 /PDT. G/2016/PN. Tte

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Ternate Kelas I B yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata Gugatan dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

DJUHRIA MANYILA, KTP/NIK : 8271026409610002, Tempat/Tanggal Lahir Tobelo, 24 September 1961, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Kebangsaan Indonesia, Pendidikan SMA, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Kelurahan Sasa RT.012/RW.004 Kec. Ternate Selatan - Kota Ternate, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2016 diwakili oleh kuasanya **MAN MIRADJI, SH, MALIK LA DAHIRI** dan **MUAMMAR HUSEN, SH** ketiganya adalah Advokat/Pengacara dan Penasehat Hukum, berkantor di Jln. Perkuburan Auliyah RT. 04/RW. 02 Kelurahan Fitu Kecamatan Ternate Selatan Kota Ternate selanjutnya disebut sebagai:

PENGUGAT:

M E L A W A N

1. **AMAR MARUF, LC**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Swasta, Tempat Tinggal di Jalan Melati RT.014/RW.004 Kelurahan Tanah Tinggi Kec. Ternate Selatan - Kota Ternate, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2016 diwakili oleh kuasanya **HUSDI M. HAN** dan **FADLI M. MARSAOLY, SH** keduanya adalah Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum, berkantor di Jln. Lingk. Benteng Batu RT 001 RW 004 Kelurahan Kalumpang Kecamatan Ternate Tengah Kota Ternate selanjutnya disebut sebagai : **Tergugat-I;**

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 1 dari 43 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **Direktur PT. Permodalan Nasional Madani (PNM)**, berkedudukan di Jakarta, cq. **PT. Permodalan Nasional Madani (PNM)**, cabang Manado, **PT. Permodalan Nasional Madani (PNM)**, Unit Layanan Modal Mikro, Berkantor atau beralamat di Jln. Ksatrian No. 18 Kelurahan Makassar Timur Kec. Ternate Tengah - Kota Ternate, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU – 147/PNM-MND/X/16 tanggal 28 Oktober 2016 diwakili oleh kuasanya RIO J RINGKUANGAN, BAYU AKUMI, FINECLIFF EDWIN PANGKEY, PITER SIMON RIRIHATUELA, ANDI ARJUNITA dan RACHMAD SUKEMI selanjutnya disebut sebagai : **Tergugat- II;**

3. **Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia** Di Jakarta Pusat, cq. Badan Pertahanan Nasional Provinsi Maluku Utara Di Ternate, cq. Kepala Kantor Badan Pertahanan Kota Ternate di Tanah Mesjid Kec. Ternate Tengah, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 213/SK/600.14/XI/2016 tanggal 02 November 2016 diwakili oleh kuasanya Rr. ENDAH RETNOWATI, S.ST dan NOVITA JUMIATI, S.Tr selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Setelah membaca surat-surat dalam perkara ini;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi serta meneliti alat bukti surat yang telah diajukan dipersidangan;

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 2 dari 43 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 25 Oktober 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IB Ternate dengan Register perkara Perdata Nomor : 37/Pdt.G/2016/PN-Tte tanggal 25 Oktober 2016 telah mengajukan gugatan terhadap para Tergugat dengan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 10 Agustus 2003, PENGUGATdi Ternate mendapat selebaran tergambar rumah dan pekarangan, dan diatasnya tertulis "MILIKI RUMAH IDAMAN KELUARGA SEJAHTERA SEHAT, MELALUI KPR PERUMAHAN YAPPERTINDO PERMAI SEJAHTERA, MEWUJUDKAN HARAPAN MEMBANGUN MASA DEPAN" Selebaran tersebut dari TERGUGAT I Developer CV. TOAR CONSTRUKSI Jalan Melati Kel. Tanah Tinggi Kec. Ternate Selatan - Kota Ternate;
2. Bahwa selanjutnya PENGUGAT membawa selebaran tersebut dan pergi ke kantor CV. TOAR CONSTRUKSI Jalan Melati Kel. Tanah Tinggi dan menemui TERGUGAT I selaku Direktur pada Perusahaan tersebut dan ERNIYATI adalah Istri tergugat I sebagai Bendahara, dan menanyakan isi selebaran tersebut dan keduanya membenarkan. Maka PENGUGAT menyampaikan kepada TERGUGAT I bahwa PENGUGAT ada punya minat untuk membeli - sewa Rumah Type 36 sesuai isi selebaran dengan uang muka Rp. 5.000.000.- (lima juta rupiah), dibangun diatas tanah / kintal dengan ukuran panjang 15 meter x lebar 10 meter = luas 150 m², terletak di Kelurahan Sasa RT.012/RW.04 Kecamatan Ternate Selatan - Kota Ternate
3. Bahwa sesuai kesepakatanPENGUGAT dan TERGUGATI, rumah tersebut dibangun dengan spesifikasi teknik, yaitu :
 - 1) Pondasi batu kali
 - 2) Lantai plester / floor

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 3 dari 43 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Rangka badan besi beton
- 4) Dinding batako / plester
- 5) Plafond tripleks
- 6) Tutup atap seng gelombang
- 7) Jendela kaca nako
- 8) Kusen kayu
- 9) Kunci dua slek biasa
- 10) Air bersih PAM
- 11) Utilitas closet jongkok
- 12) Luas tanah 10 m x 15 m
- 13) Sertifikat Hak Milik (SHM)
- 14) Listrik PLN 900 watt/220 V

(belum ada api)

4. Bahwa menurut TERGUGAT I, rumah tersebut selesai 100 % baru diterima PENGGUGAT, dengan persyaratan PENGGUGAT telah mendaftarkan nama, biaya administrasi Rp. 50.000.- (lima puluh ribu rupiah), uang muka sebesar Rp. 5.000.000.- (lima juta rupiah). Dan semua persyaratan yang telah ditentukan oleh TERGUGAT I tersebut, telah PENGGUGAT penuhi semuanya dan sudah diserahkan kepada TERGUGAT I selaku Direktur Perusahaan dan Istrinya ERNIYATI selaku Bendahara ;

5. Bahwa ternyata terjadi lain tergugat I Citra janji dimana . Pada tanggal 02 Agustus 2004, semua rumah yang dibangun type 36 yang terletak di kel. Sasa Kec. Ternate Selatan tidak selesai dan tidak dilanjutkan lagi. Maka TERGUGAT I menunjuk 1 (satu) buah rumah type 36 yang selesai baru sekitar 80%, oleh TERGUGAT I menyuruh PENGGUGAT mengambil rumah tersebut, maka pada saat itu PENGGUGAT tidak keberatan dan menerima, sehingga TERGUGAT I menyuruh PENGGUGAT kita sepakat membuat perjanjian beli -sewa dan

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 4 dari 43 Halaman

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

membuat Akta Notaris di Kantor Notaris TATIEK NURJANTI, SH pada tanggal 02 Agustus 2004 dan ditandatangani oleh PENGUGAT bersama Suami dan TERGUGAT I bersama Istrinya ;

6. BAHWA SELANJUTNYA PADA HARI LUSA, TEPATNYA TANGGAL 04 Agustus 2004 PENGUGAT datang mau membersihkan rumah tersebut, ternyata oleh TERGUGAT I rumah tersebut sudah menyerahkan kepada pelanggan lain yaitu kepada MUHAMMAD ALI. Kemudian TERGUGAT I menunjuk rumah lain disebelah jalan yang juga dibangun oleh TERGUGAT I yang kondisinya sangat memprihatinkan dan tidak layak huni, baru sekitar 15% selesai. Namun PENGUGAT terpaksa menerima kondisi rumah tersebut dan bersepakat dengan tergugat I bersama Istrinya membatalkan Akta Notaris yang telah dibuat tanggal 02 Agustus 2004, dan untuk selanjutnya dibuat Akta Notaris yang baru dengan isi perjanjian disesuaikan dengan kondisi rumah yang ada pada saat itu, dimana rumah tersebut diperkirakan baru diselesaikan 15% ;
7. Bahwa kemudian pada tanggal 16 Agustus 2004, PENGUGAT datang kepada TERGUGAT I bersama Istrinya di Kelurahan Tanah Tinggi, namun TERGUGAT I tidak ditemui lagi yang ada hanya Istri Erniyati, Tergugat I telah lari ke Jakarta, karena pada saat itu banyak pelanggan yang datang menuntut, bahwa mereka sudah menyeter uang muka kepada TERGUGAT I bersama Istrinya ERNIYATI, sementara mereka tidak mendapatkan rumah. Akhirnya Akta Notaris tanggal 2 Agustus 2004, yang telah disepakati PENGUGAT dengan TERGUGAT I bersama Istrinya ERNIYATI tidak jadi dibatalkan, karena Tergugat I telah kabur lari ke Jakarta, kemudian menyusulnya Erniyati ;
8. Bahwa pada bulan Mei 2006, Istri TERGUGAT I ERNIYATI datang di ternate bertemu dengan PENGUGAT dan menyampaikan kepada PENGUGAT bahwa sehari-dua ini TERGUGAT I juga datang di ternate dan sepakat untuk membatalkan Akta Notaris yang dibuat tanggal 02 Agustus 2004 kemarin, dan dibuat Akta Notaris yang baru dengan perjanjiannya disesuaikan dengan

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 5 dari 43 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keadaan rumah yang diberikan kedua yang pada saat itu baru 15% selesai. Oleh karena itu PENGGUGAT melakukan setoran angsuran dulu, nanti dilakukan perhitungannya pada saat pembuatan Akta Notaris yang baru. Maka PENGGUGAT tidak berkeberatan dan telah melakukan penyetoran beberapa kali kepada ERNIYATI selama berada di Ternate maupun melalui transfer rekeningnya ternyata Tergugat I tidak datang, untuk itu bukti – bukti tersebut akan PENGGUGAT buktikan pada saat pembuktiannya dimuka persidangan ;

9. Bahwa ternyata TERGUGAT I datang di Ternate nanti pada tahun 2013 kemarin tanpa istrinya ERNIYATI karena sakit dan telah meninggal dunia, maka TERGUGAT I datang dengan membawa Istri yang baru dan bersikeras kembali mempertahankan Akta Notaris yang telah dibuat pada tanggal 02 Agustus 2004 yang lalu, perbuatan Tergugat I tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan penggugat Untuk itu PENGGUGAT sangat berkeberatan dan tidak mau membayar sesuai isi kesepakatan yang telah dituangkan dalam Akta Notaris tanggal 02 Agustus 2004 tersebut ;

10. Bahwa PENGGUGAT telah melakukan perhitungan pembayaran kepada TERGUGAT I bersama Istrinya ERNIYATI sesuai bukti - bukti setoran yang PENGGUGAT miliki saat ini yaitu berjumlah sebesar Rp. 10.562.000.- (sepuluh juta lima ratus enam puluh dua ribu rupiah), maka jika dilihat dengan kondisi rumah yang diterima dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT waktu itu yang hanya selesai baru 15%, maka PENGGUGAT melakukan perhitungan pembayaran tersebut telah cukup, oleh karena dilakukan kompensasi sesuai daftar selebaran harga jual rumah type 36 tahun 2003 selesai 100%, terima kunci pembayaran kontan hanya senilai harga Rp. 30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah) ;

11. Bahwa pada tahun 2014 karena TERGUGAT I selalu datang melakukan penagihan angsuran dengan perantara membawa Petugas Polisi dari POLDA

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 6 dari 43 Halaman

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

tanpa ada surat tugas dan menakut - nakuti kepada PENGGUGAT, dan bahkan pula sering membawa orang lain yang tidak diketahui identitasnya sebanyak 3-4 orang dan tidak dikenal PENGGUGAT, yang mana mereka mau melakukan Eksekusi / Pengosongan rumah, namun PENGGUGAT tetap bersikeras dan tidak mau keluar dari rumah objek sengketa tersebut maka Perbuatan TERGUGAT I tersebut adalah merupakan suatu perbuatan yang sangat bertentangan dengan hukum ;

12. Bahwa selanjutnya pada tahun 2015, TERGUGAT I secara diam - diam tanpa sepengetahuan PENGGUGAT dan tidak melibatkan Pihak Agraria maupun Petugas Kelurahan Sasa, TERGUGAT I melakukan pengukuran terhadap Tanah dan Rumah Objek Sengketa milik PENGGUGAT dan juga melakukan pengukuran tersebut, terambil tanah kintal tetangga PENGGUGAT yang bernama Dra. NAILAH BAKSIR dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 535. Kemudian Pihak Agraria/BPN Kota Ternate sebagai TURUT TERGUGAT tidak meneliti lebih lanjut dan lagipula Pihak Agraria/BPN Kota Ternate sebagai TURUT TERGUGAT tidak meneliti langsung di lapangan dan langsung memproses Sertifikat sehingga keluarnya SHM Nomor : 00690 tahun 2015 atas nama TERGUGAT I AMAR MARUF, Lc, dimana luas tanah dalam Sertifikat tersebut sebahagian terambil dengan SHM Nomor : 535 atas nama Dra. NAILAH BAKSIR ;

13. Bahwa proses Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00690 tahun 2015 atas nama TERGUGAT I tersebut tidak melalui prosedur, sehingga menurut hukum patut dinyatakan tidak mempunyai suatu kekuatan hukum yang mengikat ;

14. Bahwa oleh karena TERGUGAT I merasamempunyai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00690 tahun 2015, maka TERGUGAT I datang kepada TERGUGAT II PT. Permodalan Nasional Madani (PNM) Unit Layanan Modal Mikro yang berkantor serta beralamat di Jl. Ksatrian No. 18 Kel. Makassar Timur Kec. Kota Ternate Tengah, untuk mengajukan pinjaman sebesar Rp.70.000.000 (tujuh

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 7 dari 43 Halaman

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

puluh juta rupiah) jaminan SHM Nomor : 00690. Dan oleh TERGUGAT II PT.

Permodalan Nasional Madani (PNM) Unit Layanan Modal Mikro, juga tidak meneliti lebih lanjut. Padahal TERGUGAT II pernah turun di lokasi Tanah / Rumah Objek Sengketa untuk mengambil gambar tanah / rumah dan juga gambar PENGUGAT, tetapi tidak pernah memberitahukan kepada PENGUGAT bahwa mereka dari Instansi mana dan apa tujuannya. Hal ini patut dipandang sebagai suatu perbuatan melanggar hukum yang akibatnya merugikan kepada PENGUGAT saat ini karena pinjaman Tergugat I telah macet dan oleh tergugat II mau melakukan pelelangan atas tanah dan bangunan rumah yang sekarang ditempati penggugat ;

15. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II PT. Permodalan Nasional Madani (PNM) pada awal tahun 2016, mereka turun mengambil gambar PENGUGAT dan rumah PENGUGAT sebelumnya tidak melibatkan Pihak Pemerintah Kelurahan Sasa setempatnya ;

Bahwa berdasarkan alasan - alasan hukum tersebut diatas, maka PENGUGAT mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Ternate cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, selanjutnya dapat mengambil Keputusan yang Amarnya adalah sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Gugatan PENGUGAT cukup beralasan hukum ;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan TERGUGAT I maupun TERGUGAT II adalah perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa SHM Nomor : 00690 atas nama TERGUGAT I AMAR MARUF, Lc, tidak mempunyai sesuatu kekuatan hukum yang mengikat;

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 8 dari 43 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan menurut hukum bahwa Tanah dan Rumah Objek Sengketa tersebut adalah milik PENGGUGAT;
6. Menyatakan menurut Hukum bahwa TURUT TERGUGAT Badan Pertanahan Nasional Kota Ternate untuk tunduk pada putusan perkara ini ;
7. Menghukum TERGUGAT I untuk Pengadilan tingkat pertama membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.000.000.- (lima juta rupiah) akibat timbulnya perkara ini;

SUBSIDAIR

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan menurut Hukum;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya dipersidangan sedangkan Tergugat I dan Tergugat II hadir kuasanya dan Turut Tergugat hadir kuasanya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI No. 01 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan yang menyatakan setiap perkara perdata yang diajukan ke Pengadilan wajib terlebih dahulu diselesaikan melalui Perdamaian dengan bantuan seorang Mediator, oleh karena itu Majelis Hakim telah menunjuk SAIFUL ANAM, SH. sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa SAIFUL ANAM, SH. selaku Mediator sudah mengupayakan perdamaian kepada Para Pihak namun ternyata usaha tersebut tidak berhasil sebagaimana Laporan Mediasi tertanggal 30 Nopember 2016 sehingga persidangan dilanjutkan dengan acara pembacaan Gugatan yang atas Gugatan tersebut Penggugat menyatakan tetap pada Gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Eksepsi/Jawaban dan Gugatan Rekonvensi secara tertulis tertanggal 14 Desember 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 9 dari 43 Halaman

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

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN TIDAK JELAS DAN KABUR (Obscuul Libel)

1. Bahwa di dalam gugatan penggugat halaman 3 poin (5) penggugat menjelaskan bahwa ternyata telah terjadi citra janji dimana pada tanggal 02 Agustus 2004, semua rumah yang dibangun type 36 yang terletak di Kel. Sasa Kec. Ternate Selatan tidak selesai dan tidak di lanjutkan lagi, maka Tergugat I menunjuk 1 (satu) buah rumah dengan type yang sama yang baru selesai sekitar 80%, oleh tergugat I menyuruh penggugat untuk mengambil rumah tersebut, akan tetapi yang jelasnya bahwa tergugat I tidak pernah mengarahkan seperti itu kepada kepada penggugat, karena ini hanyalah penjelasan belaka dan asal bunyi (Asbun) maka sudah sepatutnya untuk dikesampingkan / batal demi hukum karena hal ini penting untuk di uraikan agar dapat menentukan tentang perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh tergugat I, dalam arti bahwa penggugat jangan asal-asalan main menuduh / menggugat kepada orang lain tanpa ada dasar bukti yang jelas karena tuduhan yang tidak mendasar pula maka bisa berimplikasi pada tuntutan balik dari pihak yang di tuduh tersebut atas dasar “ PERBUATAN TIDAK MENYENANGKAN “ dan atau “ PENCEMARAN NAMA BAIK “ sebagaimana diatur dalam KUHPidana.
2. Bahwa di dalam gugatan penggugat tidak menguraikan secara jelas batas-batas tanah yang menjadi objek perkara ini maka dengan demikian tergugat I menganggap bahwa penggugat hanya asal-asalan dalam mengajukan sebuah gugatan tersebut penggugat seharusnya lebih jeli dan cermat dalam menempatkan bagian yang berisi dalil yang menggambarkan bahwa memang benar-benar adanya hubungan yang menjadi dasar atau uraian dalam suatu tuntutan.
3. Bahwa akta perjanjian beli – sewa sebagaimana yang didalilkan oleh penggugat pada halaman 4 poin (6) bahwa penggugat dengan terpaksa

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 10 dari 43 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima dan sepakat membuat serta menanda tangani akta notaris di kantor notaris TATIEK NURJANTI, SH pada tanggal 02 Agustus 2004 adalah tidak benar dan sangat tidak beralasan, sebab penanda tangan perjanjian beli – sewa oleh penggugat dan tergugat I di depan notaris adalah sah demi hukum berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara.

4. Bahwa dalam posita gugatan penggugat halaman 4 poin (7) tertanggal 16 Agustus 2004, penggugat datang kepada tergugat I bersama istrinya di kelurahan tanah tinggi, namun tidak ketemu dengan tergugat I akan tetapi hanya istrinya yang di temui, karena tergugat I sudah melarikan diri ke Jakarta lantaran banyak pelanggan yang datang menuntut, ini adalah fitnah belaka dan benar – benar telah mencemarkan nama baik tergugat I, sebab tergugat I ke Jakarta bukannya melarikan diri namun ada hal yang lebih penting lagi kaitannya dengan lanjutan pendidikan tergugat I yang tidak bisa di tinggalkan, karena tergugat I menganggap ada istri tergugat I yang nantinya akan menangani setiap pelanggan yang datang.
5. Bahwa dalam gugatan penggugat, penggugat sudah terlalu banyak berdalil bahwa seakan – akan penggugat lah yang benar, tetapi ternyata penggugat sangat keliru dan terkesan sangat mengada – ngada dan benar – benar telah melakukan pencemaran nama baik terhadap apa yang tidak seharusnya didalilkan namun dipaksakan untuk di sampaikan.
6. Bahwa dalam gugatan penggugat yang mengatakan bahwa istri tergugat I yang pertama telah menyepakati untuk membuat akta perjanjian yang baru dengan isi perjanjian yang di sesuaikan dengan kondisi rumah yang ada pada saat yang baru 15% selesai, dan untuk membatalkan perjanjian yang lama adalah tidak benar karena semua itu menunjukkan bahwa penggugat semata – mata telah mengarang cerita yang pada intinya ingin mencari – cari kesalahan tergugat I.

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 11 dari 43 Halaman

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

7. Bahwa dalam uraian gugatan penggugat pada halaman 5 poin (9, 10 , 11)

tergugat I telah kembali ke Ternate pada tahun 2013 dan tanpa di damping oleh istri tergugat I ERNIYATI karena telah meninggal dunia, namun di damping oleh istri baru tergugat I untuk mempertahankan akta beli – sewa yang telah di buat pada tanggal 02 agustus 2004, dan kemudian tergugat I pernah datang membawa petugas kepolisian dari Polda Maluku Utara, adalah benar karena tujuannya bukan untuk menakut – nakuti akan tetapi dengan cara demikian tergugat I berharap agar penggugat dapat menerima dan mengakui akan kelalaian karena tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana tertuang dalam perjanjian beli – sewa tertanggal 02 Agustus 2004.

B. TENTANG KEDUDUKAN HUKUM TERGUGAT

Bahwa pada posita gugatan penggugat dari 4 sampai dengan halaman 6 telah mendalilkan Pengetahuannya / ceritanya tentang keberadaan dan kedudukan tergugat I dalam perkara ini adalah suatu membenar dan pengakuan penggugat tentang proses penyelesaian perkara ini menurut penggugat yang telah dipertanggung jawabkan secara personal maupun secara hukum oleh tergugat I kepada penggugat , oleh karena itu secara hukum Penggugat telah dengan sendirinya mengakui kedudukan Tergugat I sebagai orang yang bertanggung jawab secara personal, moral, maupun secara hukum karena telah beritikad baik untuk menyelesaikan perkara ini dengan penggugat, dan dengan demikian Gugatan yang di ajukan Penggugat di pandang sebagai hal yang keliru dan tidak berdasar mengandung ketidak jelasan maka dengan sendirinya di nyatakan kabur (Obscuul Libel) ;

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 12 dari 43 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. DALAM KONVENSI

1. Bahwa dalil – dalil pada bagian Eksepsi, di pergunakan kembali dan menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan dalil pada pokok perkara ;
2. Bahwa dalil – dalil gugatan penggugat yang tidak secara tegas di bantah oleh tergugat I dan di anggap telah di tolak seluruhnya ;
3. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil – dalil gugatan penggugat kecuali yang di akui secara tegas ;
4. Bahwa tidak benar apa yang didalilkan oleh penggugat tentang bukti setoran yang penggugat miliki saat ini yaitu berjumlah sebesar Rp. 10.562.000.- (Sepuluh juta lima ratus enam puluh dua ribu rupiah) yang telah di setor kepada tergugat I ;
5. Bahwa atas dasar uraian tersebut sangat patut di pertanyakan tentang keabsahan bukti yang di miliki oleh penggugat tentang bukti – bukti setoran dan lain – lainnya yang di uraikan oleh penggugat tersebut, serta karena tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang di lakukan oleh tergugat I maka dengan demikian segala hal yang menyangkut dengan tuduhan dan permintaan penggugat baik permohonan ganti rugi, permohonan peletakan sita jaminan atas kekayaan tergugat I baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak dan putusan serta merta, dan permohonan lainnya adalah patut di tolak secara keseluruhan atau setidaknya – tidaknya dapat di kesampingkan ;

III. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Tergugat I dalam konvensi (selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonvensi) dengan ini mengajukan gugatan Rekonvensi kepada penggugat dalam konvensi (Selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekonvensi) dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 13 dari 43 Halaman

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

2. Bahwa mengajukan gugatan ke pengadilan adalah hak setiap orang yang dijamin oleh Undang – undang , akan tetapi gugatan tersebut harus di dasarkan dengan fakta – fakta Yuridis dan bukti – bukti yang memadai. Apabila pengajuan gugatan tidak di dukung oleh hal – hal tersebut, maka tindakan tersebut di pandang sebagai merugikan orang lain ;
3. Bahwa pengajuan gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh tergugat rekonvensi, ternyata hanya di dasarkan pada asumsi, suka tidak suka, perasaan iri hati kepada tergugat I yang akhirnya membuat cerita bohong yang berimplikasi pada fitnah dan perbuatan pidana (Delik) dan tanpa di dukung dengan fakta – fakta dan kebenaran Yuridis, sehingga terkesan hanya asal mencemarkan nama baik orang lain, hal ini dengan sendirinya membuat Penggugat Rekonvensi sangat merasa terganggu, tidak nyaman, serta telah mengalami kerugian baik secara materil maupun in materil ;
4. Bahwa walaupun tidak ada pembatasan atas pengajuan suatu gugatan oleh peraturan perundang – undangan, namun sesuai dengan fakta tersebut, maka telah jelas dapat di simpulkan bahwa terhadap gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang di dalilkan oleh tergugat rekonvensi dalam gugatan konvensinya terhadap penggugat rekonvensi adalah tanpa di dasarkan bukti – bukti yang sah secara hukum, maka olehnya itu dengan demikian tindakan tergugat rekonvensi/ penggugat konvensi dalam mengajukan gugatan terhadap penggugat rekonvensi/ tergugat konvensi, telah di lakukan secara sengaja dan telah melanggar hak – hak privat dari penggugat rekonvensi / tergugat konvensi . untuk hal ini kami akan melakukan upaya hukum dengan membuat laporan pidana di kepolisian secara terpisah ;
5. Bahwa tergugat rekonvensi sudah sepatutnya dan selayaknya mengetahui bahwa perbuatan – perbuatan tersebut di atas sangat tendensius, mengdiskreditkan penggugat rekonvensi / tergugat konvensi hingga nama

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 14 dari 43 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baik dan kehormatan penggugat rekonvensi menjadi tercemar, sehingga perbuatan tergugat rekonvensi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan percemaran nama baik/fitnah sebagaimana di atur dalam pasal 1372 KUHPerdara yang menyatakan “ *Tuntutan perdata tentang hal penghinaan adalah bertujuan mendapat penggantian kerugian serta pemuluan kehormatan dan nama baik. Dalam menilai satu dan lain hal hakim harus menilai berat ringannya penghinaan. Begitu pula pangkat, kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak dan pada keadaan “ jo pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan “ Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ;*

6. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1372 KUHPerdara dan pasal 1365 KUHPerdara serta mengingat kedudukan, kehormatan dan nama baik penggugat rekonvensi, makasudah sewajarnya penggugat rekonvensi mengajukan tuntutan ganti rugi atas perbuatan tergugat rekonvensi ;
 7. Bahwa akibat perbuatan tergugat rekonvensi tersebut di atas, penggugat rekonvensi mengalami kerugian yang tidak dapat di nilai dengan uang akan tetapi demi hukum untuk memberikan kepastian atas perbuatan tergugat rekonvensi tersebut.
 8. Bahwa agar gugatan rekonvensi ini tidak sia – sia (ilusoir) dan untuk menghindari itikad tidak baik dari tergugat rekonvensi / penggugat konvensi dalam menghindari pelaksanaan / pemenuhan kewajiban hukumnya, maka di mohonkan agar di letakkan sita jaminan (Conservatoir beslaq) sebagaimana di atur dalam pasal 226 dan 227 Hukum Acara Perdata atas seluruh benda bergerak dan tidak bergerak milik penggugat rekonvensi/ tergugat konvensi ;
 9. Bahwa oleh karena gugatan ini di dukung dengan bukti – bukti yang autentik, maka di mohonkan dapat di jatuhkan putusan (Uit Voerbaar
- Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 15 dari 43 Halaman

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

Bijvooraad) walaupun ada perlawanan, banding dan kasasi maupun upaya hukum lainnya dari tergugat rekonvensi ;

Berdasarkan segala hal dan alasan yang telah di uraikan di atas ,
penggugat rekonvensi/ tergugat konvensi mohon agar Majelis Hakim pada
Pengadilan Negeri Ternate yang menangani perkara ini untuk memeriksa
dan selanjutnya dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi dari tergugat untuk seluruhnya
- Menolak gugatan penggugat atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat di terima (Niet Onvankelijk Verklaard)

DALAM KONVENSI

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya
- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat di terima

DALAM REKONVENSI

- Menerima gugatan rekonvensi dari penggugat rekonvensi/ tergugat konvensi seluruhnya
- Menyatakan tergugat rekonvensi/ penggugat konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap penggugat rekonvensi/ tergugat konvensi, yaitu berupa perbuatan tidak menyenangkan dan pencemaran nama baik terhadap penggugat rekonvensi.
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh juru sita Pengadilan Negeri Ternate.

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 16 dari 43 Halaman

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

- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (Uit Voerbaar Bij Voeraad) walaupun ada perlawanan maupun ada upaya hukum lainnya dari tergugat rekonsensi/ penggugat konvensi

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum penggugat konvensi / tergugat rekonsensi untuk membayar seluruh Biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan Eksepsi/Jawaban dan Gugatan Rekonsensi secara tertulis tertanggal 15 Desember 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

Pertama-tama Tergugat II akan mengajukan bantahan dari segi hukum formil (*legal procedure*) yang akan dikemukakan dalam bentuk Eksepsi

1.1. Gugatan Error in Persona

1.1.1. Salah sasaran pihak yang digugat, Tergugat II bukan pihak yang secara langsung ataupun tidak langsung bersentuhan dengan hubungan hukum keseluruhan transaksi jual beli tanah sebagaimana akta jual beli Tanggal 02 Agustus 2004 yang dibuat oleh Notaris Tatiek Nurjanti, SH; yang dilakukan oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat I ;

1.1.2. Penggugat kurang cermat dalam menentukan subyek hukum yang akan ditarik sebagai tergugat; bahwa Tergugat II tidak ada sama sekali kaitannya baik langsung maupun tidak langsung dalam Transaksi Jual Beli Tanah

1.1.3. Dengan ditariknya Tergugat II dalam perkara **a quo** maka terjadilah kekeliruan subyek hukum yang ditarik sebagai pihak dalam perkara **a quo** (*gemis aanhoeda nigheid*)

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 17 dari 43 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.2. Error in Objecto

Tergugat II tidak terkait baik langsung maupun tidak langsung terhadap objek gugatan yang dipermasalahkan (dipersengketakan); bahwa Penggugat mempermasalahkan hak kepemilikan yang tidak diketahui dan dijelaskan oleh Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor berapa, letaknya dimana, atas nama siapa dan diperoleh berdasarkan apa sedangkan hubungan hukum Tergugat II dan Tergugat I, baru terjadi pada tanggal 27 November 2015, yaitu hubungan hukum utang piutang dan selaku pemberi dan pemegang hak jaminan/hakn, tanggungan atas tanah sertipikat Hak Milik No. 00690 Seluas 453 M2"

Pernyataan dan dalil-dalil eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat II diatas didukung oleh sumber dan dasar hukum yang jelas dan tegas yaitu : Putusan Mahkamah Agung RI No. 639 K/Sip/1975, tanggal 28 Mei 1977 menyatakan bahwa : **"Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima")**

1.3. Gugatan Penggugat Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*)

Setelah Tergugat II menelaah dengan seksama Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat dalam perkara **a quo**, ternyata Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini juga mengandung beberapa cacat formil (**formal defect**) seperti yang akan dijelaskan di bawah ini

Hampir seluruh Posita gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang sempurna, karena:

1.3.1. Penggugat sama sekali tidak menyebutkan tanah yang disengketakan ataupun menjelaskan Sertifikat Hak Milik yang mana yang

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 18 dari 43 Halaman

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

disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat I mengingat Penggugat pada Positanya telah berulang kali mengganti objek sengketa yang diperjualbelikan antara Penggugat dengan Tergugat I yang dijelaskan Penggugat secara lisan tanpa memberikan bukti-bukti yang cukup terkait kepemilikan hak

1.3.2. Penggugat pada positanya tiba-tiba menyatakan Sertifikat Hak Milik No 00690 dilakukan atas nama tersebut tidak melalui prosedur hukum namun Penggugat sama sekali tidak dapat menjelaskan asaf terjadinya sertifikat Hak Milik No 00690 dan hanya sekedar menyatakan perbuatan pensertifikasi yang dilakukan oleh Turut Tergugat tidak sesuai prosedur sementara Turut Tergugat melakukan persertifikasian sudah barang tentu sebagaimana proses pada institusi Turut Tergugat

1.3.3. Sementara itu Penggugat sendiri tidak pernah mengetahui/ menunjukkan, tidak dapat memastikan, tidak dapat menunjukkan bagian miliknya atas bidang-bidang tanah yang telah dibelinya melalui Transaksi Jual Beli, termasuk atau merupakan bagian dari bidang tanah sertipikat tersebut ;

1.3.4. Bahwa Tergugat II, bukanlah pihak yang terkait baik secara langsung ataupun tidak langsung dengan Transaksi Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat I pada tahun 2003- 2004

Obyek perkara bukanlah Sertipikat Hak Milik No. 00690/, seluasn 453 M2, yang saat ini telah dibebani hak tanggungan untuk menjamin utangnya Tergugat I pada Tergugat II

Oleh karenanya Tergugat II, tidak bermaksud menanggapi secara lebih mendalam sengketa yang terjadi dan berawal dari Transaksi Jual Beli Tanah, namun sepintas terlihat dan terbaca oleh Tergugat II, bahwa Penggugat dalam Petitum angka 3 memohon kepada majelis hakim

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 19 dari 43 Halaman

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

yang memeriksa perkara, untuk menyatakan bahwa perbuatan Tergugat II adalah bertentangan dengan hukum yang berlaku

Sementara didalam Posita gugatannya; Penggugat tidak pernah menguraikan keterkaitan atau keterlibatan Tergugat II, dalam Transaksi Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat I

Pernyataan-pernyataan dan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat II dalam eksepsi jawaban gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat ini, juga didukung oleh sumber dan dasar hukum yang jelas dan tegas yaitu : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.492 K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 dan No.582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 pada intinya menyebutkan:

"Bentuk-bentuk petitum yang tidak jelas yaitu antara lain, Petitum tidak rinci dan atau kontradiksi antara posita dengan petitum, mengakibatkan gugatan tidak jelas dan memberi kesempatan kepada tergugat untuk mengajukan eksepsi obscur libel. (M. Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata, ha I. 451-452, Sinar Grafika, Jakarta, 2007).

Hal yang sama juga terdapat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, dengan tegas menyebutkan

"Gugatan harus divatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna"

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas telah jelas dan terang bahwa hampir seluruh Posita maupun Petitum gugatan Penggugat dalam gugatan Perbuatan Hukum yang dajukannya sangat membingungkan, sehingga

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 20 dari 43 Halaman

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

menjadi tidak jelas/kabur (*obscur Libel*)' sudah sepatutnya Gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II, dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard/NO*)

II. DALAM POKOK PERKARA

- A. Bahwa oleh dan antara Tergugat II dengan Penggugat tidak pernah terjadi hubungan hukum apapun, kecuali dalam kapasitasnya selaku Tergugat II dalam perkara *a quo*;
- B. Tergugat II sama sekali tidak terkait dengan hubungan hukum Transaksi Jual Beli Tanah yang dilakukan oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat I ;
- C. Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat yang dituduhkan/ditujukan terhadap Tergugat II, baik dalam Posita maupun dalam Petitum

KARENANYA TERGUGAT II, MENOLAK SECARA TEGAS PETITUM ANGKA 3 PADA GUGATAN PENGGUGAT, YANG SEOLAH-OLAH PENGGUGAT MENUDUH BAHWA PERBUATAN TERGUGAT II BERTENTANGAN DENGAN HUKUM YANG BERLAKU, SEHINGGA TERGUGAT II MEMOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA *A QUO* UNTUK MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA

1. Hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat I dengan Tergugat n. adalah hubungan hukum terkait dengan fasilitas kredit yang diterima oleh Tergugat I berdasarkan Akad Jual Beli Murabahah Nomor: 069/ULS- TRNT/PP-MRB/XI/2015; tanggal 21 November 2015, (Akad Jual Beli) ;
2. Bahwa untuk menjamin fasilitas kredit sebesar Rp. 125.000.000,- (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) yang telah diterima oleh Tergugat I berdasarkan Akad Jual Beli tanggal 21 November 2015; Tergugat I memberikan jaminan berupa tanah sertifikat Hak Milik Nomor 00690, seluas

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 21 dari 43 Halaman

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

453 M2 yang terletak di Kel Sasa, Kec Kota Ternate Selatan, Kota Ternate, terdaftar atas nama AMAR MARUF,LC, selanjutnya akan disebut"

3. Bahwa tanah sertifikat Hak Milik No. 00690, Seluas 453 M2, telah dibebani dengan Hak Tanggungan peringkat Pertama senilai Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah), berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 431 tanggal 02 Desember 2015, dihadapan FAHIMA ASSAGAF, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah kerja Kota Ternate ("APHT"), dan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Ternate telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 936 tertanggal 17 Desember 2015 ("Sertipikat Hak Tanggungan")

Bahwa atas permintaan Tergugat I yang telah disetujui oleh Tergugat II, terhadap Akad Jual Beli - Murabahah Bahwa tanah sertifikat Hak Milik 00690, Seluas 453 M2, yang telah dibebani Hak Tanggungan oleh Tergugat II berdasarkan APHT dan Sertipikat Hak Tanggungan jelas bukan merupakan obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dikarenakan Penggugat sama sekali tidak menerangkan SHM mana yang menjadi sengketa yang dipermasalahkan oleh Penggugat dengan Tergugat I ;

Dari ringkasan yang merupakan fakta hukum sebagaimana diuraikan diatas dapat disimpulkan dengan sangat sederhana yaitu bahwa; Tergugat II tidak ada kaitan baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Transaksi Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat I yang terjadi pada tahun 2003- 2004

Sehingga demikian secara tegas Tergugat II tidak ada relevansinya dalam perkara **a quo** mana mungkin Tergugat II melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum didalam suatu rangkaian peristiwa dimana Tergugat II tidak ada, Tidak turut serta, bahkan tidak tau menahu; oleh karena itu Tergugat II, ingin menegaskan kembali bahwa :

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 22 dari 43 Halaman

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

1. Tergugat II bukanlah pihak yang terkait dengan perkara/sengketa yang terkait erat Transaksi Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat I ;
2. Bahwa sangat tidak berdasar dan terkesan mengada-ada tiba-tiba Penggugat menyatakan Sertifikat Hak Milik No 00690 merupakan milik Penggugat
3. Kapasitas hukum Tergugat II, yang dimulai pada tahun 2015 adalah selaku pemegang Hak Tanggungan atas tanah sertipikat HM 00690, Seluas 453 M2 yang telah dibebankan Hak Tanggungan dan bukan merupakan objek sengketa yang di jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I ;
4. Penggugat sendiri dalam perkara **a quo**, tidak pernah mengetahui tanah-tanah yang dibelinya dalam suatu Transaksi Jual Beli Tanah tersebut mengingat dalam gugatannya Penggugat selalu menyatakan tanah yang dibeli tanpa memberikan ataupun menjelaskan Sertifikat Hak Milik Nomor berapa, letaknya dimana, serta bukti transaksi yang mana yang didalilkan Penggugat

BERDASARKAN URAIAN TERSEBUT DI ATAS, TERBUKTI SECARA JELAS DAN MEYAKINKAN BAHWA TERGUGAT II YANG BARU MENERIMA HM 00690, Seluas 453 M2. SEBAGAI JAMINAN UTANG TERGUGAT I PADA TERGUGAT II, BAIK SECARA LANGSUNG MAUPUN TIDAK LANGSUNG TIDAK TERKAIT DENGAN TRANSAKSI JUAL BELI TANAH YANG TERJADI PADA PERIODE 2003 -2004; SEHINGGA DEMIKIAN TERGUGAT II TIDAK MUNGKIN MELAKUKAN PERBUATAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HUKUM DALAM ATAU DIDALAM PERISTIWA TRANSAKSI JUAL BELI TANAH PADA PERIODE TAHUN 2003 -2004; OLEH KARENANYA PETITUM ANGKA 3, 4 DAN 5 GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM SAMA SEKALI DAN OLEH KARENANYA, MOHON DENGAN HORMAT AGAR MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA **A QUO** UNTUK MENOLAK GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DITUDUHKAN PENGGUGAT TERHADAP TERGUGAT II

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 23 dari 43 Halaman

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

SEHINGGA SUDAH SEPATUTNYA GUGUATAN PENGGUGAT SELURUHNYA, ATAU SETIDAK-TIDAKNYA GUGATAN PENGGUGAT YANG DITUJUKAN KEPADA TERGUGAT III, DINYATAKAN DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJK VERKLAARD/NO)

Berdasarkan fakta-fakta dan alasan hukum sebagaimana yang telah diuraikan tersebut di atas, maka Tergugat II memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar memutus Perkara Gugatan perbuatan Melawan Hukum Nomor : 37/PDT-G/2016/PN-TTE, dengan amarnya berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Menolak Gugatan Perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dari Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaring*) karena gugatan Penggugat] tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*);
2. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II seluruhnya ;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak dalil gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat II, atau setidaknya menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang mengandung arti seolah-olah Tergugat II adaiah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan Hukum yang berlaku, termasuk namun tidak terbatas pada Petitum angka 3, 4 dan 5 gugatan Penggugat; dan/atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat II tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaring*); karena gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*)

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 24 dari 43 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa Tergugat II, tidak terkait baik langsung ataupun tidak langsung dengan Transaksi Jual Beli Tanah yang dilakukan secara angsuran oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat I yang dilaksanakan pada tahun 2003-2004
3. Menyatakan bahwa Tergugat IT, tidak terkait baik langsung ataupun tidak langsung dengan objek sengketa dalam perkara **a quo** secara keseluruhan ;
4. Menyatakan tanah sertifikat HM 00690, Seluas 453 M2, bukan merupakan tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I
5. Menyatakan Tergugat II, selaku penerima/pemegang yang sah atas Hak Tanggungan yang telah dibebankan terhadap tanah sertifikat HM 00690, Seluas 453 M2
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul sehubungan dengan perkara ini

ATAU

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**)

Menimbang, bahwa Turut Tergugat mengajukan surat jawaban tertanggal 14 Desember 2016 yang berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM POKOK PERKARA (*verweer ten principal/konpensasi*) :

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
2. Bahwa benar Sertipikat Hak Milik No. 000690/Kelurahan Sasa terbit atas nama Amar Maruf, LC. Sesuai dengan Surat Ukur No. 00104/Sasa/2015 tanggal 04 Maret 2015 dengan Luas 453 m², yang diterbitkan pada tanggal 25 Maret 2015 berdasarkan Surat Keputusan No. 86/HM/BPN-27.01/2015 tanggal 18 Maret 2015.

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 25 dari 43 Halaman

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

Sesuai catatan di buku tanah, Sertipikat Hak Milik No. 000690/Kelurahan Sasa tersebut ditanggungkan pada 'PT Permodalan Nasional Madani berkedudukan di Jakarta' dengan Hak Tanggungan No. 936/2015 tertanggal 17 Desember 2015, berdasarkan Akta PPAT Fahima Assagaf, SH No. 431/2015 tanggal 02 Desember 2015.

3. Bahwa perlu dipastikan terlebih dahulu dengan melakukan pengecekan lapangan apakah sebagian dari bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 535/Kelurahan Sasa masuk dalam Sertipikat Hak Milik No. 000690/Kelurahan Sasa sesuai dengan gugatan dari Penggugat.

Berdasarkan yang telah diuraikan diatas bersama ini Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan memutuskan perkara ini dengan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 21 Desember 2016 dan terhadap Replik tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, masing-masing telah mengajukan Dupliknya tertanggal 28 Desember 2016, dimana untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka Replik dan Duplik tersebut, dianggap telah dipertimbangkan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah menyerahkan alat bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi materai yang cukup yaitu :

1. Foto copy kwitansi terima uang, diberi tanda: P-1 ;
2. Foto copy kwitansi tanda terima uang, diberi tanda : P-2 ;
3. Fotocopy foto kondisi rumah pada tanggal 02 Agustus 2004 diberi tanda: P-3;
4. Fotocopy Akta Notaris tanggal 02 Agustus 2004 diberi tanda: P-4;

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 26 dari 43 Halaman

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

5. Fotocopy Bukti Transfer Bank Mandiri ke rekening Erniyati sebesar RP 5.000.000,- diberi tanda: P-5
6. Fotocopy Transfer BNI ke rekening Erniyati sebesar Rp. 325.000,- diberi tanda: P-6
7. Fotocopy Daftar harga jual rumah dan cicilan KPR BTN/BANK diberi tanda: P-7
8. Fotocopy denah rumah diberi tanda: P-8
9. Fotocopy surat tanda terima setoran (STTS) diberi tanda: P-9
10. Fotocopy kwitansi tanggal 14 Maret 2006 diberi tanda: P-10
11. Fotocopy kwitansi tanggal 5 Mei 2006, tanggal 8 Juni 2006 dan tanggal 19 Juli 2006 diberi tanda: P-11
12. Fotocopy Kwitansi tanda terima uang Rp. 325.000,- diberi tanda: P-12
13. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 00690 diberi tanda: P-13
14. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No 535 diberi tanda: P-14
15. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) diberi tanda: P-15
16. Fotocopy Pernyataan jaminan Istalasi Pelanggan diberi tanda: P-16;
17. Fotocopy Data Pemasangan Pelanggan diberi tanda: P-16

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga mengajukan alat bukti lain yaitu saksi sebanyak 6 (enam) orang masing-masing a.n.

SUBHAN SUTAN KAYO, SUBHAN RAUF, SUPARDI DADE, SUBANDI USMAN, ADE BUKA dan NAILA BAKSIR yang setelah bersumpah menurut agamanya pada pokoknya menyatakan sebagai berikut;

1. SUBHAN SUTAN KAYO

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I akan tetapi tidak kenal dengan Tergugat II dan Turut Tergugat ;
- Bahwa saksi dihadirkan sebagai saksi sehubungan dengan proses penerbitan sertifikat oleh Tergugat AMAR RAUF atas obyek sengketa;

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 27 dari 43 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dihubungi oleh Tergugat karena saksi selaku Kepala Kelurahan Sasa maka untuk proses penerbitan sertifikat tanah di Kelurahan warga harus datang berurusan dengan saksi berkaitan dengan surat-surat yang berhubungan dengan tanah dikelurahan ;
- Bahwa Tergugat datang di Kantor kelurahan Sasa menemui saksi untuk pengurusan surat keterangan tanah tidak pernah sengketa ;
- Bahwa setahu saksi tanah yang dimaksud Tergugat tidak pernah sengketa yaitu tanah yang letaknya disebelah Barat jalan raya ;
- Bahwa saksi bersama staf bersama Tergugat pernah datang diobyek sengketa dijalan stikip Blok B Kelurahan Sasa tetapi lokasi yang mau dibuat sertifikatnya ditunjukan pada lokasi yang lain yaitu lokasi sebelah barat jalan jalan raya ;
- Bahwa setelah terbitnya sertifikat Hak Milik Nomor 690 tersebut masuk dilokasi tanah milik Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi sertifikat Nomor 690 Tergugat kredit menjadi jaminan di Bank Permodalan Nasional Madani
- Bahwa setahu saksi Tergugat tinggal di Kelurahan Sasa tahun 2006 sedangkan saksi menjabat sebagai Kepala Kelurahan Sasa tahun 2013 ;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat Hak Milik Nomor 535 Atas nama DRS LAILA BAKSIR Obyeknya disamping kiri rumah Penggugat
- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat ada perjanjian yang dinotaris yaitu dengan perjanjian Penggugat membayar uang muka Rp 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) dan angsuran tiap bulan Rp.3.25.000,- (tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah selama 10 (sepuluh) tahun
- Bahwa sebelum Tergugat membangun rumah belum ada sertifikat dan setahu saksi Penggugat belum mempunyai sertifikat atas rumah tersebut ;
- Bahwa setahu saksi sampai Penggugat belum membayar lunas atas rumah karena Penggugat yang mengerjakan menyelesaikan rumah yaitu

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 28 dari 43 Halaman

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

memasang Pintu-pintu dan jendela-jendela plester dinding luar dalam dan membuat kamar mandi dan wcnya

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II dan Kuasa Hukum Turut Tergugat akan menaggapinya dalam kesimpulan ;

2. SUBHANDIRAU F

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I maupun Tergugat II dan tidak kenal dengan Turut Tergugat akan tetapi tidak berhubungan keluarga;
- Bahwa saksi dihadirkan sebagai saksi sehubungan dengan sengketa tanah di RT 12 di Kelurahan Sasa
- Bahwa saksi pernah membeli 1 (satu) buah rumah kepada Tergugat I ;
- Bahwa sepengetahuan saksi rumah yang diambil oleh Penggugat belum selesai dibangun oleh Tergugat I kemudian Penggugat menyelesaikan rumah tersebut ;
- Bahwa sepengetahuan saksi jual beli rumah antara Pengugat dan Tergugat di hadapan Notaris ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II dan Kuasa Hukum Turut Tergugat akan menaggapinya dalam kesimpulan

3. SUTAN RAUF

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I maupun Tergugat II dan tidak kenal dengan turut tergugat akan tetapi tidak berhubungan keluarga;
- Bahwa saksi dihadirkan sebagai saksi sehubungan saksi dan Penggugat mengambil brosur permohonan untuk perumahan dari Tergugat I AMAR RAUF

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 29 dari 43 Halaman

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 angsuran uang muka Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan angsuran tiap bulan Rp.3.25.000,- (tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah) selama 10 (sepuluh) tahun ;
- Bahwa rumah yang Penggugat ambil yaitu rumah yang waktu itu sudah jadi 90 persen namun kemudian Tergugat jaul diorang lain sehingga Tergugat I menyuruh Penggugat masuk dirumah yang sekarang Penggugat ini ;
- Bahwa setahu saksi kondisi rumah saat Penggugat tinggal di rumah tersebut belum selesai dikerjakan yaitu belum memasang Pintu-pintu dan jendela-jendela plester dinding luar dalam dan membuat kamar mandi dan vcnya memasang air dan lampu ;
- Bahwa setahu saksi sampai Penggugat belum membayar lunas atas rumah karena Penggugat yang mengerjakan menyelesaikan rumah yaitu memasang Pintu-pintu dan jendela-jendela plester dinding luar dalam dan membuat kamar mandi dan vcnya, memasang air dan lampu sendiri ;
- Bahwa Penggugat melakukan pembayaran tidak sesuai pernjanjian jual beli akta notaris karena rumah belum selesai ;
- Bahwa panjangnya 10x15 lebar 6x6 meter, dengan batas-batas; Utara berbatas dengan jalan Raya, Timur berbatas dengan Abubakar, Selatan dengan tanah kosong dan Barat dengan Ibu Laila

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II dan Kuasa Hukum Turut Tergugat akan menaggapinya dalam kesimpulan

4. SUPARDIDEDE

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I maupun Tergugat II dan tidak kenal dengan turut tergugat akan tetapi tidak berhubungan keluarga;

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 30 dari 43 Halaman

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 saksi dihadirkan sebagai saksi sehubungan saksi disuruh Tergugat I mengerjakan perumahan untuk menjual dengan cara memberikan kredit kepada konsumen ;
- Bahwa saat itu saksi mengerjakan rumah sengketa tersebut sudah sekitar 50 persen kemudian tidak dilanjutkan pekerjaannya lagi ;
- Bahwa rumah yang dibuat akta notaris yaitu rumah lain bukan rumah tersebut ;
- Bahwa Penggugat tidak masuk dirumah itu karena sebelumnya Tergugat sudah menyuruh orang lain masuk dirumah ;
- Bahwa rumah yang saksi kerjakan 7 (tujuh) unit rumah namun yang sudah selesai baru 1 (satu) unit rumah ;
- Bahwa setelah Penggugat masuk dirumah kemudian Penggugat sendiri menyewa tukang menyelesaikan pekerjaan rumah itu
- Bahwa semua perumahan yang ada setelah mereka masuk kemudian masing-masing selesaikan rumahnya sendiri-sendiri
- Bahwa Penggugat belum membayar lunas karena system bayar cicil
- Bahwa Penggugat belum mempunyai sertifikat rumah karena belum membayar lunas

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II dan Kuasa Hukum Turut Tergugat akan menaggapinya dalam kesimpulan

5. ADE BUKA

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I maupun Tergugat II dan tidak kenal dengan turut tergugat akan tetapi tidak berhubungan keluarga ;

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 31 dari 43 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I membeli tanah di Kelurahan Sasa tahun 2003 untuk membangun perumahan dan kemudian dibersihkan dan membangun perumahan ;
- Bahwa rumah yang dibangun belum selesai tetapi Penggugat masuk karena banyak pelanggan yang ambil ;
- Bahwa setahu saksi Tergugat katakan terlambat membayar sedangkan Penggugat bilang rumah belum selesai dikerjakan dan Penggugat yang menyelesaikan ;
- Bahwa setahu saksi rumah yang ada dalam surat perjanjian yaitu rumah lain bukan rumah yang sekarang Penggugat tinggal ;
- Bahwa dalam surat perjanjian yaitu rumah yang sudah selesai dibangun kemudian Penggugat masuk akan tetapi rumah tersebut orang lain sudah masuk sehingga Tergugat menunjuk rumah yang sekarang Penggugat tempati ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II dan Kuasa Hukum Turut Tergugat serta Penggugat akan menaggapinya dalam kesimpulan ;

6. Drs. LAILA BAKSIR

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I maupun Tergugat II dan tidak kenal dengan turut tergugat akan tetapi tidak berhubungan keluarga ;
- Bahwa saksi membeli rumah dari Tergugat I dengan membayar kontan Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ada akte jual beli dan kwitansinya kemudian saksi membuat sertifikat ;
- Bahwa Tergugat I membuat sertifikat dan ternyata sertifikat tersebut masuk ditahan saksi ;

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 32 dari 43 Halaman

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 saksi membuat sertifikat dengan Nomor 535 tahun 2008 sedangkan Tergugat membuat sertifikat nomor 00690 tahun 2015 ;
- Bahwa setelah saksi tahu Tergugat I membuat sertifikat masuk dikintal tanah saksi kemudian saksi pergi tanya di Pertanahan namun dari Pertanahan katakan karena sertifikat menjadi jaminan kredit sehingga dari pihak Bank telah lelang dan tinggal dieksekusi ;
- Bahwa setahu saksi Tergugat katakan terlambat membayar sedangkan Penggugat bilang rumah belum selesai dikerjakan dan Penggugat yang menyelesaikan

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II dan Kuasa Hukum Turut Tergugat serta Penggugat akan menaggapinya dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat mengajukan alat bukti surat yang telah bermaterai cukup yaitu berupa :

1. Fotocopy Dokumen/Arsip Ridwan Quilim – Djuhria Manila Transaksi Pembayaran Perumahan Fajar Indah Sasa selanjutnya diberi tanda T – 1 ;

Menimbang, bahwa disamping alat bukti surat tersebut diatas, Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah telah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

1. AMIR KIRIREI

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II akan tetapi tidak kenal dengan Turut tergugat akan tetapi tidak berhubungan keluarga ;
- Bahwa saya dihadirkan sebagai saksi sehubungan kepemilikan rumah oleh Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak membeli perumahan tetapi saksi membeli kintal kosong harga Rp.14.000.000,- (empat belas juta rupiah) dari Tergugat I secara tunai

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 33 dari 43 Halaman

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 saksi membeli rumah dari Tergugat I tidak memakai surat perjanjian hanya dibuat kwitansinya ;
- Bahwa rumah saksi ada dibelakang rumah Penggugat ;
- Bahwa sebelum saksi tinggal dirumah saksi bertetangga dengan rumah Penggugat jaraknya sekitar 30 meter saksi melihat Penggugat sudah tinggal dirumahnya itu ;
- Bahwa saksi tahu Penggugat dan Tergugat membuat surat perjanjian namun saksi tidak tahu isi perjanjian mereka

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II dan Kuasa Hukum Turut Tergugat akan menaggapinya dalam kesimpulan

2. MUHAMMAD KHATIB

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II akan tetapi tidak kenal dengan Turut tergugat akan tetapi tidak berhubungan keluarga ;
- Bahwa saya dihadirkan sebagai saksi sehubungan dengan kepemilikan tanah dan bangunan awalnya defloper yang punya kemudian dijualkan kepada konsumen melalui kredit
- Bahwa setahu saksi Penggugat belum melunasi pembayaran rumah yang sekarang Penggugat tempati
- Bahwa setahu saksi rumah yang ada dalam surat perjanjian yaitu rumah yang sekarang sdr Subandi tempat bukan rumah yang sekarang Penggugat tinggal
- Bahwa perumahan yang Tergugat bangun semua belum selesai dikerjakan kemudian konsumen menempati dan menyelesaikan sendiri ;
- Bahwa saksi tidak tahu Tergugat ajukan pinjaman Kredit dengan jaminan sertifikat Nomor 690 di Permodalan Nasional ;
- Bahwa setahu saksi sampai Penggugat belum membayar lunas atas rumah karena Penggugat yang mengerjakan menyelesaikan rumah yaitu memasang

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 34 dari 43 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pintu-pintu dan jendela-jendela plester dinding luar dalam dan membuat kamar mandi dan vcnya ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II dan Kuasa Hukum Turut Tergugat akan menaggapinya dalam kesimpulan

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat II mengajukan alat bukti surat yang telah bermaterai cukup yaitu berupa :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk An AMAR MA'RUF diberi tanda T 2 – 1 ;
2. Fotocopy NPWP An AMAR MA'RUF diberi tanda T 2 – 2 ;
3. Fotocopy Kartu Keluarga An AMAR MA'RUF diberi tanda T 2 – 3 ;
4. Fotocopy Aplikasi Permohonan Pembiayaan Mikro (ULaMM) diberi tanda T 2 – 4 ;
5. Fotocopy Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan Mikro (SP3M) diberi tanda T 2 – 5 ;
6. Fotocopy Akad Jual Beli – Murabahah diberi tanda T 2 – 6 ;
7. Fotocopy Surat Pernyataan AMAR MA'RUF diberi tanda T 2 – 7 ;
8. Fotocopy foto diberi tanda T 2 – 8 ;
9. Fotocopy Surat Pernyataan DJUHRIA MANILA diberi tanda T 2 – 9 ;
10. Fotocopy Laporan Hasil Penilaian Tanah dan Bangunan / Ruko diberi tanda T 2 – 10 ;
11. Fotocopy Sertifikat Nomor 690 diberi tanda T 2 – 11 ;
12. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 936/2015 diberi tanda T 2 – 12 ;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat mengajukan alat bukti surat yang telah bermaterai cukup yaitu berupa :

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 690/Kel.Sasa diberi tanda T T – 1 ;
2. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 431/2015 diberi tanda T T – 2 ;

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 35 dari 43 Halaman

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

3. Fotocopy Surat Kuasa An. Ramli Makean yang memberikan kuasa kepada Fahima Assagaf, SH dan Mardia Baharuddin, SH tertanggal 25 Maret 2015 ;
diberi tanda T T – 3 ;
4. Fotocopy Permohonan APHT diberi tanda T T – 4 ;
5. Fotocopy Blanko Pendaftaran Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik No. 690/Kel.Sasa diberi tanda T T – 5 ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui lebih jelas objek yang dipersengketakan, maka pada persidangan hari Senin tanggal 16 Januari 2017 telah dilakukan pemeriksaan setempat yang hasil pemeriksaan setempat tersebut adalah sebagaimana tertuang dan diuraikan dalam Berita Acara Pemeriksaan Perkara ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Para Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulannya ;

Menimbang, bahwa para pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dan pada akhirnya mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, hal-hal yang termuat dalam Berita Acara Persidangan, dianggap telah tercantum dalam putusan ini dan telah turut dipertimbangkan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa maksud dari pada gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonversi sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan Tergugat I, dan Tergugat II bukanlah Eksepsi tentang kewenangan mengadili baik secara absolut maupun relatif dari Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 160 RBg

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 36 dari 43 Halaman

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

maka berdasarkan ketentuan Pasal 162 RBg harus dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara

I. Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam Eksepsi Tergugat I pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Gugatan Penggugat **Tidak Jelas dan Kabur**;
2. Bahwa Tentang Kedudukan Hukum Tergugat:

Menimbang bahwa dalam Eksepsi Tergugat II pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Gugatan Penggugat Error in Persona ;
2. Bahwa Gugatan Penggugat Error in Objecto ;
3. Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (**Obscuur Libel**)

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Tergugat I dan Tergugat II yang pada pokoknya menyatakan Gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel) karena Penggugat sama sekali tidak menyebutkan tanah yang disengketakan ataupun menjelaskan Sertifikat Hak Milik yang mana yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat I mengingat Penggugat pada Positanya telah berulang kali mengganti objek sengketa yang diperjualbelikan antara Penggugat dengan Tergugat I yang dijelaskan Penggugat secara lisan tanpa memberikan bukti-bukti yang cukup terkait kepemilikan hak terhadap dalil keberatan ini Majelis Hakim berpendat bahwa apa yang didalilkan oleh Pengugat adalah haknya yang dilindungi oleh undang-undang, tidaklah menjadi alasan menyatakan Gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel) karena hal tersebut adalah masalah yang harus dibuktikan oleh masing-masing pihak yaitu Penggugat dan Tergugat ;

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 37 dari 43 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak beralasan oleh karenanya harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak beralasan hukum dan ditolak seluruhnya maka majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa Eksepsi lainnya telah menyangkut pokok perkara yang memerlukan pembuktian karena jelas-jelas yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara Aquo adalah siapa pemilik Hak yang sebenarnya atas Tanah yang menjadi sengketa dalam perkara Aquo ;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa inti pokok dari gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa PENGUGAT ada punya minat untuk membeli - sewa Rumah Type 36 dengan uang muka Rp. 5.000.000.- (lima juta rupiah), dibangun diatas tanah / kintal dengan ukuran panjang 15 meter x lebar 10 meter = luas 150 m², terletak di Kelurahan Sasa RT.012/RW.04 Kecamatan Ternate Selatan - Kota Ternate ;
2. Pada tanggal 02 Agustus 2004, semua rumah yang dibangun type 36 yang terletak di kel. Sasa Kec. Ternate Selatan tidak selesai dan tidak dilanjutkan lagi. Maka TERGUGAT I menunjuk 1 (satu) buah rumah type 36 yang selesai baru sekitar 80%, oleh TERGUGAT I menyuruh PENGUGAT mengambil rumah tersebut, maka pada saat itu PENGUGAT tidak keberatan dan menerima, sehingga TERGUGAT I menyuruh PENGUGAT kita sepakat membuat perjanjian beli -sewa dan membuat Akta Notaris di Kantor Notaris

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 38 dari 43 Halaman

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

TATIEK NURJANTI, SH pada tanggal 02 Agustus 2004 dan ditandatangani oleh PENGGUGAT bersama Suami dan TERGUGAT I bersama Istrinya;

3. Bahwa pada 04 Agustus 2004 PENGGUGAT datang mau membersihkan rumah tersebut, ternyata oleh TERGUGAT I rumah tersebut sudah menyerahkan kepada pelanggan lain yaitu kepada MUHAMMAD ALI. Kemudian TERGUGAT I menunjuk rumah lain disebelah jalan yang juga dibangun oleh TERGUGAT I yang kondisinya sangat memprihatinkan dan tidak layak huni, baru sekitar 15% selesai. Namun PENGGUGAT terpaksa menerima kondisi rumah tersebut dan bersepakat dengan tergugat I bersama Istrinya membatalkan Akta Notaris yang telah dibuat tanggal 02 Agustus 2004, dan untuk selanjutnya dibuat Akta Notaris yang baru dengan isi perjanjian disesuaikan dengan kondisi rumah yang ada pada saat itu, dimana rumah tersebut diperkirakan baru diselesaikan 15% ;
4. Bahwa selanjutnya pada tahun 2015, TERGUGAT I secara diam - diam tanpa sepengetahuan PENGGUGAT dan tidak melibatkan Pihak Agraria maupun Petugas Kelurahan Sasa, TERGUGAT I melakukan pengukuran terhadap Tanah dan Rumah Objek Sengketa milik PENGGUGAT dan juga melakukan pengukuran tersebut, terambil tanah kintal tetangga PENGGUGAT yang bernama Dra. NAILAH BAKSIR dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 535. Kemudian Pihak Agraria/BPN Kota Ternate sebagai TURUT TERGUGAT tidak meneliti lebih lanjut dan lagipula Pihak Agraria/BPN Kota Ternate sebagai TURUT TERGUGAT tidak meneliti langsung di lapangan dan langsung memproses Sertifikat sehingga keluarnya SHM Nomor : 00690 tahun 2015 atas nama TERGUGAT I AMAR MARUF, Lc, dimana luas tanah dalam Sertifikat tersebut sebahagian terambil dengan SHM Nomor : 535 atas nama Dra. NAILAH BAKSIR ;
5. Bahwa TERGUGAT I telah mengadaikan tanah tersebut kepada TERGUGAT II PT. Permodalan Nasional Madani (PNM) Unit Layanan Modal Mikro yang

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 39 dari 43 Halaman

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

berkantor serta beralamat di Jl. Ksatrian No. 18 Kel. Makassar Timur Kec.

Kota Ternate Tengah, untuk mengajukan pinjaman sebesar Rp.70.000.000

(tujuh puluh juta rupiah) jaminan SHM Nomor : 00690. Dan oleh TERGUGAT

II PT. Permodalan Nasional Madani (PNM) Unit Layanan Modal Mikro ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-17 dan 6 (enam) orang saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 dan 2 (dua) orang saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 s/d T-12 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT-1 s/d TT-5 ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan apakah Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya berdasarkan alat bukti yang diajukan, maka terlebih dahulu dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formal dari suatu gugatan sehingga gugatan Penggugat tersebut memenuhi asas *proces doelmatigheid* atau asas kepentingan beracara ;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah Pemilik Tanah dengan ukuran panjang 15 meter x lebar 10 meter = luas 150 m², yang terletak di Kelurahan Sasa RT.012/RW.04 Kecamatan Ternate Selatan - Kota Ternate ;

Menimbang, bahwa ternyata setelah Majelis Hakim mempelajari dan meneliti dalil gugatan Penggugat tersebut, Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah hanya menyebutkan ukuran panjang 15 meter x lebar 10 meter = luas 150 m² ;

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 40 dari 43 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ketika dilakukan pemeriksaan setempat pada hari Senini tanggal 16 Januari 2017 Penggugat menunjukkan batas-batas sebagai berikut :

- Utara dengan jalan, ;
- Timur dengan kintal dan tanah Abubakar ;
- Selatan dengan kintal Hi. Gani ;
- Barat dengan kintal dan rumah Ibu Naila ;

Menimbang, bahwa yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia pada pokoknya menentukan surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima, (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1149 K/1975 tanggal 17 April 1979 dan Nomor: 1559 K/Pdt/1983);

Menimbang, bahwa karena Penggugat dalam gugatannya tidak menguraikan batas-batas dari tanah yang menjadi objek sengketa, maka menurut pendapat Majelis objek gugatan penggugat tidak jelas sehingga dengan mengacu terhadap putusan Mahkamah Agung sebagaimana diuraikan dan dipertimbangkan tersebut, Majelis Hakim berpendapat gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka dalil dan petitum gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dan keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi tidak ada fakta yang menyatakan bahwa akibat perbuatan Penggugat mengakibatkan Tergugat I

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 41 dari 43 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi / Penggugat Rekonvensi tercemar nama baiknya, dengan demikian gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi patut untuk di nyatakan tidak di terima ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima dengan demikian Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dinyatakan dipihak yang kalah, maka dengan memperhatikan ketentuan pasal 192 ayat (1) Rbg maka Penggugat konvensi / Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya adalah sebagaimana ditetapkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan segala peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI:

I. Dalam Konvensi :

A. Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II

B. Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

II. Dalam Rekonvensi :

- Meyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I dalam Konvensi tidak dapat diterima ;

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar Biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini dihitung sejumlah Rp. 1.596.000,- (satu juta lima ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) ;

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 42 dari 43 Halaman

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate Kelas I B pada hari Kamis, 25 April 2017 oleh kami RAHMAT SELANG, SH selaku Hakim Ketua Majelis, NITHANEL N. NDAUMANU, SH dan SUGIANNUR, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota dan Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis 04 Mei 2017 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota dengan dibantu oleh ENONG KAILUL, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat- I kuasa dan Tergugat II serta Kuasa Hukum Turut Tergugat ;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

ttd

ttd

NITHANEL N. NDAUMANU, SH.

RAHMAT SELANG, SH.

ttd

SUGIANNUR, SH.

PANITERA PENGGANTI

ttd

ENONG KAILUL, SH.

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2. ATK	: Rp. 50.000,-
3. Panggilan	: Rp. 480.000,-
4. PNBP	: Rp. 25.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	: Rp. 1.000.000,-
6. Materai	: Rp. 6.000,-
7. Redaksi	: Rp. 5.000,- +
Jumlah	: Rp 1.596.000,- (satu juta lima ratus sembilan puluh enam ribu rupiah)

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN.Tte Halaman 43 dari 43 Halaman

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)