



PUTUSAN
Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Febri Debbie Salmon, berkedudukan di Kelurahan Teling Atas Lingkungan III Kecamatan Wanea Kota Manado Sulawesi Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Togas M. Kartika, S.H., Dety Lerah, S.H., dan Chrisly D. N. Paransi, S.H. yang merupakan advokat pada kantor pengacara Togas M. Kartika, S.H. dan rekan yang beralamat di Teling Lembah Lingkungan VII Kecamatan Wanea Kota Manado berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Juli 2021 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Amurang pada hari Senin tanggal 18 Juli 2002 Nomor 83/SK.Prak/2022/PN Amr, selanjutnya disebut sebagai ... **Penggugat**;

Lawan:

Jeane Mamangkey, bertempat tinggal di PT Karmel Makmur Jaya Amurang Kelurahan Uwuran Satu Kabupaten Minahasa Selatan Sulawesi Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Eldy Satria Noerdin, S.H., M.H., Jemmy G. Mokoagow, S.H., M.H., CLA, Amir Minabari, S.H., M.H., dan Arifin Andiwewang, S.H., yang merupakan advokat pada firma hukum MMN & Associates yang beralamat di Jalan Mimosa Nomor 74A Kelurahan Mogolaing Kecamatan Kotamobagu Barat Kota Kotamobagu berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 22 September 2022 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Amurang pada hari Senin tanggal 3 Oktober 2022 Nomor

Halaman 1 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

122/SK.Prak/2022/PN Amr, selanjutnya disebut sebagai**Tergugat I;**

PT Bank Tabungan Negara Persero Tbk Cabang Manado, bertempat tinggal di Jalan W R Monginsidi Nomor 56 Manado 5115 yang dalam hal ini diwakili oleh Wilson Lie Simatupang yang bertempat tinggal di Jakarta selaku *PJ Legal Division Head* PT Bank Tabungan Negara (Persero) TBK berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 47/KUASA/DIR/2022 tertanggal 2 Juni 2022 dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ramdhan Mustapa, S.H., Aisyah Ayu Rahmadiani, S.H., Sapta Krida Negara, S.H., M.H., Prabu Satya Wiayata Putra, S.H., Andri Priyatna, S.H., Fajar Dian Nugroho K., S.H., Andi Arya Prawira, S.H., Fadly Tambingon, B. Sunardi Rajagukguk, dan Eka Ruliyanto berdasarkan surat kuasa khusus nomor 191/KUASA/LGD/2022 tertanggal 4 Agustus 2022 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Amurang pada hari Kamis tanggal 11 Agustus 2022 nomor 94/SK.Prak/2022/PN. Amr, selanjutnya disebut sebagai**Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang pada tanggal 21 Juli 2022 dalam Register Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat selaku Debitur Bank Tabungan Negara Manado tentunya berkewajiban melunasi pinjaman pada Bank Tabungan Negara Manado. Kami menyadari yang namanya hutang tentunya harus dibayar.

Halaman 2 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr



2. Bahwa awal mula kami mengajukan pinjaman melalui bank Tabungan Negara Manado terjadi oleh karena Developer Jeane Mamangkey (Tergugat I) menawarkan 2 {dua} Unit Ruko no. 00323 HGB No 011 luas 94 m2 dan no 00324 HGB No. 012 luas 97 m2 serta kelebihan tanah samping kanan dan belkang ruko 5X11 m2) an. PT Karmel Makmur Jaya, d/a Amurang Minsel dengan harga Rp. 3.000.000.000.-{ tiga miliar rupiah} dengan cara membayar setengah Rp.1.500.000.000.-{satu miliar lima ratus juta} dan sisanya akan dikredit lewat BTN Manado, semua biayanya menjadi tanggung jawab Developer Jeane Mamangkey (Tergugat I)
3. Bahwa pada saat akad mau ditanda tangani saya telah menolak dan keberatan karena bangunan belum selesai dan suami masih diluar kota. Tetapi oleh karena desakan yang menyatakan perjanjian sudah dibuat dengan terpaksa saya menanda tangani tanpa kehadiran suami, yang pada waktu itu yang hadir adalah Developer, Notaris dan Petugas Bank. Kemudian pada malamnya suami saya tiba dan disodorkan akad untuk ditanda tangani oleh suami saya. Kami tidak diberi tahu tentang isi dari akad yang kami tanda tangani dan sampai saat ini kami tidak memperoleh salinan dari akad tersebut.
4. Bahwa oleh karena ternyata bangunan fisik ruko tersebut belum selesai dibangun maka kami mengajukan pernyataan kepada Bank Tabungan Negara Manado agar kredit yang kami ajukan belum boleh dicairkan kepada Defeloper karena bangunannya belum selesai dikerjakan dan oleh pihak bank BTN Manado menyatakan bahwa kredit akan dicairkan secara menicil, bertahap, pertermin.
5. Bahwa adapun pekerjaan yang tidak dikerjakan oleh Developer Jeane Mamangkey yaitu:
 - 1.1. Listrik belum masuk
 - 1.2. Air Pam belum masuk
 - 1.3. Lantai masih tanah
 - 1.4. Plafon belum dipasang
 - 1.5. Plesteran belum dikerjakan
 - 1.6. Tiang tiang belum diplester
 - 1.7. Paving karkiran belum ada
 - 1.8. Dan banyak lagi yang belum dikerjakan yang jika dihitung bangunan ruko no 012 perkiraan baru mencapai 30 % jadi sedangkan bangunan ruko no 011 perkiraan baru mencapai masih 85 % fisik bangunan jadi.



6. Bahwa ternyata Bank BTN telah mencairkan 100 % kredit yang kami ajukan kepada BTN Manado kepada Tergugat I dan Tergugat I telah menerima uang dari Bank BTN Manado tetapi bangunan tidak diteruskan pekerjaannya dan kami mengajukan protes karena bangunan belum selesai dikerjakan sehingga dipertemukan dengan Tergugat I dan ia menyanggupi mengangsur kredit yang kami ajukan, namun ternyata bangunan tidak juga dikerjakan sementara uang telah diterima oleh Tergugat I karena Bank BTN Manado telah mencairkan kredit yang kami ajukan kepada Bank BTN Manado.
7. Bahwa kemudian Developer (tergugat I) meminta kami untuk mengerjakan kekurangan yang belum dikerjakan tersebut dengan memberikan jaminan satu buah sertifikat ruko no 00321 HGB 009 yang bersampingan.
8. Bahwa dengan diberikannya sertifikat ruko no 00321 HGB 009, maka kami mengerjakan bangunan ruko tersebut agar dapat digunakan mengingat jika tidak diteruskan bangunan ruko tentu tidak dapat digunakan dan kami akan semakin dirugikan. Jadi sertifikat no. 00321 HGB 009 kami terima sehingga kini masih ditangan kami dan Tergugat I berjanji akan mengangsur kredit oleh karena ia telah menerima pencairan secara tunai 100 %.
9. Bahwa kemudian kami meneruskan pekerjaan pembangunan Ruko supaya layak kami gunakan sementara Tergugat I tidak juga mengangsur ke Bank BTN Manado sehingga kami dengan terpaksa mengangsur pinjaman kami sambil memohon kepada pihak Bank BTN Manado, namun tidak mendapat tanggapan yang berarti. Jadi sejak saat itu kami tidak mengangsur lagi.
10. Beberapa kali kami mendatangi BTN Manado bermaksud bernegosiasi tetapi selalu ditolak.
11. Maksud kami bernegosiasi dengan bank Tabungan Negara Manado oleh karena usaha kami diRuko tersebut ternyata tidak lancer, Penduduknya masih sangat kurang, sedangkan mengandalkan orang yang lewat juga jarang.
12. Bahwa setelah virus corona sampai saat ini kami belum lagi mengelolah ruko tersebut.
13. Bahwa kami telah banyak mengalami kerugian setelah membeli ruko-ruko tersebut
14. Bahwa kami tidak pernah menghadap pada Notaris untuk menanda tangani Surat Kuasa menjual Ruko kami kepada siapapun, dan jika ada surat yang dibuat oleh notaris yang menyatakan bahwa kami telah memberi kuasa penjualan Roko kami kepada pihak lain itu tidak lah benar.



15 Bahwa kami selaku mitra Bank Tabungan Negara Manado pasti akan sangat menghargai jika saja ada tanggapan baik dan positif dari pihak Bank BTN Manado. Bank tidak memberi solusi apapun kepada kami Penggugat misalnya merestitusi, Perpanjang kredit, mengangsur pinjaman pokok dan atau upaya lainnya, yang diperbolehkan oleh Undang-Undang atau peraturan menteri Keuangan RI dan kami selalu dipojokan oleh pihak Bank.

16 Bahwa sampai saat ini kami tidak pernah dikirim surat pemberitahuan lenang dari pihak bank maupun dari pihak KPKNL Manado.

17 Bahwa kami keberatan ruko kami telah di cat di stempel dengan Tulisan yang sangat mempermalukan dan mencemarkan nama baik kami, baik dimasyarakat Desa Mobongo Kec. Amurang Barat dan maupun masyarakat yang lewat.. tulisan tersebut terbaca Tanah dan Bangunan ini dijual/Lelang HUBungi Bank BTN Manado.

18 Bahwa kami sangat berkeberatan jika Ruko-ruko kami dilelang dan kami masih akan tetap mempertahankannya, dan kami memohon kepada Bank BTN Manado untuk dapat membuka jalan Negosiasi atau Mediasi, karena prinsip kami yang namanya utang tentunya harus dibayar.

Berdasarkan hal hal tersebut di atas maka Penggugat mohon dengan segala hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Manado dan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini sudilah kiranya dapat memutuskan sebagai berikut :

PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Penggugat adalah sebagai Penggugat yang baik dan benar;
 3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga objek sengketa Ruko No HGB 011 dan Ruko No HGB 012 tidak dapat dilelang.
 4. Menyatakan bahwa oleh karena Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka Ruko No 00321 NO HGU no 009 yang dijaminan Tergugat I kepada Penggugat akan menjadi milik Penggugat.
 5. Menyatakan bahwa Tergugat II tidak berhak mengalihkan, menjual atau melelang Objek sengketa, yaitu 2 {dua} Unit Ruko no. 00323 HGB No 011 luas 94 m2 dan no 00324 HGB No. 012 luas 97 m2 kepada pihak lain karena merupakan perbuatan melawan hukum.
 6. Menghukum Tergugat 1 dan tergugat II untuk membayar biaya perkara.
- Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat dalam perkara ini berpendapat lain, maka:



SUBSIDAIR

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya di persidangan, Tergugat I hadir kuasanya di persidangan, dan Tergugat II hadir kuasanya di persidangan, dan oleh karena pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II hadir di persidangan, maka sebagaimana yang diamanatkan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yang untuk kepentingan itu, Majelis Hakim memberikan kesempatan kepada Para Pihak untuk berunding guna memilih Mediator, namun Para Pihak menyatakan bahwa Para Pihak tidak memilih Mediator dan menyerahkan kepada Majelis Hakim untuk memilih Mediator, untuk itu Majelis Hakim menunjuk Anthonie Spilkam Mona, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Amurang, sebagai Mediator yang setelah dilaksanakan mediasi, ternyata mediasi tersebut, berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 September 2022, tidak berhasil mencapai kesepakatan dan meskipun upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, namun sebagaimana yang diatur dalam Pasal 154 RBg, Majelis Hakim dalam tiap persidangan tetap berupaya untuk mendamaikan Para Pihak namun gagal;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka terhadap pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban tertanggal 8 Februari 2021 yang diajukan secara tertulis melalui saluran *e-court* Mahkamah Agung pada tanggal 10 Oktober 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSİ

DALAM EKSEPSİ

Bahwa seluruh dalil-dalil dan/atau argumentasi-argumentasi hukum yang dikemukakan oleh Tergugat dalam eksepsi ini, mohon secara *mutatis mutandis* dimasukkan dalam jawaban atas pokok perkara;

1. Eksepsi Kuasa Penggugat Cacat Formil

Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 2 Tahun 1959, tanggal 19 Januari 1959; SEMA Nomor 5 Tahun 1962, tanggal 30 Juli 1962; SEMA Nomor 01 Tahun 1971, tanggal 23 Januari 1971; dan SEMA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994, maka secara garis besar syarat-syarat dan formulasi Surat Kuasa Khusus diatur sebagai berikut:

1. Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
2. Menyebutkan kompetensi relatif, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
3. Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat dan tergugat);
4. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara. Paling tidak, menyebutkan jenis masalah perkaranya;

Bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat melalui kuasanya mendaftarkan gugatannya di Pengadilan Negeri Amurang secara elektronik melalui aplikasi e-Court tertanggal 18 Juli 2022 dan teregister dengan nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr di tanggal yang sama; Kemudian Penggugat melalui kuasanya menyebutkan dalam gugatan bertindak berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 11 Juli 2022, yang mana surat kuasa dimaksud berdasarkan data yang diperoleh/diunduh Tergugat I pada laman e-Court, ternyata hanya satu halaman, dan kuasa mengandung cacat formil sebagai berikut:

- Pemberian kuasa ditujukan guna keperluan melakukan tindakan hukum dalam wilayah/kompetensi relatif Pengadilan Negeri Manado;
- Surat Kuasa tidak mencantumkan pihak lawan, terlebih Pemberi Kuasa berkepentingan dalam kedudukan sebagai “Pemohon”, sehingga kuasa dimaksud ditujukan untuk tindakan voluntair;
- Surat Kuasa Penggugat tidak menyebutkan obyek sengketa yang diperkarakan;

Bahwa oleh karena surat kuasa tertanggal 11 Juli 2022 yang digunakan kuasa hukum Penggugat secara khusus guna keperluan hukum di wilayah hukum/yuridiksi Pengadilan Negeri Manado dalam kedudukan Pemberi Kuasa sebagai Pemohon, maka tindakan kuasa hukum Penggugat yang mengajukan perkara contensius di Pengadilan Negeri Amurang nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr *a quo* adalah cacat hukum, sehingga konsekuensi yuridisnya menjadi beralasan mohon Majelis Hakim menyatakan tidak sah pendaftaran surat gugatan yang diajukan kuasa hukum Penggugat melalui e-Court dalam perkara *a quo*, termasuk surat gugatan dan kedudukan kuasa hukum dalam perkara *a quo* menjadi tidak sah pula;

Halaman 7 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr

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)



2. Eksepsi Gugatan Kabur (*Exceptio Obscur Libel*)

Bahwa setelah mempelajari gugatan *aquo*, ternyata uraian dalam posita dan petitum tidak jelas (kabur), karena Penggugat telah menggabungkan antara *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum, serta telah menggabungkan dua perbuatan melawan hukum yang berbeda (berdiri sendiri-sendiri), hal ini dapat kami uraikan sebagai berikut:

Bahwa dalam posita gugatan, Penggugat menguraikan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dan Para Tergugat, adalah berdasarkan pada suatu perjanjian, sehingga seharusnya objek gugatan *aquo* adalah wanprestasi, dan bukan perbuatan melawan hukum, hal itu tercantum dalam gugatan Penggugat pada:

Posita angka 1: "**Bahwa Penggugat selaku Debitur Bank Tabungan Negara....**"
Yang menegaskan kedudukan Penggugat sebagai pihak peminjam/debitur."

Posita angka 2: "**Bahwa awal mula kami mengajukan pinjaman melalui Bank Tabungan Negara Manado terjadi oleh karena Developer Jeane Mamangkey (Tergugat I) menawarkan 2 (dua) unit Ruko....**"

Hal ini menegaskan bahwa hubungan hukum Penggugat dan Tergugat II adalah pinjam-meminjam, sedangkan hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat I adalah jual-beli.

Posita angka 3: "...tetapi oleh karena desakan yang menyatakan perjanjian sudah dibuat dengan **terpaksa saya menandatangani tanpa kehadiran suami....**", yang menegaskan bahwa perjanjian sudah ditandatangani atau ditutup oleh Penggugat dan Tergugat II, namun menurut Penggugat ada suatu keterpaksaan yang sebenarnya berbicara mengenai suatu alasan pembatalan perjanjian karena syarat subjektif tidak terpenuhi, dan bukan dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum.

Posita angka 7: "**Bahwa kemudian Developer (Tergugat I) meminta kami untuk mengerjakan kekurangan yang belum dikerjakan tersebut dengan memberikan jaminan....**"



Hal ini menegaskan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I yang dimaksudkan oleh Penggugat adalah suatu perjanjian untuk mengerjakan kekurangan bangunan.

Posita angka 15: *“Bahwa kami selaku mitra Bank Tabungan Negara Manado pasti akan sangat menghargai jika saja ada tanggapan baik dan positif dari pihak Bank BTN Manado. Bank tidak memberi solusi apapun kepada kami Penggugat misalnya **merestitusi, Perpanjang kredit, mengangsur pinjaman pokok** dan atau upaya lainnya....”*

Posita ini malah menegaskan kalau Penggugat memiliki hutang kepada Tergugat II dan kondisinya saat ini, Penggugat mengharapkan adanya restrukturisasi atau rescheduling atas hutangnya tersebut;

Bahwa dari uraian di atas, sudah sangat jelas terlihat hubungan hukum (*rechtelijke gronden*) antara Penggugat dan Para Tergugat adalah suatu perjanjian, sehingga seharusnya yang menjadi objek gugatan *aquo* adalah wanprestasi, namun dalam petitum gugatan, Penggugat menyatakannya sebagai Perbuatan Melawan Hukum. oleh karenanya gugatan menjadi kabur (*obscuur libel*);

Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I, serta hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat II, ternyata berdiri sendiri-sendiri, dimana antara Penggugat dan Tergugat I adalah jual-belil, sedangkan antara Penggugat dan Tergugat II adalah pinjam-meminjam, yang tentu saja didasarkan pada suatu perjanjian yang berdiri sendiri-sendiri, sehingga harusnya digugat secara terpisah, dan tidak digabung (kumulasi subjektif) dalam satu gugatan;

3. Eksepsi Kekeliruan Pihak Dalam Gugatan (*Exceptio In Persona*) dalam bentuk:

a) Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*Diskualifikasi In Person / Gemis Aanhoedanigheid*)

- Bahwa setelah mencermati isi gugatan *aquo*, serta dihubungkan dengan kedudukan Tergugat I, maka sangat jelas terdapat kekeliruan Penggugat dalam menempatkan Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *aquo*. Hal ini karena subjek hukum yang seharusnya dituju Penggugat adalah PT. Carmel Makmur Jaya, selaku developer atau



penjual ruko yang dibeli oleh Penggugat, sehingga hubungan hukum dalam perikatan jual-beli tersebut, hanya terjadi antara Penggugat selaku pembeli dan PT. Carmel Makmur Jaya selaku penjual, sedangkan Tergugat I hanyalah mewakili PT. Carmel Makmur Jaya selaku badan hukum (*rechtspersoon*) dalam kapasitasnya sebagai direktur;

- Hubungan hukum tersebut jelas dicantumkan Penggugat dalam posita angka 2 gugatan, sebagai berikut:

*“Bahwa awal mula kami mengajukan pinjaman melalui bank Tabungan Negara Manado terjadi **karena Developer Jeane Mamangkey (Tergugat I)** menawarkan 2 (dua) unit Ruko No. 00323 HGB No. 011 luas 94 M² serta kelebihan tanah samping kanan dan belakang ruko 5x11 M² an. **PT. Carmel Makmur Jaya**, d/a Amurang Minsel dengan harga Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dengan cara membayar setengah Rp. 1.500.000.000,-(satu miliar lima ratus juta rupiah) dan sisanya akan dikredit lewat BTN Manado, semuanya menjadi tanggung jawab **Developer Jeane Mamangkey (Tergugat I)**.*

- Bahwa dari posita tersebut, terlihat Penggugat telah keliru, karena menganggap bahwa yang menjadi developer adalah Jeane Mamangkey pribadi, padahal kapasitas Jeane Mamangkey (Tergugat I) hanya mewakili badan hukum yang bernama PT. Carmel Makmur Jaya selaku direktur, dan kedudukan tersebut dapat berganti kapan saja, sehingga seharusnya yang menjadi Tergugat I adalah PT. Carmel Makmur Jaya, dan Jeane Mamangkey.

b) Kurang Pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*Plurium Litis Consortium*)

- Bahwa dalam gugatan *aquo*, Penggugat telah menyebutkan beberapa pihak lain dalam posita gugatan, namun pihak tersebut tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara, sehingga menyebabkan gugatan ini menjadi kurang pihak, dan tidak sempurna. Hal tersebut terdapat dalam posita angka 3 yang berbunyi *“...yang hadir adalah Developer, **Notaris dan Petugas Bank...**”*, serta pada posita angka 16 yang berbunyi *“Bahwa sampai saat ini kami tidak pernah dikirim surat pemberitahuan lelang dari pihak Bank maupun dari pihak **KPKNL***

Halaman 10 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr



Manado”, sehingga setidaknya-tidaknya ada pihak Notaris dan KPKNL Manado, yang telah diuraikan dalam posita tersebut, namun sayangnya tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan *aquo*.

Bahwa berdasarkan uraian eksepsi-eksepsi tersebut di atas, maka mohon kiranya Majelis Hakim pemeriksa perkara dapat menyatakan gugatan *aquo* tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dan membantah secara tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat;
2. Bahwa dalil posita angka 2 tidak benar, karena PT. Carmel Makmur Jaya tidak pernah menjual kelebihan tanah disamping kanan dan belakang ruko seluas 5x11 M² kepada Penggugat, selain itu Penggugat tidak pernah membayar uang muka (*down payment*) Ruko tersebut senilai Rp. 1.500.000.000,- kepada PT. Carmel Makmur Jaya, sehingga Ruko tersebut belum lunas dibayar oleh Penggugat, disamping itu tidak ada perjanjian yang menyatakan biaya menjadi tanggungjawab Developer;
3. Bahwa dalil gugatan dalam posita angka 3, tidaklah benar, karena Penggugat menyampaikan telah menolak dan keberatan untuk menandatangani perjanjian kredit dengan Tergugat II, karena bangunan belum selesai dan suami masih diluar kota, tetapi karena ada **desakan** yang menyatakan perjanjian sudah dibuat, maka Penggugat terpaksa menandatangani. Hal tersebut mengindikasikan bahwa Penggugat berada dalam paksaan (*dwang*) ketika menandatangani perjanjian tersebut, namun menurut kami alasan tersebut belum memenuhi unsur paksaan (*dwang*), dalam membatalkan perjanjian karena adanya cacat kehendak akibat paksaan, karena dalam kondisi tersebut, Penggugat masih memiliki kebebasan untuk memilih apakah menandatangani perjanjian atau tidak, dan tidak ada suatu keadaan yang mana Penggugat tidak ada pilihan lain selain menandatangani perjanjian tersebut, karena seharusnya jikalau dari awal Penggugat belum bersedia menandatangani, maka seharusnya Penggugat tidak perlu datang ke kantor Tergugat II untuk melakukan tandatangan perjanjian tersebut., dan bahkan pada saat perjanjian itu disodorkan ke Penggugat untuk di tandatangani, Penggugat masih memiliki kebebasan untuk menolaknya



walaupun ada desakan sudah terlanjur dibuat. Disamping itu, walaupun Penggugat merasa telah menutup perjanjian dibawah paksaan, maka gugatan *aquo* lebih tepat ditujukan untuk membatalkan perjanjian karena adanya cacat kehendak akibat paksaan, sehingga syarat sahnya perjanjian (*vide* Pasal 1321 KUHPerdara) tidak terpenuhi sehingga kesepakatan menjadi batal, karena hal tersebut bukan dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum, melainkan masih dalam ruang lingkup perjanjian;

4. Bahwa apa yang disampaikan Penggugat dalam posita angka 4, justru menunjukkan dalil tersebut hanya dibuat-buat saja, karena setelah perikatan kredit antara Penggugat dan Tergugat II selesai dilakukan, barulah Penggugat mempermasalahkan mengenai kondisi fisik bangunan, padahal jika hal tersebut telah diketahui dan dipermasalahkan oleh Penggugat, maka Penggugat seharusnya tidak menandatangani perjanjian tersebut, karena sewaktu djual oleh PT. Carmel Makmur Jaya, kondisi fisik bangunan tersebut sudah selesai, dan Penggugat sebagai pembeli, tentunya telah melihat dan memeriksa bangunan sebelum membelinya, sehingga terjadilah kesepakatan jual-beli antara Penggugat dan PT. Carmel Makmur Jaya, dan yang terpenting dalam jual-beli properti (ruko) adalah terletak pada kesepakatan pihak pembeli dan pihak penjual terhadap objek (ruko) yang akan dibeli sesuai dengan kondisi yang telah diketahui dan disepakati oleh pembeli dan penjual, dan apabila calon pembeli tidak berkenan dengan kondisi bangunan, maka tentunya jual-beli tidak terjadi, karena Penggugat sebagai pembeli memiliki kebebasan untuk menentukan pilihan apakah akan membeli atau tidak;
5. Bahwa dalil Penggugat dalam posita angka 5 tidak benar, karena kondisi fisik ruko sudah selesai sewaktu jual-beli dilakukan, disamping itu dalil tersebut tidak logis untuk dikemukakan setelah terjadi kesepakatan jual-beli dan akad kredit selesai dilakukan, karena dalam suatu jual-beli, pastinya selalu terjadi negosiasi (tawar-menawar) terlebih dahulu, dimana penjual *incasu* PT. Carmel Makmur Jaya menawarkan ruko tersebut kepada calon pembeli (Penggugat), dan bahkan Penggugat sendiri sudah melihat langsung ruko tersebut sebelum memutuskan untuk membelinya, apabila Penggugat tidak berkenan atas kondisi ruko yang ditawarkan tersebut, maka mestinya tidak perlu membeli ruko tersebut, karena itu adalah hak dari Penggugat. namun yang terjadi malah sebaliknya,



Penggugat sepakat untuk membeli ruko tersebut, dan malah melakukan akad kredit dengan Tergugat II, setelah itu baru membuat alasan-alasan yang tidak logis setelah kreditnya berjalan;

6. Bahwa dalil Peggugat dalam posita angka 7, tidak benar dan menyesatkan, karena dibuat-buat oleh Peggugat sendiri, sebab Tergugat I tidak pernah meminta Peggugat untuk mengerjakan kekurangan yang belum dikerjakan, apalagi sampai memberikan jaminan sertifikat ruko No. 00321 HGB 009, dan hal tersebut juga sangat tidak logis, karena sewaktu kesepakatan jual-beli terjadi, kondisi fisik bangunan sudah selesai, dan Peggugat pun sudah sepakat dan menerima seluruh kondisi yang ada saat itu, sehingga mengenai kondisi fisik maupun sarana-prasarana yang berhubungan dengan ruko tersebut tentu saja sudah menjadi tanggungjawab Peggugat selaku pembeli;
7. Bahwa dalil Peggugat dalam posita angka 8, tidak benar karena sertifikat ruko No. 00321 HGB 009 tidak pernah diberikan kepada Peggugat sebagai jaminan untuk mengerjakan bangunan ruko, apalagi sampai mengangsur kredit milik Peggugat kepada Tergugat II yang menjadi kewajiban Peggugat, hal tersebut merupakan sesuatu yang tidak berdasar dan tidak logis;
8. Bahwa dalil Peggugat dalam posita angka 9 sampai angka 12, terdapat beberapa kerancuan, karena pada angka 9 disebutkan Peggugat tidak mengangsur karena Tergugat I tidak membayar angsurannya, namun pada angka 11 disebutkan alasan tidak mengangsur karena usahanya tidak lancar, penduduknya masih kurang, dan orang yang lewat juga jarang;
9. Bahwa dalil Peggugat dalam posita angka 13, pada intinya menyebutkan bahwa Peggugat mengalami banyak kerugian setelah membeli ruko-ruko tersebut, hal ini merupakan penegasan bahwa kerugian yang dialami oleh Peggugat ditimbulkan dari pembelian ruko, sehingga bersumber dari suatu perjanjian (jual-beli), dan bukan berasal dari suatu perbuatan melawan hukum seperti yang disebutkan pada petitum gugatan, ditambah lagi tidak dijelaskan secara rinci jumlah kerugian tersebut berapa banyak, karena dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum, seharusnya Peggugat dapat menyebutkan perbuatan mana yang telah dilakukan Tegugat yang telah melawan hukum, serta kerugian apa yang di alami Peggugat akibat perbuatan tersebut, sehingga harus menjelaskan



hubungan sebab akibat antara perbuatan dan akibat yang dialaminya, *incasu* dalam gugatan *aquo*, Penggugat tidak pernah menyebutkan seara jelas perbuatan mana dari Tegugat I yang melawan hukum, karena apa yang ada dalam gugatan hanya dalam ruang lingkup perjanjian jual-beli ruko saja yang tunduk pada perjanjian;

10. Bahwa dalil Penggugat dalam posita angka 14, sangat membingungkan, karena frasa "*bahwa kami tidak pernah menghadap pada Notaris untuk menanda tangani Surat Kuasa Menjual Ruko kami kepada siapapun, dan jika ada surat yang dibuat oleh Notaris....*", merupakan kalimat negatif, dimana seharusnya baru dikemukakan jika sebelumnya ada dalil dengan kalimat positif, atau dengan kata lain seharusnya kalimat tersebut baru lazim dikemukakan oleh Tergugat dalam hal untuk membantah suatu dalil dari Penggugat, namun dalam perkara *aquo*, justru Penggugat sendiri yang menyampaikan dalil tersebut. Dan yang lebih membingungkan lagi, notaris yang disebut tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *aquo*;

DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa Tergugat I Konvensi sekarang dalam kedudukannya selaku Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam konvensi tersebut di atas, mohon agar dianggap dikemukakan pula dalam rekonvensi ini;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi merupakan Direktur Utama PT. Carmel Makmur Jaya berdasarkan Akta Pendirian No. 31 Tanggal 3 November 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Grace Sophia Judy Sarendatu, dan oleh karenanya sah bertindak mewakili PT. Carmel Makmur Jaya selaku Penggugat Rekonvensi;
4. Bahwa sekitar bulan November 2014, Penggugat Rekonvensi menjual 2 (dua) unit ruko yang terletak di Kawangkoan Bawah, Kecamatan Amurang Barat, Kabupaten Minahasa Selatan dengan alas hak berupa HGB No. 011/Kelurahan Kawangkoan Bawah, seluas 94 M², dan HGB No. 012/Kelurahan Kawangkoan Bawah, seluas 97 M², kepada Tergugat Rekonvensi;



5. Bahwa harga jual-beli untuk 2 (dua) unit ruko yang disepakati oleh Penggugat Rekonvensi selaku penjual dan Tergugat Rekonvensi selaku Pembeli adalah Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
6. Bahwa kemudian Tergugat Rekonvensi mengajukan pembiayaan kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Bank BTN), untuk membiayai pembelian ruko tersebut, namun persetujuan pembiayaan dari Bank BTN hanya sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) saja, dan Tergugat Rekonvensi berjanji sisanya senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) akan dilunasinya, sehingga Penggugat bersedia menandatangani jual-beli dengan Tergugat Rekonvensi, namun hingga saat ini Tergugat Rekonvensi belum juga melunasi pembayaran ruko tersebut;
7. Bahwa atas perbuatannya tersebut, Tergugat Rekonvensi telah lalai memenuhi kewajibannya dalam perjanjian jual-beli tersebut (*wanprestasi*), sehingga telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi, berupa nilai hutang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), dan bunga moratoir atas keterlambatan pembayaran sejak bulan November 2014 hingga saat ini (8 Tahun), yang jika dihitung senilai 6% per tahun, maka bunga secara keseluruhan adalah $6\% \times 1.500.000.000 \times 8 = \text{Rp. } 720.000.000,-$ (tujuh ratus dua puluh juta rupiah);
8. Bahwa atas kelalaian Tergugat Rekonvensi dalam melunasi hutangnya untuk melunasi ruko kepada Penggugat Rekonvensi tersebut, maka sudah sewajarnya Tergugat Rekonvensi dinyatakan berada dalam keadaan lalai, dan Penggugat Rekonvensi menuntut ganti rugi berupa pokok hutang dan bunga moratoir kepada Tergugat Rekonvensi senilai Rp. 2.220.000.000,- (dua milyar dua ratus dua puluh juta rupiah), yang terdiri dari pokok hutang senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan bunga moratoir senilai Rp. 720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) tersebut;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang telah Tergugat I sampaikan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim dalam perkara *aquo* berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).



DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSİ

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi, kerugian sebesar Rp. 2.220.000.000,- (dua milyar dua ratus dua puluh juta rupiah), yang terdiri dari pokok hutang senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), dan bunga moratour senilai Rp. 720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah);
4. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan pembayaran kerugian kepada Penggugat Rekonvensi, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini;

Subsider: Mohon keadilan (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II juga memberikan jawaban tertanggal 10 Oktober 2022 yang diajukan secara tertulis melalui saluran *e-court* Mahkamah Agung pada tanggal 10 Oktober 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSİ

DALAM EKSEPSİ

EKSEPSİ KEWENANGAN RELATIF

1. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Tertanggal 28 November 2014 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Geiby Angrawidjaya dengan nomor : 4523/L/2014, pada Pasal 26 Mengenai "Domisili" disebutkan : ***"Mengenai Perjanjian Kredit ini dan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat tinggal hukum (domisili) yang tetap dan pasti di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di tempat Kantor Cabang PT Bank Tabungan Negara (Persero) berdomisili"***.



2. Bahwa dengan demikian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II telah sepakat memilih domisili hukum sesuai Kantor Cabang PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. berada di Kota Manado yang mana masuk wilayah hukum Pengadilan Negeri Manado untuk menyelesaikan sengketa yang timbul.
3. Bahwa berdasarkan butir 2 di atas, maka sudah jelas bahwa para pihak sepakat untuk memilih domisili hukum di Pengadilan Negeri Manado bukan Pengadilan Negeri Amurang, oleh karena itu TERGUGAT II mohon kepada Yang Mulia Majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan untuk menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvenkelijeverklaard*).

KUASA HUKUM PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas syarat formil gugatan Penggugat karena Kuasa Hukum Penggugat tidak memiliki kewenangan (legal Standing) untuk melakukan perbuatan hukum untuk dan atas nama Penggugat Prinsipal dengan berdasar kepada surat kuasa khusus.
2. Bahwa permasalahan perdata yang diajukan mengandung sengketa antara 2 (dua) pihak atau lebih yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana salah satu pihak sebagai PENGGUGAT untuk menggugat pihak lain sebagai TERGUGAT. Sedangkan dalam surat kuasa disebutkan dalam bentuk permohonan yang ditandatangani pemohon atau kuasanya yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Manado yang bukan wilayah hukum Ketua Pengadilan Negeri Amurang yaitu : “untuk mewakili mendampingi serta bertindak untuk dan atas nama kepentingan Pemberi Kuasa sebagai **Pemohon** dalam Perkara Nomor : .../Pdt.P/2021/PN.Mnd yang terdaftar pada Kepaniteraan **Pengadilan Negeri Manado**”.
3. Bahwa proses pemeriksaan perkara sengketa di pengadilan tidak dapat dilakukan secara *ex-parte* yang bersifat sederhana sebagaimana proses pemeriksaan permohonan yaitu hanya mendengarkan keterangan pemohon, memeriksa bukti surat atau saksi yang diajukan pemohon dan tidak ada tahap replik-duplik dan kesimpulan.
4. Bahwa itu sebabnya penyelesaian perkara yang mengandung sengketa (yuridiksi *contentiosa*) merupakan kewenangan peradilan yang memeriksa perkara yang berkenaan dengan masalah persengketaan antara pihak yang bersengketa.



5. Bahwa sesuatu surat kuasa tidak memenuhi syarat-syarat sebagai surat kuasa khusus, maka surat kuasa itu dapat disempurnakan sebagaimana disebutkan dalam SEMA Nomor 6 Tahun 1994 Tentang Surat Kuasa Khusus Tertanggal 14 Oktober 1994. Oleh karena itu, TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan agar Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL : EKSEPSI PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL) KARENA TIDAK JELASNYA DASAR HUKUM DALIL GUGATAN (RECHTS GROND)

1. Bahwa suatu perbuatan dapat dikatakan Perbuatan Melawan Hukum diantaranya apabila terdapat pelanggaran terhadap ketentuan atau peraturan yang menjadi dasar hukum atas suatu hal. Menurut pasal 1365 KUH Perdata, Perbuatan Melawan Hukum dapat lahir akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatig (unlawful)* :
- Dalam bentuk pelanggaran pidana (*factum delictum*), atau;
 - Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (*law of tort*), atau;
 - Dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata.
2. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya tidak jelas, dari judul gugatan juga sangat tidak jelas apakah gugatan perbuatan melawan hukum atau gugatan apa, karena tidak memberikan judul yang jelas serta tidak menguraikan dasar hukum gugatan secara jelas sehingga TERGUGAT II tidak jelas maksud dari gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT.
3. Bahwa PENGGUGAT sama sekali tidak menjelaskan ketentuan dan peraturan mana yang telah dilanggar oleh TERGUGAT II yang dijadikan dasar hukum (*rechts grond*) atas dalil gugatan yang dibuat oleh PENGGUGAT, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar Gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang TERGUGAT II sampaikan dalam eksepsi juga termasuk bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini dan TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil-dalil yang



disampaikan oleh PENGGUGAT kecuali dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT II.

2. Bahwa terhadap Posita angka 3, dengan ini TERGUGAT II bantah dengan tegas. Bahwa tuduhan dari PENGGUGAT yang menyatakan adanya desakan karena sudah ada perjanjian kredit sudah dibuat adalah tidak benar. Adanya Perjanjian Kredit tentunya diawali dengan adanya permohonan kredit dari PENGGUGAT sehingga bukan disimpulkan sebagai bentuk yang sifatnya desakan, yang selanjutnya kemudian dituangkan dalam kesepakatan tertulis yaitu Perjanjian Kredit Tertanggal 28 November 2014 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Geiby Angrawidjaya dengan nomor : 4523/L/2014. Lebih lanjut untuk tuduhan PENGGUGAT yang tidak menerima salinan Perjanjian Kredit adalah tidak benar juga karena mengenai salinan Perjanjian Kredit sudah diserahkan pada saat akad kredit kepada PENGGUGAT dengan dibuktikan PENGGUGAT menandatangani surat pernyataan yang diketahui/disetujui oleh pasangannya dan sudah ditegaskan pula pada angka 16 di Surat Pernyataan tersebut.
3. Bahwa adapun rincian fasilitas kredit yang diterima oleh PENGGUGAT sebagai berikut :

a. Jumlah Pokok Kredit	Rp. 1.500.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah).
b. Jangka Waktu Kredit	180 bulan
c. Jatuh Tempo Kredit	28 November 2029
d. Peruntukkan Kredit	Untuk pembelian rumah toko di Kelurahan Kawangkoan Bawah Blok A No. 3 & 4, Kawangkoan Bawah, Amurang Barat, Kabupaten Minahasa Selatan, Provinsi Sulawesi Utara.
e. Agunan Kredit	<ul style="list-style-type: none">- SHGB No. 011/Kawangkoan Bawah, luas 94 m2 atas nama Debby Salmon, yang diikat Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 26/2015 Tertanggal 24 Februari 2015 dengan Nama Pemegang Hak Tanggungan adalah PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.- SHGB No. 012/ Kawangkoan Bawah, luas 97 m2 atas nama Debby Salmon, yang diikat



	Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 27/2015 Tertanggal 24 Februari 2015 dengan Nama Pemegang Hak Tanggungan adalah PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.
--	---

4. Bahwa terhadap Posita angka 4, TERGUGAT II bantah dengan tegas dikarenakan ada bukti surat pernyataan yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dan diketahui/disetujui oleh pasangannya yang menyebutkan mengenai pengerjaan kekurangan yang belum dikerjakan oleh Developer terkait Ruko merupakan kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I.
5. Bahwa terhadap Posita angka 8, 9, & 10, TERGUGAT I yang disebutkan berjanji mengangsur kredit PENGGUGAT merupakan pernyataan sepihak dari TERGUGAT I tanpa melibatkan atau diketahui oleh TERGUGAT II, yang jelas sebagaimana Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani adalah mengikat kedua belah pihak yaitu PENGGUGAT selaku debitur dan TERGUGAT II selaku kreditur.
6. Bahwa terhadap Posita angka 13, PENGGUGAT yang mengalami kerugian setelah membeli ruko-ruko adalah resiko dari PENGGUGAT dan tidak patut dikaitkan dengan tidak membayar kewajiban angsuran kredit karena justru TERGUGAT II yang mengalami kerugian dengan tidak dilaksanakannya pembayaran kewajiban angsuran kredit secara tepat waktu oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT II berdasarkan Perjanjian Kredit.
7. Bahwa terhadap Posita angka 14, TERGUGAT II tidak paham maksud dari pernyataan PENGGUGAT tersebut, Surat Kuasa Menjual seperti apa yang dimaksud oleh PENGGUGAT dalam gugatannya. Yang pasti terhadap jaminan kredit dari PENGGUGAT saat ini masih terikat Sertifikat Hak Tanggungan dengan nama Pemegang Hak Tanggungan yaitu PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.
8. Bahwa mengenai Posita angka 15, apabila TERGUGAT II ingin diberikan solusi, tentunya TERGUGAT II memiliki kriteria yang harus dipenuhi apabila seorang debitur dalam hal ini PENGGUGAT akan diberikan restrukturisasi kredit, antara lain debitur harus memiliki prospek usaha yang baik dan setelah dilakukan analisa kredit debitur dinilai mampu memenuhi kewajibannya kepada Bank setelah diberikan restrukturisasi kredit. Apabila berdasarkan analisa Bank ternyata debitur tidak layak diberikan restrukturisasi kredit, maka sia-sia upaya perbaikan kualitas kredit yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur. Pada saat

Halaman 20 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr



negosiasi lisan pun, PENGGUGAT tidak bisa meyakinkan TERGUGAT II untuk memberikan solusi yang saat ini kolektibilitas kreditnya macet.

9. Bahwa terhadap Posita angka 16,17 dan 18, perlu kami sampaikan kembali bahwa sebagaimana **Pasal 16 ayat 3 Jo. Pasal 16 ayat 2 Jo. Pasal 15 ayat 2 Perjanjian Kredit**, sudah dijelaskan bahwa : ***“Para pihak sepakat bentuk pernyataan lalai/wanpresasi yang dilakukan oleh BANK dalam bentuk papan peringatan (Plank, stiker atau yang dianggap lazim yang dipasang atau ditempelkan pada rumah atau tanah yang menjadi agunan kredit, selanjutnya Debitur menyetujui tindakan-tindakan BANK tersebut bukan pencemaran nama baik, bukan perbuatan tidak mengenakan atau menyenangkan dan bukan perbuatan melawan hukum.”***
10. Bahwa prinsip dari pelaksanaan lelang hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996 dinyatakan dengan tegas bahwa ***“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”***.
11. Selanjutnya untuk surat pemberitahuan lelang akan TERGUGAT II berikan kepada PENGGUGAT apabila sudah ditentukan jadwal pelaksanaan dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
12. Namun, patut dipahami bahwa sebenarnya pemegang hak tanggungan tidak wajib meminta persetujuan pemberi hak tanggungan mengenai pelaksanaan pelelangan umum tersebut dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Penjelasan Pasal 6 UUHT menegaskan bahwa : Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.



DALAM REKONVENS

1. Bahwa selanjutnya perkenankan TERGUGAT II KONVENS I yang saat ini dalam kedudukannya sebagai PENGGUGAT REKONVENS I mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap PENGGUGAT KONVENS I yang saat ini dalam kedudukannya selaku TERGUGAT REKONVENS I;
2. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada bagian perkara Konvensi dianggap terulang dengan sendirinya (mutatis mutandis berlaku) pada bagian rekonvensi ini sepanjang memiliki relevansi yuridis satu dengan lainnya.
3. Bahwa antara PENGGUGAT REKONVENS I selaku Kreditur dengan TERGUGAT REKONVENS I selaku debitur mempunyai hubungan hukum utang piutang berdasarkan Perjanjian Kredit tanggal 28 November 2014 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Geiby Angrawidjaya dengan nomor : 4523/L/2014.
4. Bahwa atas kelalaian TERGUGAT REKONVENS I / PENGGUGAT KONVENS I sampai dengan batas waktu yang telah ditetapkan, TERGUGAT REKONVENS I / PENGGUGAT KONVENS I tidak lagi membayar kewajiban angsuran kreditnya. PENGGUGAT REKONVENS I / TERGUGAT II KONVENS I telah berulang-ulang mengingatkan baik secara lisan maupun secara tertulis agar TERGUGAT REKONVENS I / PENGGUGAT KONVENS I segera memenuhi kewajibannya kepada PENGGUGAT REKONVENS I / TERGUGAT II KONVENS I dengan melunasi kewajiban yang tertunggak dan selanjutnya kembali mengangsur hutangnya secara teratur; akan tetapi peringatan-peringatan itu tidak diindahkan oleh TERGUGAT REKONVENS I / PENGGUGAT KONVENS I.
5. Bahwa seluruh total hutang TERGUGAT REKONVENS I / PENGGUGAT KONVENS I kepada PENGGUGAT REKONVENS I / TERGUGAT II KONVENS I per tanggal 27/07/2022 adalah sebesar Rp 3.972.524.412,- (Tiga Milyar Sembilan Ratus Tujuh Puluh Dua Juta Lima Ratus Dua Puluh Empat Ribu Empat Ratus Dua Belas Rupiah) dengan perincian :
 - a. Rekening Nomor: 00011-01-04-000188-1, dengan perincian sebagai berikut :

Sisa Pokok	: Rp. 1.462.193.694,-
Kewajiban Pokok	: Rp. 342.922.364,-
Kewajiban Bunga	: Rp. 1.264.846.336,-
Kewajiban Denda	: Rp. 902.562.018,-
Jumlah	Rp 3.972.524.412,-



Terbilang : (Tiga Milyar Sembilan Ratus Tujuh Puluh Dua Juta Lima Ratus Dua Puluh Empat Ribu Empat Ratus Dua Belas Rupiah)

6. Bahwa terkait kredit macet TERGUGAT REKONVENSİ / PENGGUGAT KONVENSİ, PENGGUGAT REKONVENSİ / TERGUGAT II KONVENSİ dengan itikad baik melakukan penagihan sesuai ketentuan yang berlaku dengan cara mengirimkan surat peringatan kepada PENGGUGAT sebanyak 3 kali dengan rincian sebagai berikut :

- SURAT PERINGATAN I No.66/CCRD/MND/V/2015 tanggal 06 Mei 2015;
- SURAT PERINGATAN II No. /CCRD/MND/VI/2015 tanggal 03 Juni 2015;
- SURAT PERINGATAN III No.2182/MND.III/CCRU/IV/2017 tanggal 13 April 2017;

7. Bahwa ternyata Surat Peringatan yang disampaikan PENGGUGAT REKONVENSİ / TERGUGAT II KONVENSİ tersebut tidak ditanggapi oleh TERGUGAT REKONVENSİ / PENGGUGAT KONVENSİ, sehingga dengan demikian maka TERGUGAT REKONVENSİ / PENGGUGAT KONVENSİ dengan **itikad tidak baik** telah terbukti berusaha menghindari kewajibannya kepada PENGGUGAT REKONVENSİ / TERGUGAT II KONVENSİ.

8. Bahwa tindakan TERGUGAT REKONVENSİ / PENGGUGAT KONVENSİ yang melalaikan kewajiban kreditnya kepada PENGGUGAT REKONVENSİ / TERGUGAT II KONVENSİ dengan tidak memenuhi kewajiban hutangnya dan tetap melalaikannya meskipun telah berulang-ulang diingatkan oleh PENGGUGAT REKONVENSİ / TERGUGAT II KONVENSİ baik secara lisan maupun secara tertulis merupakan tindakan yang dapat dikualifikasikan sebagai tindakan cidera janji/wanprestasi yang membawa kerugian bagi PENGGUGAT REKONVENSİ / TERGUGAT II KONVENSİ. Bahwa begitupula KUHPerdata telah mengatur tentang keadaan lalai yang harus dinyatakan tertulis sebelumnya, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1238 KUHPerdata yang berbunyi sbb :

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

8. Bahwa oleh karena itu kiranya PENGGUGAT REKONVENSİ / TERGUGAT II KONVENSİ akan melaksanakan proses eksekusi Lelang Hak Tanggungan sebagai opsi yang tepat untuk ditempuh dalam rangka penyelamatan kredit

Halaman 23 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr



sebagai sumber pengembalian kredit yang telah diberikan atau dicairkan kepada TERGUGAT REKONVENSI / PENGGUGAT KONVENSI terhadap jaminan kredit sebagai berikut :

- SHGB No. 011/Kawangkoan Bawah, luas 94 m2 atas nama Debby Salmon, yang diikat Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 26/2015 Tertanggal 24 Februari 2015 dengan Nama Pemegang Hak Tanggungan adalah PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.
- SHGB No. 012/ Kawangkoan Bawah, luas 97 m2 atas nama Debby Salmon, yang diikat Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 27/2015 Tertanggal 24 Februari 2015 dengan Nama Pemegang Hak Tanggungan adalah PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka PENGGUGAT REKONVENSI / TERGUGAT II KONVENSI memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan untuk memberikan amar putusan sebagai berikut:

PRIMER :

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

1. Menerima atau mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet otvankelijverklaard*);

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan PENGGUGAT KONVENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Kredit Tertanggal 28 November 2014 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Geiby Angrawidjaya dengan nomor : 4523/L/2014 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II.
3. Menyatakan sah dan berharga Akta Pemberian Hak Tanggungan No.489/2014 tanggal 17 Desember 2014 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Geiby Angrawidjaya, S.H.,M.Kn.
4. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Tanggungan No.26/ 2015 tanggal 24 Februari 2015.
5. Menyatakan sah dan berharga Akta Pemberian Hak Tanggungan No.489.1/2014 tanggal 17 Desember 2014 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Geiby Angrawidjaya, S.H.,M.Kn.
6. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Tanggungan No.27/ 2015 tanggal 24 Februari 2015.

Halaman 24 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr



7. Menyatakan TERGUGAT II sebagai Kreditur yang beriktikad baik wajib diberikan perlindungan hukum atas pemberian kredit kepada Debiturnya yaitu PENGGUGAT.
8. Menolak dalil Petitem Angka 5 yang menyatakan “TERGUGAT II tidak berhak mengalihkan, menjual atau melelang objek sengketa yaitu 2 unit ruko No. 00323 HGB No. 011 luas 94 m2 dan no. 00324 HGB No. 12 luas 97 m2 kepada lain karena merupakan perbuatan melawan hukum”.

DALAM REKONVENS

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONVENS I / TERGUGAT II KONVENS I untuk seluruhnya
2. Menyatakan TERGUGAT REKONVENS I / PENGGUGAT KONVENS I merupakan Debitur yang beriktikad buruk;
3. Menyatakan TERGUGAT REKONVENS I / PENGGUGAT KONVENS I melakukan wanprestasi;
4. Menghukum TERGUGAT REKONVENS I / PENGGUGAT KONVENS I untuk membayar hutang kreditnya sebesar Rp 3.972.524.412,- (Tiga Milyar Sembilan Ratus Tujuh Puluh Dua Juta Lima Ratus Dua Puluh Empat Ribu Empat Ratus Dua Belas Rupiah) secara tunai dan sekaligus paling lama 8 (delapan) hari sejak putusan atas perkara ini telah dapat dilaksanakan.
5. Menyatakan sah dan berharga atas pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan apabila TERGUGAT REKONVENS I / PENGGUGAT KONVENS I tidak menyelesaikan seluruh kewajiban angsuran kreditnya dan adapun jaminan kredit TERGUGAT REKONVENS I / PENGGUGAT KONVENS I yang dilakukan Lelang Hak Tanggungan sebagai berikut :
 - SHGB No. 011/Kawangkoan Bawah, luas 94 m2 atas nama Debby Salmon, yang diikat Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 26/2015 Tertanggal 24 Februari 2015 dengan Nama Pemegang Hak Tanggungan adalah PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.
 - SHGB No. 012/ Kawangkoan Bawah, luas 97 m2 atas nama Debby Salmon, yang diikat Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 27/2015 Tertanggal 24 Februari 2015 dengan Nama Pemegang Hak Tanggungan adalah PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.

DALAM KONVENS I DAN REKONVENS I

Menghukum TERGUGAT REKONVENS I / PENGGUGAT KONVENS I untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini.

Halaman 25 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr



SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, dimohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Replik tertanggal 15 Oktober 2022 pada sidang tanggal 17 Oktober 2022 sebagaimana yang terlampir dalam berkas perkara yang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan putusan ini, dan untuk menyingkat putusan ini, haruslah dianggap telah dimuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi telah mengajukan Duplik tertanggal 21 Oktober 2022 pada sidang tanggal 24 Oktober 2022 dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi juga telah mengajukan Duplik tertanggal 24 Oktober 2022 pada sidang tanggal 24 Oktober 2022 yang kesemuanya sebagaimana yang terlampir dalam berkas perkara yang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan putusan ini, dan untuk menyingkat putusan ini, haruslah dianggap telah dimuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam eksepsi Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi mendalilkan tentang eksepsi kewenangan mengadili, untuk itu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 162 RBg yang pada pokoknya mengatur pada pokoknya bahwa perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat (*exceptie*), kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara, dan dengan berdasarkan pada pasal tersebut, terhadap eksepsi mengenai kewenangan mengadili sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela tertanggal 18 November 2022 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak Eksepsi Kompetensi Relatif Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Amurang berwenang memeriksa perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi telah dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim, untuk itu persidangan dilanjutkan dengan pembuktian Para Pihak;

Halaman 26 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dalam gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan 14 (empat belas) bukti surat sebagai berikut:

1. 1 (satu) bundel fotokopi surat pernyataan yang ditandatangani oleh Harfey Pantouw tertanggal 7 November 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. 1 (satu) lembar fotokopi kwitansi pembayaran telah terima dari Debby Salmon senilai Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dengan keterangan pembayaran 2 (dua) unit ruko No. 00323 HGB No. 011 luas 94m² & No. 00324 HGB No. 00012 luas 97m² serta kelebihan tanah samping kanan & belakang ruko (5x11m²) a.n. PT. Carmel Makmur Jaya, d/a Amurang-Minsel dengan harga Rp3.000.000.000 & sisanya akan dikredit lewat BTN Manado, semua biayanya menjadi tanggung jawab developer (Jeane Mamangkey), tertanggal 15 Desember 2014, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. 1 (satu) bundel fotokopi Salinan Penetapan Pengadilan Negeri Manado untuk perkara permohonan Nomor 440/Pdt.P/2021/PN Mnd tertanggal 2 Desember 2021 atas nama pemohon Febri Debbie Salmon, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. 1 (satu) lembar fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan NIK Nomor 7171075702780002 atas nama Febri Debbie Salmon yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Manado pada tanggal 12 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. 1 (satu) bundel sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 011 yang diterbitkan pada tanggal 5 September 2013 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Selatan, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. 1 (satu) bundel sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 012 yang diterbitkan pada tanggal 5 September 2013 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Selatan, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. 1 (satu) lembar hasil cetak foto, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. 1 (satu) lembar hasil cetak gambar, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. 1 (satu) lembar hasil cetak gambar, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. 1 (satu) lembar hasil cetak gambar, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. 1 (satu) bundel Rencana Anggaran Biaya pekerjaan Rehab Ruko lokasi Mobongo Amurang atas nama pemilik Febri Debbie Salmon yang diterbitkan dan ditandatangani pada bulan Februari 2022 oleh estimator J. Sambeka, ST.IAI, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;

Halaman 27 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr



12.1 (satu) lembar fotokopi Kartu Keluarga nomor 7171070102080045 atas nama kepala keluarga Hareey Pantouw yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Manado pada tanggal 15 Mei 2019, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;

13.1 (satu) lembar fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan NIK 7171070604780001 atas nama Harfey Pantouw yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Manado pada tanggal 12 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;

14.1 (satu) bundel sertipikat tanda bukti hak guna bangunan nomor 9 yang diterbitkan pada tanggal 5 September 2013 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Selatan, selanjutnya diberi tanda bukti P-14, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat sebagaimana yang telah diuraikan di atas, untuk membuktikan dalilnya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga menghadirkan 8 (delapan) orang Saksi yaitu Saksi Natascha A. H. M. Pantow, Saksi Yanti Mondoringin, Saksi Hery Sorongan, Saksi Jufri Matulangi, Saksi Sonny Paendong, Saksi Mercy Fanny Rumondor, Saksi Yanuar Rafael Tumurang, dan Saksi Gazali Haliku masing-masing di persidangan memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Saksi Natascha A. H. M. Pantow, di persidangan dibawah janji menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan karena masalah kepemilikan sebuah bangunan rumah dan toko yang berlokasi di Desa Mubongo Kecamatan Kawangkoan Bawah Kabupaten Minahasa Selatan;
 - Bahwa di objek sengketa terdapat sebuah bangunan rumah dan toko (ruko) yang mulanya adalah milik dari ayah Saksi kemudian dijual kepada Bapak Rio, suami dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dalam hal ini PT Karmel Makmur Jaya;
 - Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa telah dijual kepada PT Karmel Makmur Jaya karena waktu itu suami Saksi menghadiri acara ibadah syukuran rumah toko;
 - Bahwa di objek sengketa terdapat 4 (empat) unit rumah toko dan 2 (dua) diantaranya telah dialihkan kepemilikannya;
 - Bahwa saat ditempati oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Saksi tidak tahu apakah rumah toko tersebut telah rampung, yang Saksi ketahui hanya rumah toko ketiga yang belum selesai pengerjaannya;



- Bahwa objek sengketa telah bersertifikat atas nama Yohan Pantow, namun Saksi tidak pernah melihat sertifikat tersebut;
 - Bahwa saat orang tua Saksi menjual tanah tersebut kepada PT Karmel Makmur Jaya belum dibayar lunas;
 - Bahwa Saksi pernah mendengar jika objek sengketa sudah bersertifikat atas nama PT Karmel Makmur Jaya dan pernah diberitahukan langsung bahwa tanah tersebut telah diagunkan ke Bank Tabungan Negara Manado;
 - Bahwa saksi pernah mendengar jika Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah membeli tanah objek sengketa tersebut;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, 2 (dua) unit rumah toko sudah dialihkan kepemilikannya kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemilik rumah toko nomor 3 (tiga) tersebut, dan dari cerita Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sertifikat rumah toko nomr 3 ada di Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan sudah lama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memegang sertifikat tersebut;
 - Bahwa mulanya objek sengketa adalah milik dari ayah Saksi yakni Johan Pantow kemudian dijual kepada suami Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi yakni Bapak Rio, dan terhadap objek sengketa dibangun 4 (empat) unit rumah toko yang diantaranya dialihkan atau dijual suami Tergugat kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui perjanjian antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat hanya yang Saksi ketahui hanya 2 (dua) unit rumah toko sudah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang difungsikan sebagai *showroom*;
 - Bahwa Saksi tidak pernah memasuki rumah toko tersebut namun saat Saksi melihat keadaan rumah toko tersebut sudah ada pintu, dinding sudah diplester serta dicat dan rumah toko tersebut sudah ada *show room*;
 - Bahwa luas tanah kurang lebih 7000m² (tujuh ribu meter persegi);
2. Saksi Yanti Mondoringin, di persidangan dibawah janji menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Skasi dihadirkan di persidangan untuk memberikan kesaksian mengenai masalah rumah toko yang berlokasi di Amurang atau tepatnya di depan pelabuhan Amurang;

Halaman 29 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr



- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena sempat kerja dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tahun 2011 sampai dengan tahun 2017;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi karena sering datang ke rumah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi saat Saksi masih bekerja dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi memiliki hubungan baik karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi berteman saat kuliah di Jakarta;
- Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi 2 (dua) kali datang ke rumah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bersama suami Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi Bapak Rio dan saat Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi datang, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi meminta Saksi mengambil kuitansi;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyampaikan kepada Saksi jika kuitansi tersebut merupakan bukti pembelian tanah di Amurang dan Saksi melihat Tergugat menandatangani kuitansi tersebut;
- Bahwa Saksi pernah beberapa kali ke objek sengketa dan saat itu kondisi rumah toko nomor 1 (satu) sudah terpasang keramik sedangkan rumah toko nomor 2 (dua) belum ada keramik dan kondisinya masih belum layak pakai;
- Bahwa saat Tergugat datang ke rumah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di Kelurahan Teling, Saksi melihat Tergugat menyerahkan sertifikat kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan saat itu kebetulan Saksi yang menyajikan minuman untuk Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan suaminya;
- Bahwa saat itu ada penyerahan uang karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi meminta Saksi untuk mengambil uang dari brankas, Saksi memberikan uang tersebut kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyerahkan uang tersebut kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak menghitung nominal uang tersebut, saat Saksi ambil, langsung Saksi serahkan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Halaman 30 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr



- Bahwa Saksi lupa tahun berapa Saksi pergi ke rumah toko yang menjadi objek sengketa;
 - Bahwa Saksi pernah tinggal dan menetap di rumah toko yang menjadi objek sengketa kurang lebih selama 1 (satu) tahun;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, usaha yang dibangun Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di rumah toko tersebut adalah usaha *showroom* dan rumah makan;
 - Bahwa saat tinggal di rumah toko, ada pekerjaan penyelesaian bangunan rumah toko dan Saksi yang menyajikan makanan kepada tukang tersebut;
 - Bahwa rumah toko lantai 2 (dua) pada rumah toko pertama sudah dalam keadaan terpasang keramik sedangkan pada ruko kedua belum terpasang keramik;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa luas ruma toko objek sengketa;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi di lantai 2 (dua) rumah toko pertama terdapat 1 (satu) ruang kamar;
 - Bahwa saat menyerahkan kuitansi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, kuitansi tersebut dalam keadaan kosong dan ditulis oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 - Bahwa Saksi tidak membaca sertifikat apa yang diserahkan Tergugat kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 - Bahwa rumah toko objek sengketa terletak di Amurang, tepatnya di depan pelabuhan amurang dan Saksi tinggal di rumah toko tersebut sejak tahun 2015 namun sebelumnya juga sempat datang ke rumah toko bersama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 - Bahwa saat tinggal di tahun 2015, kondisi ruma toko sudah sangat berbeda dengan pada saat awal tahun 2011, saat tahun 2011 rumah toko belum terpasang tegel, dinding sudah di cat, atap sudah jadi, pintu sudah terpasang, listrik air sudah terpasang, sudah ada kamar, serta tempat cuci tangan yang sudah terpasang;
3. Saksi Herry Sorongan, di persidangan dibawah janji menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa objek sengketa berlokasi di Desa Kawangkoan Bawah Lingkungan 11 Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan dan sebelum ada sengketa ini, objek sengketa milik dari Bapak Donny Pantow, kemudian sekarang milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi namun Saksi tidak mengetahui bagaimana objek sengketa tersebut sekarang menjadi milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Halaman 31 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr



- Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena ruma toko pada objek segnketa ditempati oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dan Saksi pernah melihat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan pekerjaannya yang merenovasi rumah toko tersebut dengan memasang tegel beserta batu jalan pada bagian depan rumah toko
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat transaksi jual neli rumah toko antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat;
- Bahwa bagian samping dan belakang rumah toko belum di plester dindingnya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, usaha yang ada di rumah toko tersebut adalah usaha *showroom* dan rumah makan namun saat ini sudah tidak ada usaha lagi di ruko tersebut;
- Bahwa Saksi pernah menjaga rumah toko tersebut atas permintaan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Saksi mengiyakan hal tersebut karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pernah menunjukkan sertifikat;
- Bahwa saat Saksi menjaga rumah toko tersebut pernah terjadi masalah dimana saat Saksi ingin menggembok rumah toko, Tergugat dan Suaminya menceegat Saksi dan Saksi langsung mengangkat gembok tersebut dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi mengatakan jika sertifikat rumah toko tersebut dicuri oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi pernah mendengar jika Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi meminjam uang sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan menjaminkan sertifikat rumah toko;
- Bahwa Saksi tidak tinggal di rumah toko, Saksi hanya berjualan di depan rumah toko karena rumah toko diminta Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk Saksi jaga;
- Bahwa Saksi sempat mendengar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi beradu mulut melalui telepon genggam;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa luas rumah toko objek sengketa dan Saksi hanya menjaga rumah toko tersebut atar permintaan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sembari menjaga rumah toko, Saksi



- berjualan di depan rumah toko namun sejak diambil alih oleh pihak Bank BTN Saksi sudah tidak lagi berjualan dan menjaga rumah toko tersebut;
- Bahwa Saksi hanya pernah melihat sertifikat rumah toko nomor 3 sedangkan rumah toko nomor 1 dan nomor 2, Saksi tidak pernah lihat;
4. Saksi Jufri Matulangi, di persidangan dibawah janji menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa objek sengketa terletak di Desa Mobongo Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan dan Saksi mengetahui lokasi objek sengketa karena Saksi pernah bekerja di rumah toko yang berdiri di atas objek sengketa tersebut;
 - Bahwa Saksi bekerja di rumah toko tersebut dengan meneruskan pembangunan rumah toko tersebut karena kondisi rumah toko belum rampung, saat itu Saksi mengerjakan pemasangan plafon lantai 2 (dua), pemasangan tegel di lantai 1 (satu), membuat sekat kamar, dan mengecat;
 - Bahwa pada saat Saksi bekerja di rumah toko tersebut, dinding bagian luar rumah toko tersebut belum di plester sampai sekarang;
 - Bahwa yang menyuruh Saksi bekerja untuk merenovasi rumah toko tersebut adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi yang memiliki bangunan rumah toko tersebut adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang membeli rumah toko tersebut;
 - Bahwa yang bekerja mengerjakan rumah toko tersebut 10 (sepuluh) sampai dengan 12 (dua belas) orang;
 - Bahwa Saksi juga yang mengerjakan pemasangan ubin batu pada area depan ruko tersebut;
 - Bahwa saat Saksi bekerja di rumah toko tersebut, listrik dan air belum terpasang, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan pemasangan listrik dan pembuatan sumur saat Saksi memulai pekerjaan;
 - Bahwa Saksi bekerja di rumah toko tersebut sekitar tahun 2015 sampai dengan tahun 2016;
 - Bahwa di rumah toko yang terletak di objek sengketa ada 4 (empat) unit rumah toko dimana rumah toko nomor 1 (satu) dan 2 (dua) adalah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang membayar Saksi dan pekerja lain, sedangkan untuk rumah toko nomor 3, Saksi pernah bertanya kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi saat ingin memasukan barang ke rumah toko tersebut tentang kepemilikannya dan Penggugat

Halaman 33 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr



- Konvensi/Tergugat Rekonvensi menjawab jika sertifikat rumah toko tersebut telah digadaikan ke Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa saat saksi pertama kali datang ke tempat tersebut, kondisi rumah toko pertama dan kedua pada lantai 1 (satu) belum terpasang plafon dan dinding plesteran kasar, kedua lantai belum dipasang tegel, dan tiang-tiang rumah toko juga belum di plester;
 - Bahwa saat Saksi bekerja juga belum ada sumur, saat Saksi mau bekerja baru dibuat oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 - Bahwa Saksi dan tim Saksi yang mengerjakan pemasangan ubin batu pada rumah toko;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang mengerjakan rumah toko sebelum Saksi;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemilik rumah toko yang nomor 3 (tiga)
5. Saksi Sonny Paendong, di persidangan dibawah janji menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan untuk memberikan keterangan mengenai rumah toko yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;
 - Bahwa Saksi pernah ke objek sengketa;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena pernah ada hubungan kerja dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi saat bisnis *showroom*/bisnis jual beli mobil kurang lebih 10 (sepuluh) tahun lalu atau kurang lebih pada tahun 2013;
 - Bahwa terakhir Saksi pergi ke objek sengketa pada saat merebaknya wabah virus *Covid-19*, Saksi sudah tidak pernah ke rumah toko tersebut;
 - Bahwa saat pertama Saksi datang ke rumah toko tersebut, belum layak untuk dibuat usaha dan saat itu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sampaikan kalau akan menyelesaikan pekerjaan rumah toko sampai rampung baru akan dibuat usaha *showroom*;
 - Bahwa saat Saksi datang kedua kalinya, Saksi melihat ada pekerja atau tukang yang kerja di rumah toko tersebut untuk menyelesaikan pekerjaan rumah toko;
 - Bahwa saat Saksi datang, tegel atau keramik belum terpasang, ubin batu di depan rumah toko juga belum terpasang;
 - Bahwa Saksi tidak pernah bertanya kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi apakah rumah toko sudah dibeli oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;



- Bahwa setelah kondisi rumah toko layak untuk usaha, *showroom* dijalankan;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang memperkerjakan pekerja/tukang untuk perbaikan rumah toko karena Saksi pernah melihat dan mendengar suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang memberi petunjuk kerja kepada para tukang;
 - Bahwa pemilik *showroom* objek sengketa adalah suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui dari mana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memiliki *showroom* objek sengketa tersebut;
 - Bahwa rumah toko tersebut terdiri dari dua lantai dan sepengetahuan Saksi saat Saksi kesana, tegel belum terpasang namun terakhir kali Saksi ke rumah toko tersebut, kondisi lantai 2 (dua) rumah toko tersebut sudah bagus;
 - Bahwa pada tahun 2015 Saksi datang kedua kalinya, saat itu *showroom* sudah beroperasi namun baru menjual mobil milik pribadi dan listrik sudah terpasang;
6. Saksi Mercy Fanny Rumondor, di persidangan dibawah janji menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan suaminya karena Saksi dan suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan mitra usaha jual beli mobil sejak tahun 2002;
 - Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat memiliki usaha *showroom* di Amurang karena suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang menyampaikan kepada Saksi bahwa akan membuka *showroom* di Amurang dan Saksi diminta untuk melihat keadaan *showroom* tersebut;
 - Bahwa saat pertama kali Saksi kesana, Saksi melihat keadaan rumah toko baru 60% (enam puluh persen) sampai 70% (tujuh puluh persen) kemudian kedua dan ketiga kalinya Saksi kesana sedang ada pengerjaan kondisi bangunan rumah toko, lalu Saksi bertanya kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi siapa yang memperkerjakan tukang tersebut, dijawab oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang memperkerjakan adalah suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sendiri;



- Bahwa Saksi pernah bekerja di perusahaan developer dan berdasarkan pengalaman Saksi di perusahaan developer tersebut, akad dapat dilakukan jika kondisi bangunan sudah selesai dikerjakan 100% (seratus persen) dan ditandatangani oleh Suami dan Istri, namun info dari suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi penyelesaian gedung rumah toko tersebut diselesaikan oleh suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan sudah ada pembicaraan sebelumnya antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat saat Saksi dan suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada di mobil dan sempat mengatakan kepada suami Penggugat jangan meletakkan sembarangan dokumen berharga seperti sertifikat;
- Bahwa diperlihatkan bukti P-14, Saksi tidak bisa memastikan jika ini sertifikat yang Saksi katakan karena Saksi hanya melihat ada sertifikat tapi tidak melihat detailnya;
- Bahwa terakhir Saksi ke rumah toko tersebut bangunannya belum selesai dikerjakan;
- Bahwa Saksi dan suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bermitra kerja di berbagai bidang diantaranya jual beli mobil, *property*, dan lain-lain;
- Bahwa 2 (dua) unit rumah toko di Amurang dibangun *showroom* oleh suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi namun sepengetahuan Saksi dari cerita suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi jika rumah toko nomor 3 tersebut milik dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga karena Tergugat memiliki perjanjian dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yakni sertifikat rumah toko nomor 3 (tiga) diberikan kepada Penggugat dengan perjanjian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang meneruskan pekerjaan pada rumah toko 1 (satu) dan 2 (dua);
- Bahwa saat Saksi pergi pertama ke rumah toko objek sengketa kondisi rumah toko baru 60% (enam puluh persen) selesai sedangkan untuk kedua kalinya Saksi pergi ke rumah toko tersebut sudah 70% (tujuh puluh persen) selesai;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jika Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah mengajukan akad kredit rumah toko di Bank saat keadaan rumah toko 60% (enam puluh persen);



- Bahwa berdasarkan pengalaman Saksi tidak dapat dilakukan akad apabila kondisi bangunan belum selesai;
 - Bahwa Saksi mengetahui jika ada perjanjian antar suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat perihal penyelesaian pekerjaan rumah toko dari suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 - Bahwa Saksi pergi ke rumah toko objek sengketa tersebut 3 (tiga) kali dengan interval berjarak 1 (satu) sampai 2 (dua) minggu setiap kedatangan;
7. Saksi Yanuar Rafael Tumurang, di persidangan dibawah janji menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kerja dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan suaminya sejak tahun 2011 sampai dengan awal tahun 2017 sebagai staff marketing di *showroom* Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 - Bahwa mulanya *showroom* Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berlokasi di Teling Manado kemudian karena tanah tersebut sudah disewa pihak lain, maka *showroom* tersebut berpindah di Amurang di depan pelabuhan;
 - Bahwa Saksi pernah ke rumah toko objek sengketa dan saat Saksi ke rumah toko objek sengketa kondisi rumah toko belum selesai 200% (seratus), ubin bata pada bagian depan rumah toko terpasang, listrik dan air belum terpasang;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi rumah toko milik dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi makanya *showroom* Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi akan dipindahkan ke rumah toko objek sengketa tersebut;
 - Bahwa Saksi hanya pernah melihat antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat pernah melakukan transaksi namun Saksi melihat Saksi tidak tahu kalau transaksi apa saat itu, setelah transaksi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengatakan kalau transaksi itu adalah transaksi pembelian rumah toko;
 - Bahwa Saksi lupa tahun berapa ke rumah toko tersebut hanya yang Saksi ingat saat Saksi kesana karena mengantar mobil yang akan dipajang di *showroom* tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah uang dari transaksi rumah toko tersebut, Saksi hanya melihat uang dikantong plastik yang diberikan



- Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jika Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pernah melakukan akad kredit di Bank BTN dan Saksi juga tidak mengetahui rumah toko di beli Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi secara cash atau kredit;
 - Bahwa Saksi mengetahui ada pekerjaan perbaikan rumah toko yang dilakukan Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan suaminya termasuk di dalamnya listrik dan air;
8. Saksi Gazali Haliku, di persidangan dibawah janji menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena tinggal satu lingkungan dengan Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selain itu dulu Saksi bekerja sebagai mekanik di *showroom* milik Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tahun 2016;
 - Bahwa Saksi mulanya bekerja di *showroom* di Teling sampai sempat pindah di *showroom* yang beralamat di Jalan Siswa karena waktu itu *showroom* di Teling lahannya telah selesai disewakan sedangkan *showroom* di Amurang bangunan rumah toko belum selesai, makanya untuk sementara di *showroom* yang beralamat di Jalan Siswa;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat dan suaminya karena Tergugat dan suaminya sering ke rumah toko Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang berada di Teling;
 - Bahwa mulanya bangunan rumah toko adalah milik Tergugat namun sudah dibeli oleh Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan sepengetahuan awal memang bangunan rumah toko tersebut adalah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi namun sudah dibeli oleh Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Saksi mengetahui hal tersebut karena Tergugat terima uang dari Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan kemudian Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengatakan kalau Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah membeli rumah toko objek sengketa dari Tergugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui transaksi antara Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi karena Saksi pernah melihat transaksi antara Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat dan Saksi pernah kesana bahkan kalau dihitung lebih dari sepuluh kali Saksi ke objek sengketa tersebut;

Halaman 38 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr



- Bahwa Saksi melihat transaksi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyerahkan sejumlah uang yang dimasukkan kedalam tas plastik kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
- Bahwa saat datang Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi datang ke *showroom* Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang berada di Teling, Tergugat sudah membawa tas berisikan uang dan setelah bertemu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di *showroom* Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang berada di Teling, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sudah memegang tas plastik berisi uang;
- Bahwa saat pertama kali Saksi pergi ke objek sengketa, kondisi bangunan rumah toko belum selesai 100% (seratus persen) dan pekerjaan lanjutan rumah toko tersebut diselesaikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi mengetahui jika pekerjaan rumah toko dilanjutkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Saksi pernah melihat beberapa tukang yang dipakai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menyelesaikan pekerjaan rumah toko tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat Tergugat ke *showroom* milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di Teling;
- Bahwa saat Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi datang ke *showroom*, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi tidak membawaw tas berisi uang namun setelah bertemu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di *showroom* Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang berada di Teling, Tergugat sudah memegang tas plastik berisi uang;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil dalam surat jawabannya, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi telah mengajukan 6 (enam) bukti surat sebagai berikut:

1. 1 (satu) bundel sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 9 yang diterbitkan pada tanggal 29 Juni 2022 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Selatan, selanjutnya diberi tanda bukti TI-1;
2. 1 (satu) bundel Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Carmel Makmur Jaya Nomor 31 tertanggal 3 Desember 2011, selanjutnya diberi tanda bukti TI-2;
3. 1 (satu) lembar kuitansi penjualan tertanggal 31 Juli 2014, 17 Februari 2015, dan 10 Juni 2015, selanjutnya diberi tanda bukti TI-3;



4. 1 (satu) lembar Surat Keterangan Nomor 04/KLB-N0T/XII/2022 yang ditandatangani oleh Karel L. Butarbutar, S.H., M.H. dan diterbitkan pada tanggal 14 Desember 2022 yang menyatakan bahwa SHGB Nomor 009/Kawangkoan Bawah atas nama PT Carmel Makmur Jaya ikut musnah terbakar pada peristiwa kebakaran pada tanggal 6 Oktober 2015, selanjutnya diberi tanda bukti TI-4;
5. 1 (satu) bundel surat pernyataan yang ditandatangani oleh Debby Salmon tertanggal 28 November 2014, selanjutnya diberi tanda bukti TI-5;
6. 1 (satu) lembar hasil cetak gambar/foto, selanjutnya diberi tanda bukti TI-6;
Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut, untuk menguatkan dalil sanggahannya sebagaimana yang dimuat dalam surat jawaban, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi menghadirkan 4 (empat) orang Saksi yaitu Saksi Bertje Deky Sumlang, Saksi Ezra Gerald Walanda, Saksi Rian Nikodemus Karundeng, dan Saksi Roland Oley;
 1. Saksi Bertje Deky Sumlang, di persidangan dibawah janji menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat karena Saksi pernah bekerja dengan Tergugat tahun 2013 sampai tahun 2014 tepatnya pada PT Karmel Makmur Jaya dan saat itu direkturnya adalah suami Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi yaitu Bapak Rio dan Saksi adalah supir dari Bapak Rio;
 - Bahwa objek sengketa berupa 4 (empat) unit rumah toko berada di depan pelabuhan Amurang dna Saksi pernah ke rumah toko yang menjadi objek sengketa karena Saksi pernah mengantar barang berupa tegel atau ubi untuk rumah toko tersebut;
 - Bahwa Saksi melihat rumah toko kesatu, kedua, dan keempat saat itu sudah terpasang tegel atau ubin di lantai 1 (satu) dan lantai 2(dua) sedangkan rumah toko nomor 3 (tiga) belum terpasang tegel;
 - Bahwa saat saksi mengantar tegel atau ubin ada beberapa pekerja/buruh bangunan kurang lebih 6 (enam) orang;
 - Bahwa terakhir Saksi ke rumah toko objek sengketa tersebut sekitar tahun 2014 dan saat itu belum terpasang listrik dan air karena sepengetahuan Saksi harus ada akad dulu baru listrik dan air terpasang;
 - Bahwa selain menjadi supir, Saksi juga ditugaskan untuk membayar barang yang masuk untuk rumah toko tersebut dan dalam hal pembayaran harus disertai kuitansi dan dilengkapi cap karena jika tidak ada cap maka tidak diterima oleh Terugat I dan suaminya;

Halaman 40 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr



- Bahwa sepengetahuan Saksi yang sudah selesai dikerjakan di rumah toko kesatu, kedua, dan keempat sudah terpasang tegel atau ubin dan atap, yang belum terpasang adalah kanopi luar dan ubin batu bagian luar rumah toko;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi rumah toko tersebut adalah milik PT Karmel Makmur Jaya dan terhadap bukti P-2 yang diperlihatkan bukan merupakan kuitansi yang dikeluarkan oleh PT Karmel Makmur Jaya karena kuitansi yang keluar dari PT Karmel Makmur Jaya harus disertai cap perusahaan;
 - Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi tidak termasuk sebagai pengawas pada PT Karmel Makmur Jaya dan Saksi tidak mengetahui rumah toko tersebut dijual kepada siapa saja;
 - Bahwa rumah toko tersebut adalah milik dari PT Karmel Makmur Jaya dan bukan milik pribadi dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Bapak Rio suaminya, namun Saksi tidak pernah melihat sertifikat atas nama PT Karmel Makmur Jaya;
 - Bahwa pada tahun 2014, rumah toko tersebut belum selesai dibangun namun kondisi bangunan sudah 90% (sembilan puluh persen);
 - Bahwa Saksi tidak pernah melihat Tergugat menandatangani kuitansi dan Saksi tidak pernah melihat kuitansi yang tadi ditunjukkan;
 - Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat rumah toko tersebut dan Saksi juga tidak mengetahui jika ada pengalihan hak terhadap rumah toko tersebut dan Saksi juga tidak tahu pernah ada perjanjian antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
2. Saksi Ezra Gerald Walanda, di persidangan dibawah janji menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi pernah bekerja di PT Karmel Makmur Jayas sejak tahun 2013 sampai dengan tahun 2014 dan Saksi pernah pergi ke rumah toko yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini yang berlokasi di depan pelabuhan Amurang;
 - Bahwa terakhir Saksi melihat rumah toko tersebut pada tahun 2014 dan bangunan rumah toko tersebut terdiri 4 (empat) unit yang saat itu baru selesai 90% (sembilan puluh persen);
 - Bahwa Saksi ikut bekerja dalam pembangunan rumah toko rumah toko tersebut dengan membuat pintu pada rumah toko kesatu dan kedua;
 - Bahwa saat itu rumah toko tersebut sudah dipasang tegel namun belum dipasang listrik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu jika PT Karmel Makmur Jaya menjual rumah toko tersebut setelah selesai dibangun;
 - Bahwa direktur PT Karmel Makmur Jaya adalah Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
 - Bahwa Saksi bekerja di PT Karmel Jaya sebagai karyawan lepas sejak tahun 2013 sampai dengan tahun 2014 yang ditugaskan untuk memasang pintu di rumah toko kesatu dan kedua;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang memasang pintu pada rumah toko ketiga dan keempat;
 - Bahwa saat terakhir Saksi melihat rumah toko tersebut sudah layak untuk dipakai namun Saksi tidak mengetahui berapa harga jual rumah toko tersebut;
3. Saksi Rian Nikodemus Karundeng, di persidangan dibawah janji menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi karena Suami Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi adalah kakak kandung Saksi;
 - Bahwa Saksi tidak tahu persis dimana letak objek sengketa, yang Saksi tahu jika Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan suaminya memiliki rumah toko di Amurang;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi pada tahun 2014, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi mengalami 2 (dua) kali keguguran dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi banyaka menghabiskan waktu untuk beristirahat di rumah;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, rumah toko yang dimohonkan oleh pemohon kredit, harus dilihat terlebih dahulu oleh pemohon lalu dilakukan akad kredit karena setelah dilakukan akad kredit, Pemohon kredit tidak boleh melakukan complain atas bangunan yang sudah di akad;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pengurus PT Karmel Makmur Jaya dan Saksi tidak tahu pembangunan rumah toko di Amurang serta tidak juga mengetahui siapa pembeli rumah toko tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui jika pihak bank bisa mencairkan dana untuk sebuah bangunan yang sudah selesai dibangun dan Saksi juga tidak tahu kapan dilakukan akad kredit atas rumah toko tersebut;
4. Saksi Roland Oley, di persidangan dibawah janji menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 42 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr



- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi karena Saksi pernah bekerja dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan suaminya sejak tahun 2013 sampai dengan tahun 2014 sebagai supir;
- Bahwa pada tahun 2014 Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi tinggal di Pinokalan Kota Bitung dan saat itu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sedang hamil;
- Bahwa Saksi pernah pergi di rumah toko yang berlokasi di depan pelabuhan Amurang sebanyak 2 (dua) kali pada bulan November 2014;
- Bahwa Saksi hanya lihat dari luar dan kondisi rumah toko tersebut belum selesai dibangun dan belum layak untuk dipakai;
- Bahwa Saksi tidak tahu jabatan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi pada PT Karmel Makmur Jaya;
- Bahwa Saksi pernah melihat kuitansi transaksi dari PT Karmel Makmur Jaya dan setiap kuitansi wajib dibubuhi cap;
- Bahwa terhadap bukti surat P-2 yang diperlihatkan disidang Saksi menanggapi dengan mengatakan bahwa Saksi lupa dengan bukti surat tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, hanya Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi yang merupakan pengurus PT Karmel Makmur Jaya namun Saksi tidak tahu jabatannya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pembeli rumah toko tersebut;
- Bahwa Saksi tidak bekerja selama satu hari penuh dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan suaminya, hanya jika Saksi dipanggil untuk bekerja saja baru Saksi kerja;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil dalam surat jawabannya, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi telah mengajukan 18 (delapan belas) bukti surat sebagai berikut:

1. 1 (satu) lembar daftar isian aplikasi konsumen peminjam tertanggal 13 September 2014 yang ditandatangani oleh Pemohon Debby Salmon dan Suami Pemohon Harfey Pantouw, selanjutnya diberi tanda bukti TII-1;
2. 1 (satu) bundel yang terdiri dari hasil cetak foto/gambar dan gambar *site plan* pembangunan ruko dan pergudangan, selanjutnya diberi tanda bukti TII-2 (a) dan (b);
3. 1 (satu) lembar surat pernyataan yang ditandatangani oleh Debby Salmon dengan diketahui/disetujui oleh Harfey Pantouw, selanjutnya diberi tanda bukti TII-3;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. 1 (satu) lembar surat pernyataan yang ditandatangani oleh Debby Salmon yang ditandatangani pada tanggal 28 November 2014, selanjutnya diberi tanda bukti TII-4;
5. 1 (satu) bundel Perjanjian Kredit antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Debby Salmon dengan Nomor Aplikasi Kredit 00011201411190000021 tertanggal 28 November 2014, selanjutnya diberi tanda bukti TII-5;
6. 1 (satu) bundel Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 011 yang diterbitkan pada tanggal 5 September 2013 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Selatan, selanjutnya diberi tanda bukti TII-6a;
7. 1 (satu) bundel Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 26/2015 yang diterbitkan pada tanggal 24 Februari 2015 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Selatan, selanjutnya diberi tanda bukti TII-6b;
8. 1 (satu) buundel Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 12 yang diterbitkan pada tanggal 5 September 2013 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Selatan, selanjutnya diberi tanda bukti TII-6c;
9. 1 (satu) bundel Sertipikat Hak Tanggungan nomor 27 yang diterbitkan pada tanggal 24 Februari 2015, selanjutnya diberi tanda bukti TII-6d;
- 10.1 (satu) lembar Surat Peringatan I Penyelesaian Tunggakkan dan Pemasangan Papan Pengumuman yang diterbitkan oleh PT Bank Tabungan Negara, TBK Consumer Collection and Remedial Division Kantor Cabang Manado pada tanggal 6 Mei 2015 dan ditandatangani telah diterima oleh Debby Salmon, selanjutnya diberi tanda bukti TII-7(a);
11. 1 (satu) lembar Surat Peringatan II Penyelesaian Tunggakkan dan Pemasangan Papan Pengumuman yang diterbitkan oleh PT Bank Tabungan Negara, TBK Consumer Collection and Remedial Division Kantor Cabang Manado pada tanggal 3 Juni 2015 dan ditandatangani telah diterima oleh Debby Salmon, selanjutnya diberi tanda bukti TII-7(a);
- 12.1 (satu) lembar Surat Peringatan III kepada Debby Salmon yang diterbitkan oleh PT Bank Tabungan Negara (Persereoo) Tbk Kantor Cabang Manado pada tanggal 13 April 2017, selanjutnya diberi tanda bukti TII-7(c);
- 13.1 (satu) bundel Salinan Rekening Koran KPR Nomor Rekening 00011-01-04-000188-1 atas nama pemilik rekening Debby Salmon yang diterbitkan pada tanggal 27 Juli 2022 oleh PT Bank Tabungan Negara Manado, selanjutnya diberi tanda bukti TII-8;
- 14.1 (satu) lembar surat pemberitahuan lelang Nomor 267/AMD-AREA IV/MND.II/IX/2017 yang diterbitkan oleh PT Bank Tabungan Negara

Halaman 44 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr

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)



(Persero) Tbk Asset Management Unit Area-4 Manado pada tanggal 15 September 2017, selanjutnya diberi tanda bukti TII-9(a);

15.1 (satu) lembar surat pemberitahuan lelang Nomor 531/AMD-AREA IV/MND.II/XI/2017 yang diterbitkan oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Asset Management Unit Area-4 Manado pada tanggal 28 November 2017, selanjutnya diberi tanda bukti TII-9(b);

16.1 (satu) lembar Salinan Risalah Lelang Nomor 590/76/2017 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado pada tanggal 12 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda bukti TII-10(a);

17.1 (satu) lembar Salinan Risalah Lelang Nomor 663/76/2017 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado pada tanggal 30 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda bukti TII-10(b);

18.1 (satu) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Selatan pada tanggal 18 Juni 2008, selanjutnya diberi tanda bukti TII-11;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut, untuk menguatkan dalil sanggahannya sebagaimana yang dimuat dalam surat jawaban, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi menghadirkan 1 (satu) orang Saksi yaitu Saksi Gleenardo Bravela Nelhans Pollah, SIK.;

1. Saksi Gleenardo Bravela Nelhans Pollah, SIK di persidangan dibawah janji menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi bekerja sebagai marketing untuk mencari kerja sama dengan developer;
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pernah mengajukan kredit KPR rumah toko;
 - Bahwa seorang debitur harus menegajukan permohonan terlebih dahulu kemudian pihak bank akan memverifikasi berkas permohonan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kemudian dilakukan wawancara dengan calon debitur, kemudian pihak bank akan menganalisis berkas permohonannya apakah layak untuk diberikan kredit, dan jika layak maka akan diajukan untuk persetujuan;
 - Bahwa terhadap bukti TII-1 dan Saksi membenarkan bahwa bukti surat tersebut benar permohonan kredit Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 - Bahwa bukti TII-4 merupakan salah satu syarat yang harus diajukan pemohon sebagai debitur;

Halaman 45 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr



- Bahwa permohonan kredit yang diajukan oleh debitur dapat dibatalkan oleh debitur sekalipun sudah disetujui oleh pihak bank dan tidak ada konsekuensi apapun dari pihak bank kepada debitur jika pihak debitur membatalkan permohonannya karena pihak bank tidak pernah melakukan pemaksaan untuk debitur melakukan akad kredit;
- Bahwa tentang kondisi bangunan yang akan dijadikan agunan oleh pemohon sepenuhnya adalah urusan pemohon dan pemohon tidak dapat mengajukan komplain atas kondisi bangunan yang diagunkan karena sebelum diagunkan bangunan tersebut telah diperiksa kondisinya oleh pihak pemohon atau debitur;
- Bahwa pihak bank harus mengingatkan pemohon untuk melakukan pengecekan terhadap kondisi bangunan yang diagunkan;
- Bahwa Saksi bekerja sejak tahun 2006 sampai dengan saat ini dan tahun 2014 sampai dengan tahun 2016, Saksi bertugas di Manado;
- Bahwa bukan Saksi yang memproses kredit Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi namun Saksi tahu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan kredit dan tidak ada kendala terhadap permohonan kredit Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa yang menyetujui permohonan debitur untuk akad kredit adalah kepala cabang yang menandatangani persetujuan kredit pemohon, akad kredit melalui notaris dan dilakukan penjelasan kepada pemohon oleh kepala cabang dan notaris tersebut;
- Bahwa penandatanganan akad kredit harus didepan notaris namun Saksi tidak mengetahui apakah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melakukan penandatanganan di depan notaris atau tidak;
- Bahwa pencairan dilakukan pada rekening pemohon dan untuk pencairan tergantung jenis kredit dan jika kredit *indent* dilakukan pencairan secara bertahap, jika kredit dalam perjanjian yang *ready stock* atau bangunan sudah ada;
- Bahwa Saksi tidak melihat apakah perjanjian ditandatangani suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atau tidak;
- Bahwa terhadap bukti TII-V Saksi tidak mengetahui kenapa suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak bertandatangan dalam akad kredit namun sepengetahuan Saksi, dalam hal pasangan suami dan istri wajib bertanda tangan dalam akad kredit;
- Bahwa kondisi rumah toko seperti pada gambar bukti TII-2a disetujui atau tidak;

Halaman 46 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang dijaminakan pada kredit tersebut adalah bangunan KPR;
- Bahwa dalam memberikan kredit kepada debitur, maka pihak bank harus melakukan perhitungan terhadap nilai jaminan untuk memastikan nilai jaminan lebih tinggi dari nilai kredit yang diberikan karena apabila terjadi cedera janji maka nilai jual jaminan tersebut dapat menutupi kredit dari debitur;
- Bahwa nilai agunan yang dijaminakan harus sesuai dengan nama dari debitur;

Menimbang, bahwa terhadap perkara ini telah dilakukan pemeriksaan setempat (*Gerechtelijke Plaatsopneming*) atau sidang lokasi atau sidang pengadilan yang dilakukan di tempat objek perkara terletak guna melihat keadaan atau memeriksa secara langsung objek tersebut dengan dipimpin oleh salah seorang atau lebih anggota Majelis Hakim dan dibantu oleh seorang Panitera Pengganti yang mencatat peristiwa-peristiwa selama berlangsungnya pemeriksaan setempat tersebut (*vide* Pasal 180 RBg *juncto* Pasal 211 sampai dengan 214 RV) hal ini juga sebagaimana yang ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001, dan dalam perkara *in casu*, pemeriksaan setempat dilaksanakan di objek sengketa pada hari Senin tanggal 19 Desember 2022, dengan hasil pemeriksaan setempat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pada pemeriksaan setempat tersebut, Majelis Hakim memberikan kesempatan bagi para pihak yang hadir pada pemeriksaan setempat tersebut yakni Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi masing-masing menerangkan mengenai objek sengketa tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menerangkan objek sengketa sebagai berikut:

- Objek sengketa terletak di Kelurahan Kawangkoan Bawah Kecamatan Amurang Barat Kabupaten Minahasa Selatan;
- Yang menjadi jaminan adalah rumah toko dengan sertifikat nomor 010 dengna kondisi rumah toko tersebut belum rampung dibangun oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, kondisi atap rumah toko kesatu dan kedua bocor, lantai dasar rusak, dinding luar rumah toko kesatu belum di plester;
- Penggugat yang memasang tegel pada ruko kesatu dan kedua, pegangan tangga dari lantai satu menuju lantai dua dipasang oleh Penggugat

Halaman 47 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr



Konvensi/Tergugat Rekonvensi, ubin batu pada selasar rumah toko dipasang oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

- Batas-batas objek sengketa yaitu timur berbatasan dengan Jalan Trans Sulawesi, Utara berbatasan dengan rumah toko Dr. Jein Karokaro, Barat berbatasan dengan tanah pasini atas nama Feli Runtuwene, dan selatan berbatasan dengan tanah pasini atas nama Feli Runtuwene;

Menimbang, bahwa dalam kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi menerangkan objek sengketa sebagai berikut:

- Rumah toko ketiga tidak dijaminan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Rumah toko yang menjadi objek sengketa berlokasi di Kelurahan Kawangkoan Bawah Kecamatan Amurang Barat Kabupaten Minahasa Selatan;
- Rumah toko ketiga tidak dijaminan;
- Penggugat menjual rumah toko atas bawah tidak ada sekat, atap sudah selesai dipasang tehel saat dijual;
- Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi memasang tegel di lantai 2 (dua) bagian kamar dan dibagian kamar 2 (dua) dipasang oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Listrik dan air dipasang setelah akad kredit dan sekarang terpasang namun sudah dicabut oleh PLN;
- Selasar luar, atap luar, pegangan tangga, dan dinding luar samping rumah toko di bagian luar merupakan bagian dari detail penjualan;
- Batas-batas objek sengketa yaitu utara berbatasan dengan dokter Karokaro, timur, selatan, dan barat berbatasan dengan milik PT Carmel Makmur Jaya dengan luas rumah toko yang menjadi objek sengketa yaitu 10x15 (sepuluh kali lima belas), dengan demikian luas masing-masing rumah toko yaitu 5x15 (lima kali lima belas);

Menimbang, bahwa dalam kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi menerangkan objek sengketa sebagai berikut:

- Terkait gambar yang ada setelah akad kredit terdapat pada bukti TII;
- Hanya rumah toko yang berkaitan dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi rumah toko kesatu dan kedua;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mengajukan



kesimpulan sedangkan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi mengajukan kesimpulan tertanggal 2 Maret 2023 yang diajukan pada sidang tanggal 9 Maret 2023 dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi mengajukan kesimpulan tertanggal 2 Maret 2023 yang diajukan pada sidang tanggal 2 Maret 2023 yang seluruhnya sebagaimana yang terlampir dalam berkas perkara sedangkan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menyingkat putusan ini, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, sepanjang memiliki relevansi dengan pokok perkara, secara *mutatis mutandis* dianggap telah dipertimbangkan dan dimuat serta merupakan satu kesatuan yang utuh menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi sebagaimana yang dimuat dalam surat jawabannya;

Menimbang, bahwa eksepsi merupakan bagian dari jawaban yang diajukan terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya memuat tangkisan atau bantahan-bantahan tertentu, yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan mengandung unsur cacat atau pelanggaran formil dan tidak berkaitan dengan pokok perkara (*verweer ten principale*) yang mengakibatkan gugatan tidak sah sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard, inadmissible*) dimana pada dasarnya eksepsi terbagi dalam dua bagian utama yaitu eksepsi prosesuil dan eksepsi materiil, dimana eksepsi prosesuil lebih menekankan pada aspek keabsahan formil suatu gugatan, sedangkan eksepsi materiil lebih menekankan pada substansi gugatan tidak atau belum dapat diperkarakannya karena berbagai alasan atau keadaan yang melekat didalamnya dan baik eksepsi prosesuil maupun materiil masing-masing terbagi lagi kedalam beberapa bagian;



Menimbang, bahwa terhadap pembagian eksepsi tersebut, akan Majelis Hakim akan pertimbangkan eksepsi atau tangkisan yang yang relevan dengan eksepsi yang didalilkan dalam surat jawaban Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti secara seksama, eksepsi atau tangkisan yang didalilkan dalam Surat Jawaban *a quo*, dapat diklasifikasikan sebagai eksepsi:

1. Eksepsi *Obscuur Libel* atau eksepsi yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kabur atau tidak terang (*onduidelijk*) oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan menggabungkan antara wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum serta uraian dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak menyebutkan dasar hukum gugatan secara jelas;
2. Eksepsi *Error in Persona* karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi keliru menarik pihak sebagai Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi atau *Diskualifikasi in Person/Gemis Aanhoedanigheid* karena seharusnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menarik PT Carmel Makmur Jaya selaku *developer* dan bukan menarik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sebagai pribadi dan kurang pihak yang ditarik sebagai Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi atau *Plurium Litis Consortium feitelijk gronden* dan orang yang ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* tidak lengkap karena masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai pihak atau *plurium litis consortium* karena seharusnya yang juga ikut ditarik sebagai pihak adalah notaris dan KPKNL Manado;
3. Eksepsi kuasa hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan karena kekeliruan dalam surat kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap pokok-pokok eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menanggapi dalam repliknya yang pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah sangat jelas dan terang dan telah sesuai dengan ketentuan karena akibat



perbuatan petugas Bank BTN yang tidak melakukan survey yang benar atas rumah toko nomor SHU 011 dan SHU 012 objek sengketa dimana bangunan tersebut belum selesai dikerjakan namun meminta Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menandatangani perjanjian kredit yang mana hal tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam repliknya, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi menanggapi dalam duplik yang menyatakan bahwa pada pokoknya perbuatan petugas bank BTN yang tidak melakukan survey dengan benar, tidak pernah diuraikan dalam posita Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sehingga gugatan *a quo* menjadi semakin tidak jelas sedangkan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi menanggapi dalam dupliknya yang pada pokoknya sama dengan uraian dalam surat jawaban Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, terhadap dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi serta tangkisan Para Tergugat mengenai gugatan *obscuur libel* tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagaimana berikut ini;

Menimbang, bahwa dalam penyusunan posita atau *fundamentum petendi* haruslah memenuhi unsur memiliki dasar hukum atau *rechtlijke grond* yaitu memuat penjelasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan dan antara Penggugat serta Tergugat llerkaitan dengan materi atau objek sengketa, serta memuat dasar fakta atau *feitelijke grond* atau memuat penjelasan pernyataan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek sengketa maupun dengan pihak Tergugat, atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat, dan kurangnya unsur tersebut mengakibatkan suatu gugatan menjadi cacat hukum karena kabur atau tidak jelas dan samar-samar (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, ditarik kesimpulan bahwa dalam penyusunan suatu posita (*fundamentum petendi*), selain harus memuat *substantierings theorie* atau tidak hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan melainkan juga mampu menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut dan *individualisering theorie* atau harus mampu menjelaskan peristiwa atau kejadian hukum serta memperlihatkan hubungan hukum



rechtsverhouding yang menjadi dasar tuntutan, perumusan posita (*fundamentum petendi*) atau dalil dalam suatu gugatan haruslah disusun secara runut dan jelas serta memuat fakta-fakta yang dapat dibuktikan kebenarannya di persidangan karena posita merupakan landasan dari suatu pemeriksaan perkara perdata dan penyelesaian sengketa, pencantuman dalil dalam posita menentukan kepada siapa dipikulkan beban pembuktian hal ini sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *juncto* Pasal 283 RBg yang pada pokoknya mengatur bahwa barang siapa mendalilkan sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya maupun membantah hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam surat gugatannya, pada posita kesatu mendalilkan yang pada pokoknya kesadaran Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk melunasi hutang piutang, selanjutnya pada posita kedua Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan mengenai pengajuan pinjaman kepada pihak Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, kemudian pada posita ketiga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan mengenai proses penandatanganan akad yang dirasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terdapat unsur pemaksaan, lalu pada posita keempat sampai dengan keenam Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan mengenai pencairan kredit dari BTN kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi yang seharusnya tidak dilakukan karena kondisi rumah toko yang belum selesai, selanjutnya dalam posita ketujuh dan kedelapan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan mengenai kesepakatan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi terkait pengerjaan 2 (dua) unit rumah toko dalam perakra *a quo*, lalu dalam posita kesembilan sampai dengan kesepuluh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan mengenai pengajuan permohonan serta negosiasi kepada pihak BTN, lalu dalil posita keduabelas mengenai sejak kapan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak lagi mengelola rumah toko, lalu posita dalil ketiga belas mengenai akibat dari pembelian rumah toko, dilanjutkan pada posita keempatbelas mengenai pernyataan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak pernah menghadap notaris untuk menandatangani surat kuasa menjual, pada posita poin lima belas harapan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi untuk dapat merestitusi, memperpanjang

Halaman 52 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr



kredit, mengangsur pinjaman pokok, namun yang diperoleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hanya dipojokan oleh pihak Bank, lalu dalam posita keenam belas yang menyatakan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak pernah memperoleh pemberitahuan lelang dari pihak Bank maupun dari KPKNL, posita ketujuh belas mengenai keberatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terhadap stempel yang diletakan di rumah toko, serta posita kedelapan belas mengenai keberatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi jika rumah toko dilelang;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan berdasarkan pada posita-posita tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memintakan agar Majelis Hakim memutuskan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga objek sengketa rumah toko nomor HGB 011 dan nomor HGB 012 tidak dapat dilelang serta meminta Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi tidak berhak mengalihkan atau menjual objek sengketa;

Menimbang, bahwa meskipun dalam perkembangannya, dimungkinkan untuk adanya penggabungan antara gugatan wanprestasi atau gugatan yang didasari pada adanya suatu cidera janji dan gugatan perbuatan melawan hukum, hal ini sebagaimana dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 886 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa sungguhpun dalam gugatan terdapat posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum akan tetapi dengan tegas diuraikan secara terpisah, maka gugatan demikian yang berupa kumulasi objektif dapat dibenarkan dan hubungan kontraktual tidak menghalangi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan hubungan hukum undang-undang, namun demikian terhadap penggabungan gugatan tersebut harus memenuhi anasir-anasir setidaknya terdapat hubungan erat antara dua perbuatan tersebut, objek sengketa yang sama, dan diselesaikan dengan hukum acara yang sama, antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum merupakan kewenangan pengadilan yang sama, posita telah menguraikan secara jelas peristiwa cidera janji terlebih dahulu, lalu diikuti dengan uraian secara jelas tentang perbuatan melawan hukumnya berikut dalam petitum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, selanjutnya dalam menguraikan perbuatan cidera janji sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai timbulnya hak menuntut, Pasal 1243 sampai dengan Pasal



1252 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang pada pokoknya mengatur tentang skema ganti biaya, kerugian, dan bunga, Pasal 1238 tentang pernyataan lalai melaksanakan prestasi, serta pengaturan lain berkaitan dengan cidera janji, selanjutnya dalam menguraikan perbuatan melawan hukum tentu harus memenuhi anasir perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata harus memenuhi anasir-anasir dalam pasal tersebut yakni (1) perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, (2) perbuatan tersebut bertentangan dengan hak subjektif orang lain, (3) perbuatan tersebut bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian, (4) adanya kerugian, (5) adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian, selanjutnya kerugian dalam perbuatan melawan hukum harus setidaknya-tidaknya diuraikan mengenai kerugian materiil dan kerugian immateriil;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, setelah Majelis Hakim mencermati isi gugatan konvensi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak menguraikan secara jelas mengenai perbuatan melawan hukum seperti apa yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi sebagaimana yang dimintakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam petitumnya, karena dalam posita Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi lebih menekankan mengenai perjanjian kredit antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi serta kesepakatan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi mengenai pengangsuran kredit yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan pengerjaan kekurangan rumah toko yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*. Oleh karena itu, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mampu menguraikan secara jelas hubungan hukum antara posita gugatan mengenai perjanjian atau kesepakatan dengan petitum gugatan yang memintakan mengenai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari hal-hal yang telah diuraikan diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak sempurna dalam menguraikan surat gugatannya sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan cacat formil karena gugatan kabur (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa oleh karena dalam eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi pada poin kesatu dan dalam eksepsi ketiga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi mendalilkan bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah *obscuur libel*, dengan demikian terhadap dalil-dalil eksepsi Tergugat tersebut adalah beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kabur atau tidak jelas atau samar-samar (*obscuur libel*) maka gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) dan untuk itu, Majelis Hakim berpendapat berdasarkan kepatutan untuk tidak lagi mempertimbangkan alasan-alasan eksepsi lainnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam eksepsi tersebut di atas bahwa oleh karena adanya kabur atau tidak jelas atau samar-samar (*obscuur libel*) pada gugatan, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa sebagaimana yang ditegaskan dalam yurisprudensi putusan Nomor 22 K/Sip/1974, tanggal 11 Desember 1975 yang pada pokoknya menyatakan karena Eksepsi yang diajukan Terbantah dianggap benar, pemeriksaan tidak perlu diteruskan dengan memeriksa pokok perkara, dan bantahan Pembantah karena tidak jelas, setidaknya-tidaknya kurang sempurna, harus dinyatakan tidak dapat diterima sehingga dengan demikian terhadap petitum-petitum yang menjadi pokok gugatan ataupun alat-alat bukti lainnya yang diajukan Para Pihak tidak akan Majelis Hakim pertimbangkan lebih lanjut;

DALAM REKOVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa segala pertimbangan dalam konvensi secara mutatis mutandis merupakan bagian tidak terpisahkan dari pertimbangan dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap dalil rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menanggapi dalam repliknya bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menolak semua dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I

Halaman 55 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr



Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Rekonvensi yang telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mengalami kerugian yang diakibatkan oleh Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa tujuan dari adanya lembaga rekonvensi adalah untuk menyederhanakan proses pemeriksaan perkara dan menegakan prinsip peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan namun tetap mengindahkan kaidah-kaidah hukum beracara, dan hukum acara perdata tidak mengatur secara khusus mengenai syarat sah dari gugatan rekonvensi namun hal yang perlu dipedomani adalah rekonvensi hanya dapat diterima jika gugatan rekonvensi tidak termasuk yang dilarang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 157 RBg yang mensyaratkan bahwa melarang jika dalam gugatan konvensi menuntut mengenai sifat sedangkan gugatan rekonvensi mengenai dirinya sendiri begitupun sebaliknya, dan gugatan rekonvensi memiliki kaitan erat dengan gugatan konvensi dimana terdapat pertautan hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan konvensi dengan rekonvensi dan hubungan pertautan tersebut harus sangat erat (*innertijke samen hangen*) sehingga penyelesaiannya dapat dilakukan secara efektif dalam satu proses dan putusan. Sebab esensi dari gugatan rekonvensi adalah perlawanan Tergugat terhadap gugatan dari Penggugat asal, untuk itu setidaknya gugatan rekonvensi haruslah memiliki keterkaitan dengan gugatan konvensi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati isi gugatan rekonvensi serta relevansinya dengan gugatan konvensi, dalam gugatan konvensi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mendudukan diri Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai dirinya sendiri sedangkan dalam gugatan rekonvensi, Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mendudukan dirinya sebagai Direktur Utama PT. Camel Makmur Jaya (*vide* posita gugatan rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi).

Menimbang, bahwa selanjutnya gugatan konvensi adalah gugatan yang berkenaan dengan gugatan perbuatan melawan hukum sedangkan dalam gugatan rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mendasari gugatan pada gugatan wanprestasi sehingga terhadap gugatan konvensi dan gugatan rekonvensi, agar tidak mengganggu tata tertib beracara harus diperiksa secara sendiri-sendiri sehingga terhadap gugatan rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan

Halaman 56 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr



Pengugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), maka sebagaimana yang diatur dalam Pasal 192 Ayat (1) RBg sudah sepatutnya biaya perkara dibebankan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBg) serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.825.000,00 (dua juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amurang, pada hari Senin tanggal 13 Maret 2023, oleh kami, Friska Yustisari Maleke, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dessy Balaati, S.H. dan Dearizka, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Amurang Nomor 122/Pdt.G/2022/PN Amr tanggal 21 Juli 2022, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota tersebut, Lisa Elisabeth Barahamin, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Kamis tanggal 16 Maret 2023.

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Dessy Balaati, S.H.

Friska Yustisari Maleke, S.H., M.H.

Dearizka, S.H.

Panitera Pengganti,

Lisa Elisabeth Barahamin, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp50.000,00;
4. PNBP	:	Rp30.000,00;
5. Panggilan	:	Rp795.000,00;
6. PNBP Panggilan	:	Rp30.000,00;
7. Pemeriksaan setempat	:	Rp2.000.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp2.825.000,00;</u>

(dua juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah)