



P U T U S A N

Nomor 15/Pdt.G/2018/PN Arm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

FADILAH ADAM, lahir di Manado pada tanggal 20 September 1969, umur 48 tahun, jenis kelamin perempuan, warga negara Indonesia, beralamat di Kelurahan Istiqlal Kecamatan Wenang Kota Manado, beragama Islam, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, pendidikan SMA, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

L A W A N

RAMNA NENTO, Lahir di Airmadidi pada tanggal 22 Juni 1957, umur 60 tahun, jenis kelamin perempuan, warga Negara Indonesia, beragama Islam, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Kelurahan Airmadidi Atas Lingkungan IV Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 31 Januari 2018 dalam Register Nomor : 15/Pdt.G/2018/PN Arm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Airmadidi Atas Lingkungan IV Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara Sertipikat Hak Milik dengan Nomor : 277/1996 Desa Airmadidi Atas. Tanah tersebut diperoleh atas dasar Jual Beli antar Penggugat dan Tergugat sebagaimana tertuang dalam AJB (Akta Jual Beli) Nomor : 150/2009 yang dibuat dihadapan Notaris GRACE SOPHIA JUDY SARENDATU, Sarjana Hukum pada tanggal 13 Februari 2009 dengan batas – batas sebagai berikut :
Utara : Jalan Kelurahan

Hal. 1 dari 17 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2018/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : Kel.Tommy Mapaliey
Selatan : Kel.Tonny Rumuat
Barat : Jalan Kelurahan

2. Bahwa semenjak tanah dan bangunan tersebut dibeli,Penggugat tidak pernah menempati objek tersebut;
3. Bahwa objek bangunan tersebut adalah hunian tempat kos dengan 6(enam) kamar yang sampai saat ini pembayaran kos tersebut diterima oleh Tergugat;
4. Bahwa Tergugat pernah menggugat Penggugat atas objek tersebut di Pengadilan Negeri Manado dengan surat gugatannya tertanggal 17 Juni 2013 Register Perkara dengan Nomor : 228/Pdt.G/2013/PN.Mdo, Banding Pengadilan Tinggi Manado, Kasasi Mahkamah Agung RI yang memutuskan Gugatan dalam perkara tersebut Tidak Dapat Diterima;
5. Bahwa semenjak Tergugat melayangkan gugatan tersebut diatas,Penggugat tidak bisa menduduki/menempati/menguasai objek tersebut dikarenakan Tergugat tidak mau keluar dari rumah tersebut serta menerima pembayaran sewa kos-kosan tersebut;
6. Bahwa dengan tidak bisa menduduki/menempati/menguasai objek bangunan rumah tersebut maka Penggugat mengalami kerugian;
7. Bahwa Penggugat telah mendatangi untuk membicarakan secara musyawarah agar supaya Tergugat menyerahkan objek rumah tersebut kepada penggugat namun tidak diindahkan Tergugat,bahkan Penggugat telah mengirimkan Somasi kepada Tergugat namun jawaban tetap sama;
8. Bahwa dengan demikian Tergugat telah terbukti beritikad tidak baik karena tidak mau menyerahkan objek rumah tersebut kepada Penggugat.Sehingga perbuatan Tergugat tersebut dengan demikian merupakan perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang sangat merugikan Penggugat;
9. Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat maka Penggugat menderita kerugian baik materiil maupun immaterial dengan perincian sebagai berikut :

1. Kerugian Materiil

- 6 (enam) kamar kos-kosan dari tanggal 17 Juni 2013 s/d saat ini bulan Februari 2018 sebesar Rp.110.000.000,- dengan rincian Uang Sewa kos-kosan Rp.2.000.000,- x 55 bulan = Rp.110.000.000,-;

Hal. 2 dari 17 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2018/PN Arm



2. Kerugian Immateriil

- Dengan adanya persoalan tersebut telah menyita waktu serta tidak dapat berpikir tenang dan berkonsentrasi dalam pekerjaan Penggugat sebagai seorang Karyawan Bank BRI sehingga Penggugat bermohon untuk pensiun dini dari pekerjaannya. Dengan demikian pendapatan Penggugat menjadi hilang yang semuanya menurut hukum dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

10. Bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dan beritikad tidak baik, maka untuk menghindari agar putusan pengadilan nantinya tidak sia – sia serta karena ada dugaan kuat Tergugat hendak memindah tangan objek rumah tersebut sehubungan dengan adanya gugatan ini maka bersama ini pula Penggugat mohon kiranya agar Pengadilan berkenan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas objek rumah tersebut yang daftarnya akan menyusul kemudian;

11. Bahwa karena gugatan ini telah didasarkan pada bukti – bukti otentik maka Penggugat mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (Uitvoebaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

12. Bahwa karena Tergugat beritikad tidak baik maka Penggugat mengajukan Somasi pada Tergugat tetapi somasi tersebut sampai gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Airmadidi tidak ditanggapi oleh Tergugat;

Berdasarkan alasan – alasan sebagaimana telah diuraikan diatas maka Penggugat mohon kepada Pengadilan agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menetapkan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat;
3. Menyatakan sah hubungan hukum antara penggugat dan Tergugat sesuai dengan Akta Jual beli Nomor : 150/2009 tertanggal 13 Februari 2009 yang dibuat dihadapan Notaris GRACE SOPHIA JUDY SARENDATU Sarjana Hukum;

Hal. 3 dari 17 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2018/PN Am



4. Menyatakan bahwa Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi karena tidak menyerahkan objek rumah bangunan dan segala sesuatu yang ada tertanam serta melekat menjadi satu kesatuan diatas tanah tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya dan oleh undang-undang dapat digolongkan sebagai harta tidak bergerak;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil maupun immaterial kepada Penggugat secara tunai dengan rincian sebagai berikut :
 1. Kerugian Materiil
 - 6 (enam) kamar kos-kosan dari tanggal 17 Juni 2013 s/d saat ini bulan Februari 2018 sebesar Rp.110.000.000,- dengan rincian Uang Sewa kos-kosan Rp.2.000.000,- x 55 bulan = Rp.110.000.000,-;
 2. Kerugian Immateriil
 - Dengan adanya persoalan tersebut telah menyita waktu serta tidak dapat berpikir tenang dan berkonsentrasi dalam pekerjaan Penggugat sebagai seorang Karyawan Bank BRI sehingga Penggugat bermohon untuk pensiun dini dari pekerjaannya. Dengan demikian pendapatan Penggugat menjadi hilang yang semuanya menurut hukum dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp.250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah);
Selambat – lambatnnya 7 (tujuh) hari semenjak putusan ini di ucapkan;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dengan dipenuhinya isi putusan ini dengan baik;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (Uitvoebaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan atas objek bangunan rumah tersebut;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau : Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka Penggugat mohon agar diberikan putusan yang seadil – adilnya;

Hal. 4 dari 17 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2018/PN Am



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk pihak Penggugat telah datang menghadap sendiri di persidangan, sedangkan untuk Tergugat telah datang menghadap Kuasanya yang bernama Ariso Fernando, SH., berdasarkan surat kuasa khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 15 Februari 2018 dalam register Nomor 44/SK/2018/PN.Arm;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nur Dewi Sundari, SH., Hakim pada Pengadilan Negeri Airmadidi sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Maret 2018, ternyata upaya perdamaian tersebut tidak berhasil dan selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa penggugat menjelaskan dalam gugatan bahwa pihak tergugat melakukan pelanggaran terhadap pasal 1234 KUPerdata mengenai prestasi yang terdiri dari memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, atau dengan kata lain pihak tergugat melakukan wanprestasi (cedera janji). Akan tetapi menurut pasal 8 (3) RV menjelaskan bahwa gugatan harus memuat atau disertai dengan kesimpulan yang jelas dan tertentu demi kepentingan beracara (process doelmatigheid), sedangkan dalam gugatan yang diajukan oleh penggugat tidak memuat secara jelas bagian dari prestasi mana yang dilanggar oleh tergugat; dimana wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam PERJANJIAN yang dibuat "Pendapat Abdul R Saliman (Saliman : 2004, hal. 15), Definisi wanprestasi
2. Bahwa dalam gugatan yang diajukan penggugat tidak memuat secara jelas (obscuur libel) mengenai kedudukan Pengusaan Sertifikat Hak Milik Nomor 227/1996 Desa Airmadidi Atas apakah di dalam Pengusaan Tergugat atau Sudah dalam Pengusaan Pengugat akibat sebagaimana dalam isi dalil pengugat yang telah di dalilkan dalam gugatannya bahwa telah terjadi JUAL BELI.

Hal. 5 dari 17 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2018/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalam gugatan yang diajukan penggugat tidak memuat secara jelas (*obscure libel*) mengenai kerugian sebesar Rp.110.000.000 dari penghasilan pendapatan kos-kosan dimana rumah yang menjadi objek sengketa faktanya bukanlah Kos-kosan yang memiliki jumlah 6 (enam) kamar melainkan rumah tersebut hanyalah tempat tinggal keluarga yang dipakai oleh Tergugat dan keluarga dengan kondisi jumlah kamar 4 (empat) dan digunakan sebagai tempat Usaha rumah makan.
4. Bahwa dalam gugatan yang diajukan penggugat kekurangan Pihak (*error in persona*) dimana hak-hak atas objek sengketa bukan lagi menjadi kepemilikan pengugat sendiri melainkan sudah menjadi hak anak-anak tergugat akibat telah meninggalnya suami Tergugat dimana objek sengketa di diperoleh oleh Tergugat setelah Menikah dengan Alm Suaminya.
5. Bahwa dalam gugatan yang diajukan penggugat kekurangan Pihak (*error in persona*) dimana Sertifikat Hak milik Nomor 227/1996 Desa Airmadidi Atas yang berdiri atas Tanah yang menjadi sengketa, sudah sejak tahun 2009 telah dijadikan Jaminan Kredit oleh Penggugat dan tergugat di BANK RAKYAT INDONESIA dan telah dengan sah tercatat Peralihan Hak sementara ditanggungkan yang dipegang oleh Pihak Bank rayat Indonesia Akibat Pemasangan Hak Tanggungan oleh Bank Rakyat Indonesia, olehnya patutlah dalam gugatan penggugat memasukan PT.Bank Rakyat Indonesia sebagai pihak akibat status PEMEGANG HAK TANGGUNGAN yakni PT.Bank Rakyat Indonesia (BRI).

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa tergugat menyangkal dalil – dalil yang dikemukakan penggugat, kecuali apa yang diakuinya secara tegas – tegas

1. Bahwa tergugat Membantah bahwa dalam dalil angka 3 Gugatan pengugat menyatakan objek bangunan sengketa adalah hunian Kos dengan jumlah kamar kos 6 (enam) yang nyatanya adalah hanya Rumah Keluarga dengan Kondisi 4 Kamar berserta Wrun Makan di bagian depan rumah. Bukan tempat hunian kos-kosan.
2. Bahwa dalam dalil pengugat angka 2 dan 6 pengugat tidak dapat menempati objek sengketa adalah benar, dimana fakta yang sebenarnya adalah pengugat bukan membeli objek sengketa milik tergugat justru Pengugat dan tergugat telah sepakat menjadikan objek sengketa milik tergugat sebagai Jaminan Kredit untuk memperoleh pinjaman di BRI

Hal. 6 dari 17 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2018/PN Am



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tempat Pengugat Bekerja dengan Persyaratan harus memakai nama Pengugat oleh karenanya sampai dengan saat ini tidak dapat menempati atau megusai tanah Objek sengketa milik tergugat.

3. Bahwa dalam dalil pengugat angka 7 pengugat telah mendatangi tergugat untuk menegur dan menyerahkan objek rumah adalah TIDAK BENAR/BOHONG, dimana Pihak pengugat hanya datang untuk mengingatkan Pembayaran Kredit di Bank Rakyat Indonesia tempat Pengugat Bekerja,

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa dalil – dalil yang telah dipergunakan dalam kompensasi dianggap dipergunakan kembali untuk dalam rekonsensi ;
2. Bahwa tidak memuat secara jelas bagian dari prestasi mana yang dilanggar oleh Pengugat d.R; dimana wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam PERJANJIAN yang dibuat “Pendapat Abdul R Saliman (Saliman : 2004, hal. 15). Definisi wanprestasi, menurut hukum penggugat d.R tidak dapat dikatakan sebagai wanprestasi.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, Pengugat d.R mohon dengan hormat sudilah kiranya pengadilan negeri Airmadidi berkenan memutuskan :

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan gugatan yang diajukan penggugat obscur libel ;
2. Menyatakan gugatan yang diajukan penggugat Kurang Pihak (Error in Persona);
3. Menolak gugatan penggugat, atau setidaknya – tidaknya menyatakan tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan penggugat seluruhnya atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima ;
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara ;

DALAM REKONVENSI

Menyatakan bahwa Tergugat d.K/Penggugat d.R tidak dapat dikatakan sebagai wanprestasi.

Apabila Pengadilan Negeri Airmadidi berpendapat lain, maka:

SUBSIDAIR :

Hal. 7 dari 17 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2018/PN Arm

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

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan tanggapan (replik) pada tanggal 8 Mei 2018 sebagaimana telah terlampir dalam berkas perkara ini dan selanjutnya atas tanggapan (replik) dari Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan tanggapan (duplik) pada tanggal 15 Mei 2018 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 17 Juli 2018, dan Tergugat juga telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 27 Juli 2018;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti yang telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban dan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas (obscuur libel) karena tidak menjelaskan prestasi mana yang dilanggar oleh Tergugat;
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas (obscuur libel) karena Penggugat tidak menjelaskan kerugian sejumlah Rp. 110.000,000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) yang menurut Penggugat dihasilkan dari rumah objek sengketa a quo yang dijadikan tempat kost;
3. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik anak-anak kandung dari Tergugat yang merupakan ahli waris dari almarhum suami Tergugat;
4. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik PT. Bank Rakyat Indonesia sebagai pemegang agunan sertifikat hak milik nomor 227/1996 Desa Airmadidi;

Menimbang, bahwa dalam memeriksa suatu gugatan perkara perdata sudah merupakan ketentuan dalam hukum acara perdata bahwa Hakim harus memeriksa formil gugatan terlebih dahulu baik karena diajukannya eksepsi

Hal. 8 dari 17 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2018/PN Am



ataupun tidak oleh Tergugat dalam jawabannya sebelum memeriksa materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata menyebutkan bahwa tujuan pokok pengajuan eksepsi yaitu agar pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa lebih lanjut memeriksa materi pokok perkara. Pengakhiran yang diminta melalui eksepsi bertujuan agar pengadilan menjatuhkan putusan negatif, yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima dan berdasarkan putusan negatif itu pemeriksaan perkara diakhiri tanpa menyinggung penyelesaian materi pokok perkara (*Hukum Acara Perdata Bab. 10, halaman 418 dan 419*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa eksepsi dari Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut sudah memasuki materi pokok perkara yang harus dibuktikan dalam pemeriksaan di persidangan yaitu dari pengajuan bukti surat-surat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka dengan demikian eksepsi dari Tergugat tersebut menurut Majelis Hakim harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mempelajari gugatan penggugat, maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi permasalahan pokok dalam gugatan perkara ini adalah sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat telah melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat atas tanah dan bangunan yang terletak di Airmadidi Atas Lingkungan IV Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara Sertipikat Hak Milik dengan Nomor : 277/1996 Desa Airmadidi Atas;
- Bahwa transaksi jual beli tersebut telah dibuatkan akta sebagaimana tertuang dalam AJB (Akta Jual Beli) Nomor : 150/2009 yang dibuat dihadapan Notaris GRACE SOPHIA JUDY SARENDATU, Sarjana Hukum pada tanggal 13 Februari 2009;
- Bahwa semenjak tanah dan bangunan tersebut dibeli oleh Penggugat, Penggugat tidak pernah menempati objek tersebut;
- Bahwa Penggugat telah mendatangi Tergugat untuk membicarakan mengenai permasalahan tersebut secara musyawarah agar supaya Tergugat menyerahkan objek rumah tersebut kepada Penggugat, namun tidak diindahkan oleh Tergugat, bahkan Penggugat telah mengirimkan Somasi kepada Tergugat namun jawaban tetap sama;

Hal. 9 dari 17 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2018/PN Am



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena Tergugat tidak beritikad baik untuk menyerahkan objek rumah tersebut kepada Penggugat, maka perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang sangat merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut telah disangkal oleh Tergugat dengan memberikan alasan sebagai berikut:

- Bahwa benar Penggugat tidak bisa menempati bangunan objek sengketa tersebut karena tidak pernah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah dan rumah a quo dan yang benar adalah Penggugat dan Tergugat telah sepekat untuk menjadikan tanah dan rumah objek sengketa sebagai jaminan kredit untuk memperoleh pinjaman di Bank Rakyat Indonesia yang merupakan tempat Tergugat bekerja dengan syarat bahwa untuk memperoleh pinjaman dari Bank Rakyat Indonesia tersebut harus menggunakan nama Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi tanpa asli berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 277/Desa Airmadidi Atas tahun 1996, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai asli berupa Akta Jual Beli Nomor: 150/2009 tertanggal 13 Februari 2009, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi tanpa asli berupa Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 185/IMB/KPPT/X/2010 tanggal 01 Oktober 2010, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi sesuai asli berupa Kwitansi tambahan pelunasan pembelian atas tanah dan bangunan SHM No: 277/Desa Airmadidi Atas dengan luas 393 m², selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi sesuai asli berupa Surat Perjanjian tertanggal 25 Maret 2011 antara Penggugat dan anak mantu Tergugat yang turut ditanda tangani oleh anak Tergugat IKBAI ANAPU, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi sesuai asli berupa Salinan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Perkara Perdata Nomor: 1626K/PDT/2016, Nomor : 228/Pdt.G/2013/Pn. Mdo tanggal 09 Agustus 2016, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi sesuai asli berupa Surat Somasi tertanggal 30 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Asli Surat Pernyataan Bank nomor B.160/KCP-XII/ADK/06/2018 tertanggal 22 Juni 2018, selanjutnya diberi tanda P-8;

Hal. 10 dari 17 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2018/PN Am



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi Akta Surat Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 69 tanggal 19 Februari 2009, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor : B.050/KCP-XII/ADK/09/2010 tanggal 24 September 2010, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor : B.4/KC-XII/ADK/02/2009 tanggal 19 Februari 2009, selanjutnya diberi tanda P-11;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut diatas, Penggugat juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah disumpah di persidangan yaitu saksi yang bernama FARID BOUTA yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah bekerja kepada Penggugat sebagai tukang yang akan membuat kamar-kamar kost di rumah objek sengketa;
- Bahwa saksi sudah lupa kapan waktu pekerjaan tersebut dilaksanakan karena sudah cukup lama;
- Bahwa waktu saksi bekerja membuat kamar-kamar kost di rumah tersebut, Tergugat yang tinggal ditempat tersebut;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat ada hubungan keluarga yaitu hubungan Tante dan Keponakan;
- Bahwa saksi membuat kamar kost sebanyak 2 (dua) kamar dan 1 (satu) kamar mandi;
- Bahwa material yang saksi gunakan waktu itu adalah Harbour dan Tripleks;
- Bahwa setahu saksi ada orang yang tinggal kost di rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat rumah maupun surat-surat jual beli atas rumah tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya tersebut, Tergugat juga telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai asli berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Manado Perkara nomor 228/Pdt.G/2013/Pn.Mdo tanggal 14 Mei 2014, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Fotokopi sesuai asli berupa Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Perkara nomor 49/Pdt/2015/Pn.Mdo tanggal 25 Mei 2015, selanjutnya diberi tanda T-2;

Hal. 11 dari 17 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2018/PN Am

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)



3. Fotokopi sesuai asli berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Perkara nomor 178/Pdt/2016/Pn.Arm tanggal 14 Desember 2016, selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Fotokopi tanpa asli berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 227 Desa Airmadidi Atas, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Fotokopi sesuai asli berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB tanggal 12 Mei 2016, selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Fotokopi sesuai asli berupa KTP atas nama Ramna Nento, selanjutnya diberi tanda T-6;
7. Fotokopi sesuai asli berupa akta Nikah kutipan Nomor 95/KN/1977, selanjutnya diberi tanda T-7;
8. Fotokopi tanpa asli berupa Akta Kematian Nomor 55/03/2008 atas nama Alm. Yusuf Anapu, selanjutnya diberi tanda T-8;
9. Fotokopi sesuai asli berupa Rekening Koran Bank BRI atas nama Fadillah Adam dengan memakai jaminan SHM Nomor 277 Desa Airmadidi Atas, selanjutnya diberi tanda T-9;
10. Fotokopi sesuai asli berupa Bukti Rekening Koran Atas Nama Ramna Nento di Bank Rakyat Indonesia guna Pembayaran cicilan Kredit memakai jaminan atas nama Fadillah Adam, selanjutnya diberi tanda T-10;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut diatas, Tergugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah disumpah di persidangan yaitu saksi-saksi yang bernama JURIANI SUKIMIN dan HETTY TAMPONE;

Menimbang, bahwa saksi JURIANI SUKIMIN telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat ada sengketa tentang kepemilikan rumah yang terletak di Desa Airmadidi Atas;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan tersebut karena waktu itu saksi yang membantu Penggugat dan Tergugat membuat Akta di Kantor Notaris Grace Sarendatu, SH, dan waktu itu saksi bekerja sebagai staff di Kantor Notaris tersebut;
- Bahwa pada waktu itu sekitar tahun 2008 atau 2009 Tergugat datang ke kantor notaris tempat saksi bekerja waktu itu, dan saksi bertanya ada perlu apa dan Tergugat mengatakan bahwa ia mau membuat Akta Jual Beli atas rumah yang sekarang menjadi sengketa, dan saya tanya lagi apakah rumah itu mau dijual? Akan tetapi Tergugat mengatakan bahwa rumah tersebut tidak dijual, tetapi Tergugat ingin membuat Akta Jual Beli

Hal. 12 dari 17 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2018/PN Arm



karena Tergugat mau mengambil kredit di Bank dan mengenai kredit tersebut akan dibantu oleh Penggugat;

- Bahwa waktu itu Tergugat mengatakan bahwa ia membuat akta jual beli dengan menggunakan nama keponakannya yaitu Penggugat FADILAH ADAM karena nama Tergugat telah di black list oleh Bank, dan waktu itu alasan Tergugat menggunakan nama Penggugat karena waktu itu Penggugat bekerja di Bank Rakyat Indonesia dan Penggugat bersedia membantu Tergugat untuk mengajukan kredit di Bank Rakyat Indonesia dengan syarat bahwa sertifikat rumah yang akan dijadikan agunan harus dibuat akta jual beli dengan menggunakan nama Penggugat;
- Bahwa pada waktu itu saksi yang membantu membuat akta jual beli tersebut akan tetapi pada waktu itu hanya Tergugat saja yang pertama menanda tangani akta jual beli tersebut, sedangkan Penggugat waktu dibuat akta jual beli tersebut tidak bersama dengan Tergugat, dan waktu itu karena saksi bekerja di Kantor Notaris tersebut dan karena saksi percaya dengan Tergugat maka akta jual belinya diserahkan kepada Tergugat untuk ditanda tangani kepada Penggugat;
- Bahwa saksi juga pernah bertemu dengan Penggugat untuk menanyakan mengenai maksud Tergugat untuk meminjam uang di Bank, dan Penggugat mengatakan kepada saksi bahwa Tergugat Ramna Nento mau pinjam uang di Bank karena nama Ramna Nento sudah di black list oleh Bank, dan nanti kalau kredit tersebut sudah selesai dan tidak bermasalah, maka Penggugat Fadilah Adam mengatakan bahwa ia akan mengembalikan rumah dari Tergugat Ramna Nento;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah kredit di Bank tersebut telah selesai atau bermasalah;
- Bahwa pada tahun 2011 atau 2012 ketika itu saksi sudah tidak bekerja lagi di Kantor Notaris Grace Sarendatu, SH, dan waktu itu Tergugat pernah datang kerumah saksi dan mengatakan bahwa ia minta tolong untuk bertemu dengan ibu Notaris Grace Sarendatu untuk membuat surat kuasa menjual dari Penggugat Fadilah Adam kepada Tergugat Ramna Nento, dan waktu itu saksi mengantar Tergugat bersama dengan Bobi anaknya Tergugat Ramna Nento juga ikut, lalu kami ke kantor notaris temannya dari Bobi dan bertemu dengan bapak Romli dan mengatakan bahwa kami mau membuat surat kuasa menjual antara Penggugat Fadilah Adam dan Tergugat Ramna Nento, akan tetapi notaris bilang tidak bisa karena yang mau memberi kuasa kan

Hal. 13 dari 17 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2018/PN Am



Penggugat Fadilah Adam jadi Fadilah Adam harus dihadapkan ke notaris, karena Fadilah Adam akan ditanya apakah benar-benar dia mau membuat kuasa tersebut, jadi pada waktu itu tidak jadi membuat surat kuasa menjual karena Penguat tidak hadir;

- Bahwa saksi tinggal dalam satu lingkungan dengan Tergugat;
- Bahwa setahu saksi, rumah yang disengketakan oleh Penguat dan Tergugat adalah rumah hunian dan tempat rumah kost-kostan;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan jelas mengenai uang sejumlah Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) akan tetapi waktu itu saksi sempat melihat bahwa Tergugat ada membawa uang kepada Penguat sejumlah tersebut dan waktu itu sempat terjadi adu mulut antara Penguat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa saksi HETTY TAMPONE telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penguat dan Tergugat ada sengketa tentang kepemilikan rumah yang terletak di Desa Airmadidi Atas;
- Bahwa saksi adalah Perangkat Desa di tempat tinggal Tergugat yaitu sebagai Kepala Lingkungan XIX sejak tahun 2016;
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut adalah milik dari Tergugat karena sejak dulu Tergugat yang tinggal disitu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang jual beli antara Penguat dan Tergugat karena tidak pernah dilaporkan kepada Pemerintah setempat;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Penguat tinggal dan menguasai rumah tersebut;
- Bahwa saksi tinggal di Desa Airmadidi Atas sejak tahun 1993;

Menimbang, dari fakta-fakta hukum tersebut diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa permasalahan diantara Penguat dan Tergugat adalah tanah dan bangunan yang terletak di Airmadidi Atas Lingkungan IV Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara Sertipikat Hak Milik dengan Nomor : 277/1996 Desa Airmadidi Atas, yang menurut Penguat tanah tersebut telah dibelinya dari Tergugat dan menurut Penguat transaksi jual beli tersebut telah dibuatkan akta jual beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor : 150/2009 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT GRACE SOPHIA JUDY SARENDATU, SH, pada tanggal 13 Februari 2009;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Majelis Hakim tidak memperoleh keyakinan yang menyatakan bahwa benar telah terjadi jual beli atas tanah a



quo oleh Penggugat dan Tergugat, karena pihak Notaris yang mengeluarkan produk akta jual beli tersebut tidak dijadikan pihak maupun dijadikan saksi dalam perkara ini, sehingga dari fakta-fakta tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena yang menjadi pokok perkara dalam sengketa ini adalah mengenai status kepemilikan yang dituangkan dalam suatu produk hukum yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT atas jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat, maka menurut hemat Majelis Hakim sudah sepatutnyalah Notaris/PPAT yang menerbitkan produk hukum atas jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat tersebut dijadikan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini agar nantinya tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 4 Oktober 1972, Nomor 938.K/Sip/1971, yang menyatakan bahwa *jual beli yang dilakukan oleh Tergugat tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya pihak ketiga tersebut sebagai Tergugat pula dalam perkara* (Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI., cetakan kedua, diterbitkan oleh Mahkamah Agung RI. tahun 1993, hal. 285) dan sesuai pula dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI. tanggal 27 Maret 1975 No. 216 K/Sip/1974;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena pihak Tergugat yang digugat dalam perkara ini belumlah lengkap, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa dalam rekonvensi ini, yang menjadi Penggugat rekonvensi sebelumnya adalah Tergugat konvensi, dan yang menjadi Tergugat rekonvensi sebelumnya adalah Penggugat konvensi, dan untuk selanjutnya Penggugat rekonvensi ini disebut sebagai Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi, sedangkan untuk Tergugat rekonvensi selanjutnya disebut sebagai Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi telah mengajukan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya adalah memohon agar Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi dinyatakan tidak melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati fakta-fakta dan pertimbangan-pertimbangan yang telah diuraikan sebelumnya dalam pertimbangan tersebut diatas, oleh karena gugatan rekonvensi ini diajukan

Hal. 15 dari 17 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2018/PN Am



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap pokok perkara yang sama dan Majelis Hakim telah berpendapat bahwa perkara tersebut dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap gugatan rekonsensi a quo menurut Majelis Hakim tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan oleh karenanya harus pula dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan sebelumnya Majelis Hakim telah menyatakan bahwa perkara a quo dinyatakan tidak dapat diterima dan ternyata dalam perkara ini pihak Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi berada di pihak yang kalah, maka biaya perkara gugatan ini akan dibebankan kepada Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Undang-Undang nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, dan Reglemen Acara Hukum untuk daerah luar jawa dan madura (Rbg) S. 1927-227, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan rekonsensi dari Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 511.000,00 (lima ratus sebelas ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi, pada hari **SENIN**, tanggal 13 AGUSTUS 2018, oleh kami : **ERENST JANNES ULAEN, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **RACHMAT KAPLALE, S.H.**, dan **HARIANTO MAMONTO, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor : 15/Pdt.G/2018/PN Arm, tanggal 31 Januari 2018, putusan tersebut pada hari **SENIN**, tanggal **20 AGUSTUS 2018**,

Hal. 16 dari 17 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2018/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **FRANKY R. KAIRUPAN, S.H.,M.H.**, sebagai Panitera Pengganti, dan dihadiri oleh Penggugat tanpa dihadiri Kuasa Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

RACHMAT KAPLALE, S.H

ERENST JANNES ULAEN, S.H.,M.H

HARIANTO MAMONTO, S.H

Panitera Pengganti,

FRANKY R. KAIRUPAN, S.H.,M.H

Perincian biaya perkara :

1. Materai	Rp. 6.000,00
2. Redaksi	Rp. 5.000,00
3. Pendaftaran	Rp. 30.000,00
4. Biaya Proses	Rp. 50.000,00
5. Panggilan	Rp. 420.000,00
Jumlah	Rp.511.000,00 (lima ratus sebelas ribu rupiah).

Hal. 17 dari 17 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2018/PN Arm