



PUTUSAN

Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Tte

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Ternate yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Dedy Pattasau Alias Dedy, umur 56 Tahun, jenis kelamin laki-laki, Agama Islam, pekerjaan/jabatan Wiraswata, Warga Negara Indonesia, beralamat di RT. 004/RW. 004, Desa Otam Kecamatan Passi Barat, Kabupaten Bolaang Mangondow, Sulawesi Utara. Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

Dalam hal ini Penggugat memberi kuasa kepada Muhammad Konoras, S.H., M.H., dan rekan, ketiganya adalah advokat dan Pengacara berkantor di Jalan Raya Perumnas RT 05/RW 01, Kelurahan Bastiong Talangame, Kecamatan Ternate Selatan, guna bertindak dan mewakili untuk dan atas nama Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Oktober 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ternate dengan register Nomor : 348/SK.HK.02/10/2021/PN Tte, tertanggal 27 Oktober 2021 ;

LAWAN ;

Fahri Fauji, jenis kelamin laki-laki, umur 57 Tahun , pekerjaan wiraswasta, warga Negara Indonesia, Agama Islam, beralamat di Kelurahan Perumahan Mandiri Griya Kalumata Bolk A. No. 10 Kelurahan Kalumata, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Telah membaca berkas dan segala surat – surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Halaman 1 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Tte



Telah mendengarkan keterangan kedua belah pihak dalam : gugatan, jawaban, replik, dan saksi yang diajukan dipersidangan ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

1. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Jual – Beli tertanggal 18 Juli 2020 (bukti P-1), Penggugat dan Tergugat bersepakat melakukan jual beli sebidang tanah berikut sebuah bangunan rumah permanen di atasnya, bersertifikat Hak Guna bangunan (HGB) yang terletak di Perumahan Mandiri Griya Kalumata Blok A. Nomor 10 yang luasnya kurang lebih 147 M2, dengan batas-batas sebagai berikut ;
Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Kosong tanpa penghuni.
Sebelah Selatan berbatasan Rumah Kosong tanpa penghuni.
Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Raya.
Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah Ustad Man.
2. Bahwa harga rumah tersebut disepakati sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan Tergugat sudah harus melunasi/atau membayar lunas harga tanah dan rumah yang telah disepakati tersebut;
3. Bahwa ternyata sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Tergugat baru membayar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan sisanya Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) tidak lagi dilunasi oleh Tergugat.
4. Bahwa sudah beruiangkali Penggugat menegur/somasi baik secara lisan maupun tulisan/atau surat kepada Tergugat untuk segera melunasi sisa harga tanah berikut bangunan rumah permanen di atasnya, namun Tergugat tidak pernah mengindahkannya dan bahkan tidak mau keluar dari rumah milik penggugat tersebut.
5. Bahwa selain setelah Tergugat ingkar janji dan atau tidak mau keluar dari Rumah Obyek sengketa, Penggugat dengan itikad baik ingin mengembalikan uang Rp. 50.000.000.- yang sudah Tergugat serahkan sebagai uang muka kepada Penggugat, namun tergugat tetap menolak dan tidak mau keluar dari rumah obyek sengketa tersebut, sehingga Penggugat sangat dirugikan.
6. Bahwa akibat dari tindakan Tergugat yang tidak mau melunasi sisa harga tanah berikut bangunan rumah dan tidak mau keluar dari rumah obyek sengketa , maka Penggugat menderita kerugian materil berupa tidak bisa

Halaman 2 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Tte



memanfaatkan rumah tersebut secara baik, dan atau penggugat tidak bisa menjual atau menyewakan rumah tersebut kepada pihak lain.

Kerugian mana jika rumah tersebut disewakan kepada pihak lain maka ditaksir sesuai dengan harga saat ini sebesar Rp.30.000.000. (tiga puluh juta rupiah) setiap Tahun dihitung sejak 18 Juli 2020 s/d Putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Dan wajib dibayar oleh Tergugat.

7. Bahwa oleh karena Tergugat dalam perkara a quo, telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) maka sangat patut dan adil Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 18 Juli 2020, mohon dibatalakan oleh Pengadilan Negeri Ternate.
8. Bahwa tindakan tergugat dapat dikualifisir sebagai ingkar janji dan tidak mau keluar dari obyek sengketa, maka kepadanya patut dihukum untuk membayar uang sewa setiap Tahun = Rp. 30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah).
9. Bahwa untuk menjamin agar gugatan penggugat ini, tidak sia sia, maka mohon Pengadilan Negeri Ternate dapat meletakkan Sita Jaminan atas seluruh harta kekayaan milik Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak berupa 1 unit Mobil FORTUNA dan harta lain yang akan diajukan secara terpisah didalam gugatan ini.
10. Bahwa oleh karena bukti-bukti yang dimiliki/atau diajukan oleh Penggugat ini sangat lah akurat dan sempurna, maka mohon dijatuhkan putusan serta merta walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Tergugat.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas, PENGGUGAT mohon dengan hormat kiranya Pengadilan Negeri Ternate berkenaan memutuskan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah berikut sebuah Bangunan Rumah Permanen sebagaimana diuraikan pada posita gugatan poin 1 diatas.
3. Menyatakan Tergugat telah Ingkar Janji/atau wanprestasi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan batal atau membatalkan Surat Perjanjian Jual-Beli Rumah tanggal 18 Juli 2020 antara Penggugat dengan tergugat.
5. Menghukum Tergugat untuk keluar dari tanah berikut bangunan milik Penggugat tersebut paling lambat 2 (dua) Hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap
6. Menghukum Tergugat untuk membayar harga sewa tanah sebesar Rp. 30.000.000 setiap Tahun dihitung sejak 18 Juli 2020 sampai Putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
7. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakan oleh juru sita Pengadilan Negeri Ternate adalah sah dan berharga.
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan secara serta - merta atau dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi;
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR:

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan sebagaimana telah ditentukan Penggugat hadir kuasanya, Tergugat hadir kuasanya Roslan, S.H., dan rekan, kesemuanya adalah Advokat/Pengacara yang berkantor di Kantor Advokat Roslan, SH & Rekan yang beralamat di Jl. DW Mawar, RT 009/RW 003 (Falajawa II), Kelurahan kayu Merah, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate Provinsi Maluku Utara berdasarkan surat kuasa khusus nomor 091/SK.Sus-Pdt/Adv-RR/XI/2021 tanggal 14 November 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ternate Nomor 340/SK.HK.02/11/2021/PN Tte.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berusaha mendamaikan kedua belah pihak berperkara dengan menawarkan mediasi serta menunjuk saudara Irwan Hamid, SH. M.H., – Hakim pada Pengadilan Negeri Ternate sebagai hakim mediator (vide Perma No 01 Tahun 2016) dalam rangka proses mediasi perkara perdata Nomor 72/Pdt.G/2021/PN.Tte.

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 November 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 4 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Tte

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik.

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat membantah kebenaran dalil gugatan Penggugat dengan mengajukan jawaban tertanggal 14 Desember 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Petitem Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*).

Bahwa Petitem gugatan Penggugat mengandung cacat formil *Obscuur libel* dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Petitem cacat formil sebab tidak menyebut secara tegas apa yang diminta atau Petitem yang bersifat umum ;
 - Bahwa dalam Petitem gugatan point 1 Penggugat meminta pada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Bahwa petitem Penggugat pada point 1 tersebut cacat formil sebab tidak menyebutkan secara tegas dan spesifik apa yang di minta sesuai dalil gugatan atau Petitem yang bersifat Umum, sehingga Petitem Penggugat pada point 1 *Obscuur libel*, maka beralasan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;
 - Bahwa Tergugat merujuk pada Yurisprudensi terkait gugatan Penggugat kabur (*Obscuur libel*) di atur pula dalam Putusan Mahkamah Agung No. 492 K/Sip/1970 Tanggal 16 Desember 1976 antara lain menyebutkan : "*tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak di terimanya tuntutan*".
2. Bahwa Petitem Penggugat tidak jelas dan keliru karena Penggugat tidak memiliki dasar atau alasan hukum yang jelas atas petitem pembatalan Surat Jual Beli Rumah tanggal 18 Juli 2020 antara Penggugat dan Tergugat ;
3. Bahwa Petitem Penggugat tidak jelas dan keliru karena Penggugat menginginkan Tergugat harus membayar sewa tanah terhitung sejak tanggal perjanjian jual beli rumah tertanggal 18 Juli 2020 yang mana

Halaman 5 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Tte



pada tanggal dan tahun tersebut yang terjadi adalah kesepakatan jual beli rumah bukan sewa menyewa tanah atau rumah, sehingga Penggugat tidak memiliki dasar atau alasan hukum yang cukup atas petitum untuk membayar sewa tanah sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) ;

4. Bahwa selain itu, Tergugat I merujuk pada pertimbangan terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor : 492.K/Sip/1970 tertanggal 21 November 1970 bahwa *"gugatan yang tidak sempurna di karenakan tidak menyebutkan dengan jelas apa yang di tuntutan, maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima"* ;

I. DALAM POKOK PERKARA :

❖ DALAM KONVENSI :

1. Bahwa apa yang telah diuraikan Tergugat dalam Eksepsi, harus pula ditarik masuk dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil hukum Tergugat dalam uraian bagian pokok perkara ;
2. Bahwa Tergugat dalam Konvensi secara tegas membantah dan menolak dalil-dalil Penggugat atas Gugatannya, kecuali secara jelas diakuinya ;
3. Bahwa Dalil Posita Penggugat pada angka 5 adalah dalil yang tidak benar, sangat keliru dan Mengada-ngada yang mana atas posita tersebut maka Tergugat dapat membantah dan menjelaskan sebagai berikut :
 - Bahwa sebelumnya Tergugat telah beritikad baik untuk melakukan pelunasan rumah objek jual beli tersebut akan tetapi Tergugat mendapat musibah karena anak Tergugat meninggal dunia kemudian usaha yang ditekuni oleh Tergugat juga sedang mengalami penurunan sehingga Tergugat meminta waktu agar diberi keringanan waktu akan tetapi Penggugat selalu berkata kasar kepada Tergugat dan bahkan sering berkata kasar kepada Tergugat ;
 - Bahwa atas perbuatan Penggugat tersebut, oleh Tergugat kemudian menyampaikan bahwa jika memang sudah tidak dapat memberikan waktu lagi kepada Tergugat maka Tergugat sudah siap keluar dari rumah tersebut dengan catatan agar uang senilai Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta) sebagai pembayaran tahap pertama agar dikembalikan kepada Tergugat dan Tergugat tidak menuntut ganti rugi biaya rehap/renovasi rumah, namun keinginan Tergugat ditolak oleh Penggugat dan bahkan yang lebih ironi lagi Tergugat ditakut-takuti dengan melaporkan Tergugat ke Polsek Ternate Selatan ;



4. Bahwa dalil Posita Gugatan Penggugat pada angka 6 adalah tidak benar dan hanya dijadikan dalil untuk menguatkan gugatan yang premature dari Penggugat oleh karena itu dalil tersebut haruslah di tolak karena Penggugat menginginkan Tergugat harus membayar sewa tanah terhitung sejak tanggal perjanjian jual beli rumah tertanggal 18 Juli 2020 yang mana pada tanggal dan tahun tersebut yang terjadi adalah kesepakatan jual beli rumah bukan sewa menyewa tanah atau rumah, sehingga Penggugat tidak memiliki dasar atau alasan hukum yang cukup atas petitum untuk membayar sewa tanah sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) ;
5. Bahwa ternyata banyak hal yang Penggugat tidak kemukakan dalam dalil-dalil gugatan Penggugat karena Penggugat mencoba menghindari dari fakta-fakta yang sebenarnya, oleh karena itu maka patut kiranya seluruh dalil gugatan Penggugat haruslah di tolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima ;
6. Bahwa hal-hal yang tidak beralasan hukum dan tidak sempat ditanggapi oleh Tergugat dalam Jawaban Konvensi ini, dianggap telah ditolak dan disangkal kebenarannya oleh Tergugat.

❖ **DALAM REKONVENSI :**

1. Bahwa dalam Rekonvensi ini mohon Tergugat dalam Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan selanjutnya pula Penggugat dalam Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi ;
2. Bahwa pada pokoknya Penggugat Rekonvensi menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh Tergugat Rekonvensi yang terdapat dalam surat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya ;
3. Bahwa dalil-dalil hukum yang telah digunakan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dianggap digunakan kembali dalam Rekonvensi ini maka juga harus dipandang sebagai dalil-dalil hukum dan merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil hukum dalam Rekonvensi ;
4. Bahwa pada saat Tergugat Rekonvensi menghubungi Penggugat Rekonvensi untuk meminta uang pelunasan harga rumah dan saat itu Penggugat Rekonvensi mengatakan bahwa saat itu Penggugat Rekonvensi sedang dalam keadaan berduka karena anak kandung Penggugat Rekonvensi meninggal dunia, selain itu juga usaha/bisnis Penggugat Rekonvensi sedang menurun sehingga masih membutuhkan waktu untuk membayar lunas harga rumah tersebut namun Tergugat Rekonvensi tidak menerima dan bahkan mengeluarkan kalimat yang tidak pantas (cacian)

Halaman 7 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Tte



kepada Penggugat Rekonvensi, sehingga hal tersebut membuat Penggugat Rekonvensi merasa terhina oleh karena selama Tergugat Rekonvensi tidak pernah meminta maaf kepada Penggugat Rekonvensi membuat Penggugat Rekonvensi merasa di rugikan, maka Penggugat Rekonvensi menuntut kerugian atas perbuatan Tergugat Rekonvensi ;

5. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut merupakan penghinaan yang mana hasil dari penghinaan dalam wujud pencemaran nama baik adalah *character assassination* dan dalam hal ini di anggap sebagai pelanggaran hak asasi manusia dan bertentangan dengan Undang-Undang ;
6. Bahwa dalam pertanggung jawaban perdata sebagaimana dalam KUHPperdata tidak mengenal adanya pengkhususan atau bentuk-bentuk penghinaan. Secara umum, penghinaan di kategorikan sebagai bentuk perbuatan melawan hukum sehingga pengaturannya mendasarkan pada pasal 1365 KUHPperdata selain itu ketentuan tersebut pada intinya memungkinkan seseorang untuk menuntut secara perdata atas penghinaan yang bertujuan mendapatkan ganti rugi serta pemulihan dan kehormatan nama baik ;
7. Bahwa Penggugat Rekonvensi merasa di rugikan akibat penghinaan yang dilakukan oleh tergugat rekonvensi oleh karena itu penggugat rekonvensi mengajukan gugatan ganti rugi atas penghinaan yang mana dalam perspektif KUHPperdata yang mana perbuatan tergugat rekonvensi termasuk dalam genus perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPperdata sebagaimana Penggugat Rekonvensi jelaskan pada poin diatas, yang mana ketentuan penghinaan secara khusus dapat penggugat rekonvensi jelaskan sebagai berikut:
 - a. Pasal 1372 "*Tuntutan Perdata tentang hal penghinaan diajukan untuk memperoleh penggantian kerugian serta pemulihan kehormatan dan nama baik*";
 - b. Pasal 1373 "*Selain itu, orang yang dihina dapat menuntut pula supaya dalam putusan juga dinyatakan bahwa perbuatan yang telah dilakukan adalah perbuatan yang fitnah*" ;
 - c. Pasal 1379 "*Hak untuk menuntut ganti rugi sebagaimana disebutkan dala pasal 1372, tidak hilang dengan meninggalnya orang yang menghina ataupun orang yang di hina*" ;
8. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonvensi dengan melakukan Penghinaan Terhadap Penggugat Rekonvensi dan merupakan suatu bentuk Perbuatan Melawan Hukum, maka Penggugat sangat dirugikan karena Penggugat Rekonvensi merasa sangat terganggu dan Penggugat Rekonvensi juga

Halaman 8 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Tte



mengalami stress. Oleh sebab itu, maka atas semua kesusahan, rasa malu, kerugian serta perbuatan yang tidak menyenangkan, yang telah penggugat rekonsensi alami akibat dari perbuatan melawan hukum yang di lakukan oleh tergugat rekonsensi, maka penggugat rekonsensi meminta ganti kerugian dengan nilai sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta rupiah) ;

9. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonsensi selain memiliki dasar hukum yang kuat serta di dukung oleh alat bukti yang sah menurut hukum maka adalah sangat beralasan bila gugatan Rekonsensi ini diajukan bersama dengan pokok perkara ;

10. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonsensi selain memiliki dasar hukum yang kuat serta di dukung oleh alat bukti yang sah menurut hukum maka adalah sangat beralasan bila gugatan Rekonsensi ini diajukan bersama dengan pokok perkara ;

Demikian dalil-dalil bantahan yang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi uraikan diatas, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ternate Cq Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo* berkenan memutuskan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
3. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

❖ DALAM KONVENSI :

1. Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya dengan segala akibat hukumnya ;
2. Menerima Jawaban Tergugat Konvensi untuk seluruhnya ;
3. Menyatakan segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat Konvensi ;

❖ DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan secara yuridis bahwa Tergugat Rekonsensi telah melakukan Penghinaan yang termasuk dalam Perbuatan Melawan Hukum ;



3. Menghukum Tergugat Rekonvensi atas Perbuatan Melawan Hukum dengan melakukan Penghinaan Terhadap Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta rupiah) ;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon Putusan yang Seadil - adilnya.

Menimbang, bahwa atas eksepsi/jawaban rekonvensi Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis, sedangkan Tergugat tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam perkara ini untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti copy surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, setelah diperiksa ternyata cocok dan sesuai dengan aslinya, Setelah itu diberi tanda Bukti P-1;
2. Fotocopy Sertifikat hak guna bangunan nomor: 32 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Ternate, setelah diperiksa ternyata cocok dan sesuai dengan aslinya, setelah itu diberi tanda bukti P-2;

Menimbang, bahwa copy surat-surat tersebut di atas telah diperiksa dengan aslinya dan telah dibubuhi materai selain bukti surat tersebut, Penggugat mengajukan bukti saksi yang setelah diperiksa ternyata telah memenuhi syarat untuk menjadi saksi dan telah disumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Saksi Hiltony Sikki, S.E.
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, dan Tergugat, dan tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Penggugat, dan Tergugat;
 - Bahwa Saksi mengerti dihadirkan dalam persidangan ini bahwa sehubungan dengan masalah perjanjian jual beli rumah antara Dedy Pattasau selaku Penggugat melawan Fahri Fauji selaku Tergugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui adanya perjanjian penjualan rumah antara Penggugat dan Tergugat dari Penggugat sendiri;
 - Bahwa rumah yang menjadi sengketa adalah milik dari Penggugat, yang terletak di Perumahan Mandiri Griya Kalumata;
 - Bahwa rumah yang menjadi sengketa tersebut sekarang dikuasai oleh Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang Saksi tahu Tergugat bisa menguasai rumah yang menjadi objek sengketa tersebut dengan cara membeli;
- Bahwa Saksi mengetahui ada perjanjian jual beli antara Penggugat dan para Tergugat dari Penggugat sendiri;
- Bahwa Saksi tahu rumah tersebut dibeli dengan harga Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan uang muka Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tahu rumah yang menjadi objek sengketa tersebut dibeli dengan harga tersebut dengan uang muka Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari Penggugat sendiri;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Penggugat karena Saksi sebagai perantara untuk menjual rumah Penggugat sedangkan Saksi bertemu dengan Tergugat karena dalam surat perjanjian surat jual beli rumah yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat Saksi berperan sebagai Saksi didalam surat perjanjian surat jual beli rumah;
- Bahwa Saksi terakhir bertemu dengan Penggugat pada saat membuat laporan ke Polisi;
- Bahwa Penggugat membuat laporan kepada Pihak berwajib pada Tahun 2021, dan Saksi sendiri yang melaporkan kepada Pihak berwajib atas perintah Penggugat;
- Bahwa Saksi yang menjaga rumah tersebut sebelum rumah itu dikuasai/dimiliki oleh Tergugat;
- Bahwa batas-batas rumah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah Sebelah selatan berbatasan dengan jalan, sebelah Utara, Timur dan Barat berbatasan dengan rumah warga;
- Bahwa jual beli rumah tersebut hanya sebatas surat pernyataan (perjanjian jual beli) dimana Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli rumah tersebut pada Tahun 2020;
- Bahwa dari tahun 2020 sampai tahun 2021 ada perubahan dari rumah yang menjadi objek sengketa tersebut pada bagian depan rumah yang telah ditambah oleh Tergugat;
- Bahwa Tergugat tidak pernah cerita jumlah biaya untuk merenovasi rumah tersebut dan Tergugat tidak pernah meminta pengembalian uang dari menrenovasi rumah;
- Bahwa sebelum Tergugat menempati rumah yang menjadi objek sengketa tersebut tidak ada orang lain yang menempatnya;

Halaman 11 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Tte



- Bahwa sepengetahuan Saksi pada tanggal 18 Juli 2020 Penggugat berada di Kotamobagu Manado;
- Bahwa perjanjian surat jual beli antara Penggugat dan Tergugat ditandatangani oleh Penggugat di Kotamobagu lalu dikirim ke Ternate, sedangkan Tergugat menandatangani surat perjanjian surat beli rumah di kantor Saksi;
- Bahwa pembayaran uang sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dibayarkan sesuai tanggal pembayaran uang Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) yang tertera dalam Pasal 2 surat perjanjian jual beli rumah;
- Bahwa Tergugat menempati rumah tersebut sejak Tahun 2019, rumah yang ditempati oleh Tergugat ditempati dulu baru bayar kemudian;
- Bahwa yang Saksi tahu Tergugat ingkar janji/terlambat membayar sisa uang pembayaran rumah sesuai dengan perjanjian jual beli karena Tergugat lagi kekurangan uang;
- Bahwa yang Saksi tahu Penggugat membeli rumah (perumahan) dengan cara menyicil;
- Bahwa didalam surat perjanjian surat jual beli rumah tidak dicantumkan pengurangan harga rumah jika dari Pihak Tergugat merenovasi rumah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi penyerahan uang tersebut dengan cara di transfer ke rekening Penggugat;
- Bahwa Tergugat datang ke rumah Saksi pertama kali pada saat Tergugat mengambil kunci, dan waktu memohon agar memberitahu Penggugat untuk memberikan waktu untuk melunasi rumah tersebut;

Atas keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi Linda Hamid

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan tidak memiliki hubungan keluarga sedarah atau semenda sampai dengan derajat ketiga serta tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat sedangkan dengan Tergugat saksi tidak kenal;
- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan untuk memberikan keterangan dalam persidangan perkara ini sehubungan dengan masalah antara Penggugat dengan Tergugat atas sebuah rumah.
- Bahwa setahu Saksi, rumah objek sengketa terletak di Kelurahan Kalumata Kecamatan Ternate Selatan Kota Ternate.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas rumah objek sengketa, namun Saksi hanya mengetahui batas sebelah timur dari rumah objek sengketa yaitu berbatas dengan jalan.
- Bahwa Saksi mengetahui kalau rumah objek sengketa adalah milik Penggugat dari ibu Fani yang mengatakan kepada Saksi bahwa ini Dedi pe rumah.
- Bahwa Ibu Fani mengatakan kepada Saksi bahwa ini Dedi pe rumah karena pada saat itu ibu Fani mengajak Saksi pergi melihat rumah objek sengketa dan setelah tiba di depan rumah objek sengketa, ibu Fani mengatakan kepada Saksi ini Dedi pe rumah, setelah itu ibu Fani langsung mengajak Saksi untuk melihat rumah tersebut.
- Bahwa Ibu Fani adalah kakak Penggugat.
- Bahwa Ibu Fani mengajak Saksi untuk menemaninya pergi melihat rumah objek sengketa, karena Penggugat memberikan kuasa kepada ibu Fani untuk merawat rumah objek sengketa tersebut.
- Bahwa saat itu Saksi melihat rumah objek sengketa dalam keadaan kosong.
- Bahwa selain ibu Fani mengatakan kepada Saksi kalau ini Dedi pe rumah, ibu Fani juga mengatakan kepada Saksi kalau Dedi mau jual rumah objek sengketa tersebut seharga Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
- Bahwa menurut ibu Fani bahwa rumah objek sengketa telah di beli oleh orang lain namun orang tersebut baru membayar uang muka sejumlah Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) namun sampai dengan saat ini orang tersebut tidak melunasi harga rumah objek sengketa tersebut sehingga Penggugat ingin mengembalikan uang muka tersebut.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui nama orang yang akan membeli rumah objek sengketa tersebut.
- Bahwa setahu Saksi, ada orang yang mengontrak rumah objek sengketa, tetapi ketika Saksi dan ibu Fani pergi melihat rumah objek sengketa orang tersebut sedang tidak berada di rumah objek sengketa.
- Bahwa Ibu Fani pernah meminjam uang kepada Saksi sejumlah Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan mengatakan kepada Saksi kalau uang sejumlah Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tersebut akan digunakan untuk mengembalikan uang muka yang telah di terima dari orang yang akan membeli rumah objek sengketa tersebut.

Halaman 13 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Tte

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi, ibu Fani belum mengembalikan uang sejumlah Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada orang tersebut karena orang yang akan membeli rumah objek sengketa tidak mau uangnya di kembalikan, sehingga masalah pengembalian uang tersebut di laporkan ke Polisi.

Atas keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat mengajukan bukti copy surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Milik Tergugat, telah diberi materai cukup tanpa aslinya dan diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Pembayaran Rekening Air dari Bulan Mei sampai Desember Tahun 2019, telah diberi materai cukup tanpa aslinya dan diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi Pembayaran Rekening Air dari Bulan Januari sampai Bulan Juli Tahun 2020, telah diberi materai cukup tanpa aslinya dan diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi Hasil foto Garasi yang sudah di renovasi Tergugat, telah diberi materai cukup tanpa aslinya dan diberi tanda bukti T-4;
5. Fotokopi Hasil foto Daun Pintu Panel, telah diberi materai cukup tanpa aslinya dan diberi tanda bukti T-5;
6. Fotokopi Hasil Foto Teralis Jendela, telah diberi materai cukup tanpa aslinya dan diberi tanda bukti T-6;
7. Fotokopi Hasil Foto Plafon, telah diberi materai cukup tanpa aslinya dan diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi Hasil rumah sebelum di renovasi oleh Tergugat, telah diberi materai cukup tanpa aslinya dan diberi tanda bukti T-8;
9. Fotokopi Hasil rumah sesudah di renovasi oleh Tergugat, telah diberi materai cukup tanpa aslinya dan diberi tanda bukti T-9;

Menimbang, bahwa fotocopy surat-surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup dan diperiksa sesuai asli, juga Tergugat mengajukan bukti saksi yang setelah diperiksa ternyata telah memenuhi syarat untuk menjadi saksi dan telah disumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Saksi Muhammad Maulud Tidore;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat, Saksi kenal dengan Tergugat namun tidak memiliki hubungan keluarga sedarah atau semenda sampai dengan derajat ketiga serta tidak memiliki hubungan pekerjaan dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengerti ada masalah apa sehingga saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan dalam persidangan perkara ini;
- Bahwa yang Saksi ketahui yaitu Saksi pernah di suruh oleh Tergugat untuk mengecat rumah milik Tergugat.
- Bahwa rumah milik Tergugat tersebut terletak di Kelurahan Kalumata Kecamatan Ternate Selatan Kota Ternate.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas serta batas-batas dari rumah milik Tergugat.
- Bahwa Saksi sendiri yang mengecat rumah milik Tergugat tersebut, namun pada saat itu ada seorang teman Saksi yang sedang merenovasi rumah milik Tergugat tersebut.
- Bahwa yang di renovasi dari rumah tersebut yaitu pada bagian atap, terali jendela dan pintu bagian depan.
- Bahwa Saksi sudah tidak ingat lagi waktunya saksi mengecat serta kapan dilakukan renovasi rumah milik Tergugat tersebut;
- Bahwa pada saat Saksi mengecat rumah milik Tergugat tersebut, Tergugat belum menempati atau tinggal di rumah tersebut karena masih dalam tahan renovasi.
- Bahwa Tergugat yang menyuruh teman Saksi untuk merenovasi rumah dimaksud.
- Bahwa Saksi mengecat rumah milik Tergugat tersebut selama 1 (satu) minggu.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang membuat garasi dirumah Tergugat, pada saat saksi mengecat rumah milik Tergugat, rumah tersebut belum memiliki garasi.
- Bahwa Saksi baru mengetahui kalau rumah tersebut adalah milik Tergugat pada saat Tergugat menyuruh Saksi untuk mengecat rumah tersebut.

Halaman 15 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terakhir kali Saksi pergi kerumah tersebut yaitu pada hari Senin tanggal 28 Februari 2022 sekitar pukul 13.00 wit dan saksi tidak melihat ada perubahan dari rumah tersebut.
- Bahwa Saksi tidak tahu telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat.
- Bahwa ada perbedaan yaitu pada bagian depan rumah tersebut sebelum di renovasi masih tanah dan setelah di renovasi bagian depan rumah tersebut telah di flur.

Atas keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi Husen Samuda.

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat, saksi kenal dengan Tergugat namun tidak memiliki hubungan keluarga sedarah atau semenda sampai dengan derajat ketika serta tidak memiliki hubungan pekerjaan dengan Tergugat;
- Bahwa yang Saksi ketahui yaitu Saksi pernah di suruh oleh Tergugat untuk merenovasi rumah milik Tergugat.
- Bahwa rumah milik Tergugat tersebut terletak di Kelurahan Kalumata Kecamatan Ternate Selatan Kota Ternate.
- Bahwa Saksi tahu bahwa rumah yang terletak di Kelurahan Kalumata milik Tergugat dari Tergugat;
- Bahwa Saksi merenovasi rumah Tergugat selama 2 (dua) minggu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luasnya, namun batas-batas rumah rumah Tergugat Saksi tahu yakni sebelah utara berbatasan dengan sebelah utara, sebelah selatan dengan jalan raya, sebelah timur berbatasan dengan rumah orang yang saksi tidak tahu namanya, sebelah barat berbatasan dengan rumah orang juga;
- Bahwa Saksi bersama dengan teman saksi yang merenovasi milik Tergugat tersebut dan yang di renovasi dari rumah tersebut yaitu pada bagian atap (plafon);
- Bahwa Saksi merenovasi rumah milik Tergugat pada Tahun 2020;
- Bahwa Saksi dibayar hanya ongkos kerja, dan yang membayar upah saksi saat merenovasi rumah Tergugat yakni Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu rumah yang ditempati Tergugat adalah rumah pribadi atau dikontrak;

Halaman 16 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Tte

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu ada laporan ke pihak berwajib/kepolisian terkait dengan rumah yang ditinggali oleh Tergugat.
- Bahwa sebelum Tergugat tinggal di rumah objek sengketa, Tergugat tinggal di kalumata;
- Bahwa terakhir saksi kerumah Tergugat pada hari Minggu, tanggal 6 Maret 2022, setelah direnovasi rumah yang menjadi objek sengketa tersebut telah di flur (telah disemen lantainya), telah dipasang kanopi dan telah ada teras;

Atas keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas objek sengketa, maka berdasarkan Pasal 180 RBg dan SEMA Nomor : 7 tahun 2001, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa pada tanggal 17 Januari 2022, dimana hasil pemeriksaan setempat tersebut selengkapnya sebagaimana tercatat dalam Berita Acara pemeriksaan setempat.

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat, Tergugat telah mengajukan kesimpulan, dan oleh karena tidak ada lagi hal-hal yang akan disampaikan, maka selanjutnya para pihak menyatakan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatu yang tercatat dalam berita acara sepanjang berkaitan dengan putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

DALAM KONPENSI;

Dalam Eksepsi ;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat adalah bukan mengenai kewenangan mengadili, maka berdasarkan ketentuan Pasal 162 Rbg dan 114 RV yang menyatakan Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat, kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Petitem Gugatan Penggugat Kabur (*Obcuur Libel*), karena tidak menyebutkan secara tegas apa yang diminta atau petitem yang bersifat

Halaman 17 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Tte



umum;

2. Bahwa Petitum Penggugat tidak jelas dan keliru karena Penggugat tidak memiliki dasar atau alasan hukum yang jelas atas petitum pembatalan Surat Jual Beli Rumah tanggal 18 Juli 2020 antara Penggugat dan Tergugat ;
3. Bahwa Petitum Penggugat tidak jelas dan keliru karena Penggugat menginginkan Tergugat harus membayar sewa tanah terhitung sejak tanggal perjanjian jual beli rumah tertanggal 18 Juli 2020 yang mana pada tanggal dan tahun tersebut yang terjadi adalah kesepakatan jual beli rumah bukan sewa menyewa tanah atau rumah, sehingga Penggugat tidak memiliki dasar atau alasan hukum yang cukup atas petitum untuk membayar sewa tanah sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut diatas Majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Petitum gugatan merupakan kesimpulan gugatan yang berisi rincian satu persatu tentang apa yang diminta dan yang dikendaki Penggugat untuk dinyatakan dan dihukumkan kepada para pihak, terutama para pihak Tergugat, Petitum berisi tuntutan apa saja yang dimintakan oleh penggugat kepada hakim untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa didalam posita gugatannya, Penggugat telah menguraikan bagaimana status kepemilikan Penggugat terhadap objek sengketa, sehingga sangat beralasan jika dalam petitum gugatannya Penggugat meminta kepemilikan sebidang tanah dan bangunan, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat tersebut tidak beralasan hukum dan harus pula dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat berikutnya tentang gugatan Penggugat tidak jelas dan keliru (*obscuur libel*), maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan, maka Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Penggugat telah menguraikan secara jelas dan terang semua dalil-dalil yang dijadikan dasar untuk mengajukan gugatannya, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat tersebut tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;



Dalam Pokok Perkara ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya maksud gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

Bahwa Penggugat telah menjual sebidang tanah dan bangunan rumah permanen diatasnya, bersertifikat Hak Guna Bangunan yang terletak di Perumahan Mandiri Griya Kalumata Blok A. Nomor 10 kepada tergugat dengan harga jual Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan Tergugat sudah harus melunasi/atau membayar lunas, namun sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Tergugat baru membayar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan sisanya tidak dilunasi oleh Tergugat dan Penggugat sudah berulang kali menegur baik secara lisan maupun tulisan kepada Tergugat untuk melunasi sisa harga tanah berikut bangunan rumah tersebut namun Tergugat tidak mengindahkannya.

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut, Tergugat telah membantah dengan dalil yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat telah beritikad baik untuk melakukan pelunasan rumah objek jual beli tersebut akan tetapi Tergugat mendapat musibah karena anak Tergugat meninggal dunia kemudian usaha yang ditekuni oleh Tergugat juga sedang mengalami penurunan sehingga Tergugat meminta waktu agar diberi keringanan waktu akan tetapi Penggugat selalu berkata kasar kepada Tergugat dan bahkan sering berkata kasar kepada Tergugat ;
- Bahwa atas perbuatan Penggugat tersebut, oleh Tergugat kemudian menyampaikan bahwa jika memang sudah tidak dapat memberikan waktu lagi kepada Tergugat maka Tergugat sudah siap keluar dari rumah tersebut dengan catatan agar uang senilai Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta) sebagai pembayaran tahap pertama agar dikembalikan kepada Tergugat dan Tergugat tidak menuntut ganti rugi biaya rehap/renovasi rumah, namun keinginan Tergugat ditolak oleh Penggugat dan bahkan yang lebih ironi lagi Tergugat ditakut-takuti dengan melaporkan Tergugat ke Polsek Ternate Selatan ;

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

- Bahwa Tergugat membeli tanah dan bangunan objek sengketa dari Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat belum melunasi sisa pembayaran tanah dan bangunan objek sengketa.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka yang menjadi inti pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah :

1. Sahkah perjanjian jual beli objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat?;

Menimbang, bahwa dalam proses peradilan perdata kebenaran yang dicari dan diwujudkan cukup kebenaran formil (*formeel waarheid*) dimana hal tersebut ditegaskan dalam Kaidah Hukum Yurisprudensi Putusan MA No 3136 K/Pdt/1983 yang menyatakan "*tidak dilarang pengadilan perdata mencari dan menemukan kebenaran materiil, namun apabila kebenaran materiil tidak ditemukan, Hakim dibenarkan hukum mengambil putusan berdasarkan kebenaran formil*";

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan dalil-dalil gugatan maupun dalil-dalil jawaban/bantahan, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan para pihak ;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 283 R.Bg dan Pasal 1865 KUHPperdata telah mengatur mengenai beban pembuktian yang pada pokoknya menyatakan "*barangsiapa yang mengaku mempunyai hak atau yang mendasarkan suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu*" dan untuk mendasarkan haknya atau membuktikan adanya peristiwa itu maka perlu adanya alat bukti sebagaimana telah diatur secara limitatif dalam Pasal 1866 KUHPperdata yang terdiri dari bukti tulisan, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda mulai P-1 sampai dengan P-2 dan 2 (dua) orang saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat mengajukan bukti surat yang mulai diberi tanda T-1 sampai dengan T-9 dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa dari seluruh alat bukti surat baik dari Penggugat maupun Tergugat telah bermaterai yang cukup dan selama persidangan Majelis Hakim telah mencocokkan dengan aslinya sehingga surat bukti yang diajukan para pihak berperkara tersebut dapat dipertimbangkan dalam pembuktian perkara ini, begitu pula dengan para saksi kedua belah pihak telah memenuhi syarat sebagai saksi ;

Halaman 20 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Tte



Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam surat gugatan maupun dalil Tergugat dalam jawaban sebagai berikut, dan oleh karena Penggugat yang terlebih dahulu mengajukan dalil-dalil, maka Para Penggugat lah yang pertama-tama harus membuktikan dalil-dalilnya tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tiap-tiap Petitum dari gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa pada petitum kesatu gugatan Penggugat adalah menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat oleh karena petitum pertama ini sangat berkaitan dengan petitum lainnya, maka petitum pertama ini akan dipertimbangkan kemudian setelah mempertimbangkan petitum selebihnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Petitum kedua s/d Petitum kedelapan ini saling berkaitan erat kaitannya dengan permasalahan pertama mengenai tentang adanya wanprestasi yang menurut Penggugat dilakukan oleh Tergugat dalam perkara a quo maka hal ini akan dipertimbangkan secara bersamaan, selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan permasalahan yang pertama yaitu Sakhah perjanjian jual beli objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat?;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut diatas dalam kaitannya satu sama lain, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut.

Menimbang, bahwa perjanjian sering disebut juga dengan persetujuan, yang berasal dari bahasa Belanda yakni *overeenkomst*. Perjanjian adalah suatu peristiwa yang terjadi ketika para pihak saling berjanji untuk melaksanakan perbuatan tertentu. Perjanjian diatur dalam *Pasal 1313 KUHPerdata yang dinyatakan bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. KUHPerdata perjanjian diartikan hanya mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.*

Menimbang, bahwa pasal 1457 BW menyebutkan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Menimbang, bahwa “untuk membuktikan apakah jual beli tanah sengketa terjadi dengan cara yang benar, berdasarkan asas *Billijkheid Beginsel* maka yang harus membuktikan adalah pembeli, karena apabila ia benar telah membeli tanah tersebut, maka ia akan lebih mudah untuk membuktikannya“



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(vide Kaidah hukum *Yurisprudensi* MA.RI. No : 1498K/PDT/2006 tertanggal 23 Januari 2008);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan keadaan dipersidangan dalam bukti P-1 (Surat Perjanjian Jual Beli Rumah) pada tanggal 18 Juli 2020 menjual sebidang tanah yang di atasnya terdapat sebuah rumah permanen Type 45 terletak di Perumahan Mandiri Griya Kalumata Blok A Nomro 10 dengan harga Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam bukti P-1 tersebut ditentukan penyelesaian pembayaran tersebut diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal kesepakatan dan pihak kedua (Tergugat) akan melakukan transaksi terhadap objek kesepakatan melalui pembayaran uang muka Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp 295.000.000,- (dua ratus sembilan puluh lima juta rupiah) akan dibayar lunas selambat-lambatnya pada hari Senin tanggal 19 Oktober 2020 pukul 14.00 WIT.

Menimbang, bahwa jual beli adalah suatu perjanjian maka sahnya, harus memenuhi syarat sebagaimana ketentuan Pasal 1320 BW, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan. (kedua syarat ini biasa disebut syarat subyektif)
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal (kedua syarat ini biasa disebut syarat objektif).

Menimbang, bahwa syarat subjektif maupun syarat objektif tersebut mempunyai akibat yang berbeda apabila tidak dipenuhi, suatu perikatan yang tidak memenuhi syarat subjektif akan mengakibatkan perikatan tersebut batal, sedangkan apabila yang tidak terpenuhi adalah syarat objektif maka akibat hukumnya adalah batal demi hukum.

Menimbang, bahwa dengan adanya kesepakatan mengadakan perjanjian maka kedua belah pihak harus mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan "cacat" bagi perujudan kehendak tersebut.

Menimbang, bahwa seseorang dikatakan cakap untuk membuat perikatan jika oleh Undang-undang dinyatakan tidak cakap, misalnya masih dibawah umur atau dibawah pengampuan.

Menimbang, bahwa yang dimaksud hal tertentu yaitu objek perjanjian dan objek perjanjian tersebut harus tertentu, paling tidak dapat ditentukan, baik berupa barang yang ada ataupun yang nanti akan ada.

Halaman 22 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Tte

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sedangkan kausa diartikan sebagai isi atau maksud dari perjanjian, sehingga kausa yang halal artinya apakah isi/maksud perjanjian itu bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan (Pasal 1335 s/d 1337 BW).

Menimbang, bahwa dari syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 BW tersebut dihubungkan dengan bukti P-1, majelis hakim berpendapat perjanjian tersebut adalah sah karena ada kesepakatan antara para pihak, para pihak juga dalam keadaan yang cakap, hal/sesuatu yang diperjanjikan jelas yaitu tanah dan rumah kausa yang halal yang diperjanjikan juga halal, yaitu jual beli.

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, para pihak mengakui bahwa objek sengketa adalah benar sebagaimana yang tercantum dalam gugatan Penggugat.

Menimbang, bahwa karena perjanjian tersebut sah, maka para pihak harus mentaati isi perjanjian tersebut (Pasal 1338 BW).

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim mencermati Gugatan Penggugat maka Hal esensi dalam gugatan Penggugat adalah Ingkar Janji/Wanprestasi dalam Petitum angka 3 (tiga) yang akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak terpenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa menurut Subekti, bentuk dan syarat hingga terpenuhinya wanprestasi adalah sebagai berikut :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjkannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa terhadap keempat syarat Wanprestasi tersebut, tidak perlu terpenuhi keempat syarat tersebut secara kumulatif namun cukup salah satu syarat terpenuhi maka sudah dapat dinyatakan telah terjadi Wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para saksi dan bukti surat yang diajukan para pihak maka diperoleh fakta hukum bahwa benar Tergugat membeli rumah milik Penggugat yang berada di Perumahan Mandiri Griya Kalumata Blok A. Nomor 10 (sesuai bukti P-1) yang jumlahnya Rp.

Halaman 23 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Tte

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) dengan tenggang waktu selama 3 (tiga) bulan sejak tanggal kesepakatan (vide Pasal 2 bukti P-1);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan saksi Hiltony Sikki, S.E., bahwa rumah yang dijadikan sebagai objek sengketa baru dibayar dengan uang muka sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dimana saksi mengetahuinya langsung dari Penggugat dan saksi adalah sebagai perantara untuk menjual rumah Penggugat, dan pembayaran uang sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ditransfer ke rekening Penggugat.

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi Hiltony Sikki, S.E juga menerangkan bahwa Tergugat menempati rumah tersebut sejak Tahun 2019, dan rumah yang ditempati oleh Tergugat ditempati dulu baru bayar kemudian, dan Tergugat datang ke rumah Saksi pertama kali pada saat Tergugat mengambil kunci rumah, dan memohon agar memberitahu Penggugat untuk memberikan waktu untuk melunasi rumah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Linda Hamid, rumah objek sengketa telah dibeli oleh orang lain namun orang tersebut baru membayar uang muka sejumlah Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) namun sampai dengan saat ini orang tersebut tidak melunasi harga rumah objek sengketa tersebut.

Menimbang, bahwa Tergugat juga didalam dalil jawabannya telah mengakui telah membayar Rp 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) sebagai pembayaran tahap pertama kepada Penggugat, dengan demikian Tergugat baru membayar uang sejumlah Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat, namun saat ini Tergugat telah menempati objek sengketa, in casu Majelis Hakim berpendapat *"jual beli menurut hukum adat, sudah terjadi sejak perjanjian jual beli tersebut diikuti dengan pencicilannya"* (vide kaidah hukum *Yurisprudensi MA.RI No. 475.K/SIP/1970 tanggal 3 Juni 1970* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1 yang merupakan Kartu Tanda Penduduk atas nama Fachri Fauzi.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-2 yang merupakan bukti pembayaran rekening air atas nama Deddy Patasau dari bulan Mei sampai Desember 2019, ini menunjukkan bahwa pembayaran air masih menggunakan nama Deddy Patasau yang dibayar oleh Tergugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-3 yang merupakan bukti pembayaran rekening air atas nama Deddy Patasau dari bulan Januari sampai Juli 2020, ini menunjukkan bahwa pembayaran air masih menggunakan nama Deddy Patasau yang dibayar oleh Tergugat.

Halaman 24 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Tte

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)



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-4 yang merupakan foto garasi yang sudah direnovasi oleh Tergugat, menunjukkan bahwa pagar rumah telah direnovasi oleh Tergugat, bukti T-5 berupa bukti foto pintu, yang menerangkan bahwa daun pintu telah diganti oleh Tergugat, bukti T-6 berupa bukti foto teralis, yang menunjukkan bahwa Tergugat telah memasang terali jendela yang sebelumnya tidak ada, bukti T-7 berupa bukti foto plafon yang menunjukkan sebelumnya hancur dan Tergugat telah menggantinya, bukti T-8 adalah bukti foto rumah sebelum direnovasi oleh Tergugat dan bukti T-9 adalah bukti rumah sesudah direnovasi oleh Tergugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Muhammad Maulud Tidore yang memberikan keterangan bahwa Saksi yang melakukan pengecatan rumah milik Tergugat dan ada teman saksi yang melakukan renovasi rumah tersebut yaitu pada bagian atap, terali jendela dan pintu bagian depan. Sedangkan saksi Husen Samuda, memberikan keterangan bahwa saksi yang melakukan renovasi rumah tersebut terutama pada bagian plafon.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dan keterangan saksi Tergugat tersebut, menunjukkan bahwa saat ini Tergugat telah menempati objek sengketa dan telah melakukan renovasi rumah a quo walaupun rumah tersebut belum dilunasi sepenuhnya oleh Tergugat.

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 tersebut maka ketentuan Pasal 1457 BW belum selesai dilaksanakan oleh para pihak karena pembeli belum membayar seluruh harga namun pembeli telah menempati objek sengketa a quo.

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat telah membayar kepada Penggugat uang sejumlah Rp. 50.000.000. (lima puluh juta rupiah) dari jumlah yang harus dibayarkan yaitu Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan ketentuan waktu 3 (tiga) bulan namun sesuai bentuk dan syarat hingga terpenuhinya wanprestasi yakni Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikan dan Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi dengan demikian petitum angka 3 patutlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua yang menyatakan Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah berikut sebuah bangunan rumah permanen dan petitum keempat yang menyatakan batal atau membatalkan surat perjanjian jual beli rumah tanggal 18 Juli 2020 antara Penggugat dan Tergugat, majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;



Menimbang, bahwa Perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Keabsahan perjanjian ditentukan oleh syarat sah perjanjian yang telah ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer).

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan pembatalan perjanjian pada dasarnya adalah suatu keadaan yang membawa akibat suatu hubungan kontraktual atau perjanjian itu dianggap tidak pernah ada. Pembatalan perjanjian sendiri diakui dan di atur dalam KUHPer tepatnya dalam Pasal 1446 sampai Pasal 1456 BW.

Menimbang, berdasarkan pertimbangan sebelum majelis hakim telah mengabulkan petitum kaitannya dengan perbuatan Tergugat telah wanprestasi, sehingga menimbulkan tanggung jawab terhadap Tergugat.

Menimbang, bahwa istilah tanggung jawab dapat dibedakan dengan pertanggungjawaban dimana menurut kamus besar bahasa Indonesia, arti pertanggungjawaban adalah perbuatan bertanggung jawab dan sesuatu yang dipertanggungjawabkan. Tanggung jawab hukum dalam hukum perdata berupa tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum (onrechtsmatigedaad) dan tanggung jawab akibat perbuatan ingkar janji (wanprestasi).

Tanggung jawab hukum dengan dasar wanprestasi didasari adanya hubungan kontraktual, Hubungan kontraktual timbul baik karena perjanjian atau karena undang-undang, Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, di mana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan pertimbangan sebelumnya, bahwa Tergugat berdasarkan kesepakatan dalam perjanjian adalah untuk pembelian rumah a quo adalah sejumlah Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) namun Tergugat sampai dengan batas waktu yang ditentukan baru membayar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), yang berarti Tergugat hanya menghargai objek sengketa tidak ada harga separuh dari harga yang disepakati sebelumnya antara Penggugat dan Tergugat.

Menimbang, bahwa dengan adanya fakta diatas, dihubungkan dengan Tergugat yang saat ini telah menempati objek sengketa, maka majelis hakim berkeyakinan bahwa itikad tidak baik Tergugat dalam hal jual beli yang telah dilakukan dalam bukti P-1 dengan tidak dibayarkan sisa penjualan rumah yang seharusnya dilakukan oleh Tergugat maka menimbulkan tanggung jawab yang



harus ditanggung oleh Tergugat, majelis berpendapat *in casu bahwa dalam asas kebebasan berkontrak, hakim berwenang untuk meneliti dan menyatakan bahwa kedudukan para pihak berada dalam keadaan tidak seimbang, sehingga salah satu pihak berada dalam keadaan tidak seimbang, sehingga salah satu pihak dianggap tidak bebas menyatakan kehendaknya dan dalam perjanjian yang bersifat terbuka, nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat sesuai dengan kepatutan, keadilan, dan perikemanusiaan, dapat dipakai sebagai upaya perubahan terhadap ketentuan yang disepakati dalam perjanjian (kaidah hukum Yurisprudensi MA.RI Nomor 3641 K/PDT/2001 Tanggal 11 September 2002)*;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka perjanjian jual beli rumah tanggal 18 Juli 2020 antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan batal demi hukum.

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian jual beli batal demi hukum, maka patutlah Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah sebidang tanah berikut bangunan sebuah rumah permanen pada Perumahan Mandiri Griya Kalumata Blok A Nomor 10.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka petitum kedua dikabulkan dengan perbaikan dan petitum keempat patutlah dikabulkan.

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum kelima yang menyatakan menghukum Tergugat untuk keluar dari tanah berikut bangunan milik Penggugat tersebut paling lambat 2 (dua) hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima tersebut, majelis hakim berpendapat bahwa oleh karena petitum keempat terkait pembatalan perjanjian jual beli rumah telah dikabulkan, maka sudah sepatutnya Tergugat harus keluar dari tanah dan bangunan yang telah ditempati oleh Tergugat tersebut, dengan demikian terhadap petitum ini patutlah dikabulkan.

Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam, yang menyatakan bahwa menghukum Tergugat untuk membayar harga sewa tanah sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap tahun sejak tanggal 18 Juli 2020 sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, majelis berpendapat bahwa oleh karena dalam perjanjian jual beli rumah tertanggal 18 Juli 2020 disepakati nilai jual beli rumah adalah sejumlah Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) namun baru dibayarkan oleh Tergugat sejumlah Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan Tergugat telah menempati objek sengketa tersebut.



Menimbang, bahwa dengan telah dibayarkan uang sejumlah Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) oleh Tergugat kemudian Tergugat telah menempati objek sengketa tersebut sejak 2019 tersebut dan Penggugat pula telah menerima uang tersebut, maka majelis hakim berpendapat dengan telah diterimanya uang sejumlah Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari Tergugat, lebih tepat dan adil jika pembayaran yang sudah dibayarkan tersebut sebagai pembayaran sewa harga tanah dan bangunan milik Penggugat tiap tahun, dengan demikian terhadap permintaan uang sewa sejumlah Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap tahun tidak beralasan menurut hukum, sehingga terhadap petitum keenam ini patutlah ditolak.

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketujuh yang menyatakan sita jaminan, secara administrasi tidak pernah dimohonkan oleh Penggugat, sehingga dengan demikian mengenai sita jaminan tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedelapan yang menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari Tergugat, hal ini tidak memenuhi ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR Jo SEMA RI Nomor: 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Jo SEMA RI Nomor 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang persyaratan dilakukannya putusan serta merta, oleh karenanya petitum ini patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan tersebut diatas maka terhadap Petitum ke 2, 3, 4, dan 5, gugatan Penggugat patut dan beralasan hukum untuk dikabulkan, sedang untuk Petitum ke 6, 7, 8 patut dan beralasan hukum pula untuk dinyatakan ditolak, dengan demikian terhadap gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selebihnya, oleh karenanya terhadap Petitum kesatu gugatan a quo beralasan untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian maka Tergugat berada pada pihak yang kalah oleh karena itu berdasarkan Pasal 192 ayat (1) RBg, Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara, sehingga petitum angka-9 patut pula untuk dikabulkan

Dalam Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pada saat Tergugat Rekonvensi menghubungi Penggugat Rekonvensi untuk meminta uang pelunasan harga rumah dan saat itu



Penggugat Rekonvensi mengatakan bahwa saat itu Penggugat Rekonvensi sedang dalam keadaan berduka karena anak kandung Penggugat Rekonvensi meninggal dunia, selain itu juga usaha/bisnis Penggugat Rekonvensi sedang menurun sehingga masih membutuhkan waktu untuk membayar lunas harga rumah tersebut namun Tergugat Rekonvensi tidak menerima dan bahkan mengeluarkan kalimat yang tidak pantas (cacian) kepada Penggugat Rekonvensi, sehingga hal tersebut membuat Penggugat Rekonvensi merasa terhina oleh karena selama Tergugat Rekonvensi tidak pernah meminta maaf kepada Penggugat Rekonvensi membuat Penggugat Rekonvensi merasa di rugikan;

- Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut merupakan penghinaan yang mana hasil dari penghinaan dalam wujud pencemaran nama baik adalah *character assassination* dan dalam hal ini di anggap sebagai pelanggaran hak asasi manusia dan bertentangan dengan Undang-Undang ;
- Bahwa Penggugat Rekonvensi merasa di rugikan akibat penghinaan yang dilakukan oleh tergugat rekonvensi oleh karena itu penggugat rekonvensi mengajukan gugatan ganti rugi atas penghinaan yang mana dalam perspektif KUHPerdara yang mana perbuatan tergugat rekonvensi termasuk dalam genus perbuatan melawan hukum.
- Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonvensi dengan melakukan Penghinaan Terhadap Penggugat Rekonvensi dan merupakan suatu bentuk Perbuatan Melawan Hukum, maka Penggugat sangat dirugikan karena Penggugat Rekonvensi merasa sangat terganggu dan Penggugat Rekonvensi juga mengalami stress. Oleh sebab itu, maka atas semua kesusahan, rasa malu, kerugian serta perbuatan yang tidak menyenangkan, yang telah penggugat rekonvensi alami akibat dari perbuatan melawan hukum yang di lakukan oleh tergugat rekonvensi, maka penggugat rekonvensi meminta ganti kerugian dengan nilai sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta rupiah) ;

Menimbang bahwa terhadap gugatan rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi telah membantah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi semakin memperjelas bahwa Penggugat Rekonvensi tidak mengerti tata cara gugatan rekonvensi, sebab gugatan rekonvensi itu diajukan harus ada korelasi antara gugatan konvensi dengan gugatan rekonvensi. Didalam



perkara a quo tidak ada sama sekali tindakan Tergugat rekonsensi yang merugikan Penggugat rekonsensi;

Menimbang, bahwa dari dalil yang menjadi pokok permasalahan antara kedua belah pihak adalah :

1. *Apakah benar Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi telah melakukan penghinaan?;*

Menimbang, bahwa selama dalam persidangan, kuasa Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi tidak dapat membuktikan gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi kaitannya dengan penghinaan yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi sehingga Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak seluruhnya ;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi tidak dapat membuktikan dalilnya oleh karena itu maka gugatan rekonsensi dinyatakan ditolak seluruhnya;

Dalam Kompensi dan Rekonsensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi dikabulkan sebahagian dan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi sebagai pihak yang dikalahkan maka sesuai pasal 192 Rbg, biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonsensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas dengan berpegang pada asas peradilan yang sederhana, cepat dan berbiaya murah serta prinsip pemeriksaan perkara yang menyeluruh, tuntas dan berkeadilan maka amar putusan yang tepat dan adil dijatuhkan kepada para pihak adalah sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Memperhatikan, pasal 1320, dan pasal-pasal lain dari KUHPerdara, Pasal 192 R.Bg, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi ;

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah berikut sebuah Bangunan Rumah Permanen yang terletak di Perumahan Mandiri Griya Kalumata Blok A nomor 10 yang luasnya kurang lebih 147 M2.
3. Menyatakan Tergugat telah Ingkar Janji/atau wanprestasi.
4. Menyatakan batal Surat Perjanjian Jual-Beli Rumah tanggal 18 Juli 2020 antara Penggugat dengan tergugat.
5. Menghukum Tergugat untuk keluar dari tanah berikut bangunan milik Penggugat tersebut paling lambat 2 (dua) Hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENS:

1. Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.380.000., (satu juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate, pada hari Rabu, tanggal 30 Maret 2022, oleh kami Ulfa Rery, SH., sebagai Hakim Ketua, Kadar Noh, S.H. dan Ferdinal, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 5 April 2022, oleh Hakim Ketua beserta Hakim Anggota, dengan dibantu Sista Rahitya, S.H, Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Majelis hakim tersebut,

Hakim – Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Kadar Noh, S.H.

Ulfa Rery, S.H.

Ferdinal, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sista Rahitya, S.H.

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. ATK	Rp. 75.000,-
3. Panggilan	Rp. 225.000,-
4. PNPB	Rp. 10.000,-
5. Sumpah	Rp. 20.000,-
6. Biaya Pemeriksaan setempat	Rp.1.000.000,-
7. Redaksi	Rp. 10.000,-
8. Meterai	Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp.1.380.000,- (satu juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah).