



PUTUSAN

Nomor 47/Pdt.G/2018/PN Tte

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Ternate yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. RIO REZKY, Tempat/Tanggal Lahir : Ambon, 12 Maret 1986, Umur 32 Tahun, Warga Negara Indonesia, Agama Islam, Beralamat di Jl. Yasim Gamsungi, Rt.001/Rw.001, Kel. Makassar Timur, Kec. Ternate Tenggara, Kota Ternate-Maluku Utara ;
2. ROY SALAM, Tempat/Tanggal Lahir : Ambon, 08 Juni 1988, Umur 30 Tahun, Warga Negara Indonesia, Agama Islam, Beralamat di Jl. Yasim Gamsungi, Rt.001/Rw.001, Kel. Makassar Timur, Kec. Ternate Tenggara, Kota Ternate-Maluku Utara ;
3. RIA KARUNIA, Tempat/Tanggal Lahir : Ambon, 15 Juni 1998, Umur 20 Tahun, Warga Negara Indonesia, Agama Islam, Alamat Jl. Yasim Gamsungi, Rt.001/Rw.001, Kel. Makassar Timur, Kec. Ternate Tenggara, Kota Ternate-Maluku Utara ; Selanjutnya disebut Sebagai Para PENGGUGAT;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada DARWIS MOHD. SAID, SH, MALIK LA DAHIRI, SH. MH, MUAMMAR HUSEN, SH, ROSLAN, SH, ABD. SAHRUL BUKALANG, SH dan M. AFDAL Hi. ANWAR, SH. Advokat /Pengacara berkantor Jln. Seruni No. 255 Rt. 05/Rw. 03, Kel. Kampung Pisang, Kec. Ternate Tengah, Kota Ternate, berdasarkan surat kuasa dengan Nomor : 032/SKH-Pdt/DMSDR/XII/2018 tertanggal 13 Desember 2018 yang terdaftar dalam Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ternate Nomor 260/SK.Pdt/XII/2018/PN.Tte tanggal 17 Desember 2018;

Lawan:

BAHRUDDIN DJOLAFO Yang beralamat di Jl. Yasim Gamsungi, Rt.001/Rw.001, Kelurahan Makassar Timur, Kec. Ternate Tenggara, Kota Ternate, Prov. Maluku Utara. Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2018/PN Tte



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Desember 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ternate pada tanggal 18 Desember 2018 dalam Register Nomor 47/Pdt.G/2018/PN Tte, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah kakak beradik (saudara kandung) yang merupakan anak kandung dari kedua orang tua Para Penggugat yang bernama Bapak ASKIL KASIM, ST (Almarhum) dan Ibu MISIAH (Almarhumah) berdasarkan Akta Kelahiran masing-masing ;
2. Bahwa pada tahun 2014 antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan perjanjian jual-beli terhadap tanah beserta bangunan di atasnya dengan SHM Nomor 56 yang mana jual beli tersebut dilakukan secara Lisan antara Penggugat dan Tergugat yang mana jumlah yang di sepakati untuk jual beli adalah sebesar Rp. 750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) (Vide Pasal 3 dalam perjanjian pada tanggal 16 Juni 2015) Namun pada saat itu Tergugat selaku Pembeli baru memberikan uang kepada Penggugat selaku Penjual sebesar Rp. 80.000.000,- (Delapan Puluh Juta Rupiah) ;
3. Bahwa atas itikad baik dari Penggugat dan Tergugat sehingga pada tanggal 16 Juni 2015 secara bersama-sama membuat surat pernyataan yang di dalamnya berisi perjanjian, Surat ini di Kelurahan Makassar Timur, Kec. Ternate Tenggara, Prov. Maluku Utara untuk memperjelas Jual Beli yang di maksudkan tersebut seperti pada poin (2) diatas dan selanjutnya disebut Perjanjian ;
4. Bahwa sesuai dengan yang tertera pada Pasal (4) dalam perjanjian pada tanggal 16 Juni 2015, Tergugat selaku pembeli bersedia untuk melanjutkan sisa pinjaman dari Orang tua Penggugat yang telah meninggal dunia pada tanggal 22 Desember 2013 sesuai dengan akta kematian yang di keluarkan oleh dinas catatan sipil kota Ternate dengan Nomor : 8271-KM-31122013-0001 ;
5. Bahwa dalam pertemuan di kantor Lurah Makassar Timur, Kec. Ternate Tenggara, Prov. Maluku Utara tersebut, Tergugat di hadapan saksi-saksi menjanjikan akan melakukan pelunasan pembayaran terhadap tanah beserta bangunan di atasnya dengan SHM Nomor 56 yaitu pada akhir tahun 2016 ;
6. Bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata menyatakan "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang di janjikan" ;

Halaman 2 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2018/PN Tte



7. Bahwa pada tahun 2015 tersebut Penggugat dan semua keluarga besarnya telah keluar dari objek tanah beserta rumah di atasnya yang menjadi objek jual beli dalam perjanjian dan pindah ke rumah keluarga Penggugat yang masih di seputaran kampung Makassar-Kota Ternate, hal ini dilakukan karena Tergugat sudah akan menempati rumah tersebut ;
8. Bahwa pada tahun 2016 sampai dengan saat gugatan ini di ajukan, rumah yang menjadi objek jual beli ternyata di kontrakkan oleh Tergugat untuk orang lain dengan rincian sebagai berikut :
  - Untuk lantai satu (1) pertahunnya adalah Rp. 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah), Jadi total hingga saat ini yaitu Rp. 30.000.000,- (x) 2 = Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) ;
  - Untuk lantai Dua(2) memiliki 12 kamar kost yang terisi penuh dengan perbulannya adalah Rp. 500.000,- (Lima ratus Rupiah), Jadi total hingga saat ini yaitu Rp. 500.000,- (x) 12 kamar = Rp. 6.000.000,- (Enam Juta Rupiah) (x) 24 bulan = Rp. 144.000.000,- (Seratus empat puluh empat Juta Rupiah) ;
9. Bahwa Penggugat telah bersabar menunggu sampai dengan batas waktu yang ditentukan sendiri oleh Tergugat yaitu akhir tahun 2016 sesuai dalam Perjanjian yang dibuat yaitu 16 Juni 2016 ;
10. Bahwa pada awal tahun 2017, Penggugat sudah meminta secara kekeluargaan sisa pembayaran yang belum di lunasi oleh Tergugat namun Tergugat hanya menjanjikan akan memberikan pelunasan yang di maksudkan pada awal 2018 ;
11. Bahwa sesuai dengan Posita pada poin (4) tersebut di atas, ternyata Tergugat tidak melaksanakan/lalai atas kewajibannya sebagai Pembeli yaitu melakukan penyotoran di Bank Mandiri Ternate setiap bulannya sehingga terjadi tunggakan dan masuk dalam kategori kredit macet dan sudah pasti memiliki konsekuensi hukum baik dalam hal pembayaran bunga bank dan atau akan terjadinya lelang atas objek tanah beserta rumah di atasnya sesuai SHM Nomor 56 yang mana secara yuridis hukum tanah tersebut masih menjadi milik Penggugat sebagai ahli waris yang mana karena di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 56 tersebut masih atas nama orang tua kandung Penggugat yaitu ASKIL KASIM ;
12. Bahwa ternyata setelah batas waktu yaitu akhir tahun 2016 habis dan sampai saat ini yaitu 2018 dan akan memasuki tahun 2019 Tergugat masih juga tidak dapat membayar uang sisa penjualan tanah beserta rumah di atasnya sesuai apa yang Tergugat janjikan pada tahun 2016 yang lalu ;
13. Bahwa atas kejadian tersebut pada Posita poin (7), pada akhir tahun 2017 Penggugat kembali meminta haknya sebagai penjual yaitu pembayaran



uang pelunasan Objek Rumah dengan SHM Nomor 56 tersebut namun lagi-lagi Tergugat selalu menjanjikan terus menerus dan terkesan mempersulit Penggugat karena hanya memberikan uang yang dimaksudkan secara cicil yaitu sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sebanyak Empat kali (4x) dan itupun di saat keluarga dari Penggugat ada yang sedang sakit dan uang tersebut hanya untuk membayar biaya rumah sakit beserta obatnya ;

14. Bahwa berdasarkan perhitungan dari Penggugat total uang yang di berikan oleh Tergugat selaku pembeli belum sesuai dengan apa yang telah disepakati, yang mana rincian uang yang baru di terima Penggugat adalah sebagai berikut :

- Pembayaran pertama sebesar Rp 80.000.000,- (Delapan Puluh Juta Rupiah) ;
- Pembayaran kedua pada tahun 2017 sebesar Rp. 1.000.000,- (4x) = sebesar Rp. 4.000.000,- (Empat Juta Rupiah) ;

15. Bahwa Pembayaran yang harus Tergugat selesaikan di Bank Mandiri Ternate adalah sebesar Rp. 473.000.000,- (Empat ratus tujuh puluh tiga juta rupiah) namun sampai hari ini Tergugat baru membayar sekitar + Rp. 230.000.000,- (Dua ratus tiga puluh tiga juta rupiah) dan hal ini yang menjadi tunggakan dan masuk dalam kategori kredit macet dan sudah pasti memiliki konsekuensi hukum baik dalam hal pembayaran bunga bank dan atau akan terjadinya lelang atas objek tanah beserta rumah di atasnya sesuai SHM Nomor 56 ;

16. Bahwa atas tindakan Tergugat yang selalu menjanjikan tanpa ada kepastian kepada Penggugat, maka Penggugat kembali menagih janji sisa pembayaran rumah yang menjadi objek jual beli yaitu dengan rincian sebagai berikut :

- Harga objek jual beli = Rp. 750.000.000,- (Tujuh ratus Lima Puluh Juta Rupiah) ;
- Pembayaran pertama dan kedua sebesar Rp 84.000.000,- (Delapan Puluh Empat Juta Rupiah) ;
- Pembayaran yang harus di selesaikan di bank Rp. 473.000.000,- (Empat ratus tujuh puluh tiga juta rupiah) namun yang terbayar Rp. 230.000.000,- (Dua ratus tiga puluh tiga juta rupiah) jadi yang belum terbayarkan adalah sebesar Rp. 243.000.000,- (Dua ratus Empat Puluh Tiga Juta Rupiah) ;
- Jadi total keseluruhan adalah sebesar Rp 84.000.000,- (Delapan Puluh Empat Juta Rupiah) (+) Rp. 243.000.000,- (Dua ratus Empat Puluh Tiga Juta Rupiah) jadi Rp. 327.000.000,- (Tiga ratus dua puluh tujuh Juta Rupiah) ; sehingga total pembayaran rumah yang belum

Halaman 4 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2018/PN Tte



di bayar oleh Tergugat menjadi objek jual beli dan harus di bayarkan oleh Tergugat adalah Rp. 423.000.000,- (Empat ratus dua Puluh Tiga Juta Rupiah) ;

17. Bahwa selain pada Posita poin (16) tersebut, akibat dari tindakan dan perbuatan Tergugat (selaku Pembeli) yang tidak menepati janji, maka Penggugat mengalami kerugian Materil, dengan rincian sebagai berikut :

- Untuk lantai satu (1) rumah yang menjadi objek jual beli dalam perjanjian : Pertahunnya adalah Rp. 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah), Jadi total hingga saat ini yaitu Rp. 30.000.000,- (x) 2 = Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) ;
- Untuk lantai Dua (2) rumah yang menjadi objek jual beli dalam perjanjian memiliki 12 kamar kost yang terisi penuh dengan perbulannya adalah Rp. 500.000,- (Lima ratus Rupiah), Jadi total hingga saat ini yaitu Rp. 500.000,- (x) 12 kamar = Rp. 6.000.000,- (Enam Juta Rupiah) (x) 24 bulan = Rp. 144.000.000,- (Seratus empat puluh empat Juta Rupiah) ;
- Bahwa total kerugian yang di alami Penggugat dalam perjanjian yang di buat pada tanggal 16 Juni 2016 adalah = Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) (+) Rp. 144.000.000,- (Seratus empat puluh empat Juta Rupiah) maka total kerugian yang di alami Penggugat adalah Rp. 204.000.000,- (Dua ratus empat Juta Rupiah) ;

18. Bahwa atas kelalaian Tergugat tersebut, oleh Penggugat telah dilakukan teguran Hukum (Somasi) melalui kuasa hukum Penggugat secara tertulis terhadapnya yaitu pada tanggal 28 November 2018 (Somasi Pertama) dan pada tanggal 10 Desember 2018 (Somasi ke-2), akan tetapi Tergugat tidak mengindahkannya sampai gugatan ini di ajukan di Pengadilan Negeri Ternate ;

19. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat tersebut, maka Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian, yaitu dengan tidak dilaksanakannya Pembayaran kepada Penggugat, sehingga dengan demikian wanprestasi tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat ;

20. Bahwa berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

- Pasal 1313 KUHPerduta menyatakan “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih” ;
- Pasal 1338 KUHPerduta menyatakan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;

Halaman 5 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2018/PN Tte



21. Bahwa terhadap wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat, maka dengan ini Penggugat memohon : agar Ketua Pengadilan Negeri Ternate menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi ;
22. Bahwa berdasarkan Pasal 1239 KUHPerdara, agar gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan sita jaminan (Conservatoir Beslag) : Sebidang Tanah beserta bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 56 atas nama ASKIL KASIM, ST dengan Luas tanah 158 M2 yang terletak di Jl. Yasim Gamsungi, Rt.001/Rw.001, Kel. Makassar Timur, Kec. Ternate Tengah, Prov. Maluku Utara yang merupakan milik Tergugat ;
23. Bahwa Penggugat juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (iut voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet ;
24. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ternate untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari yang harus dibayar Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap ;

Berdasarkan alasan- alasan tersebut diatas, Penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Ternate, Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A Quo, berkenaan memutuskan :

**PRIMAIR :**

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini ;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Sebidang Tanah beserta bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 56 atas nama ASKIL KASIM, ST dengan Luas tanah 158 M2 yang terletak di Jl. Yasim Gamsungi, Rt.001/Rw.001, Kel. Makassar Timur, Kec. Ternate Tengah, Prov. Maluku Utara yang merupakan milik Tergugat ;
4. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi/Ingkar janji ;
5. Menghukum Tergugat untuk mengganti biaya kerugian materil uang yang di alami Penggugat dengan total adalah = Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) (+) Rp. 144.000.000,- (Seratus empat puluh empat Juta Rupiah) sehingga totalnya adalah Rp. 204.000.000,- (Dua ratus empat Juta Rupiah) ;



6. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat sisa uang pelunasan atas objek jual beli dengan total keseluruhan adalah sebesar Rp. 423.000.000,- (Empat ratus dua Puluh Tiga Juta Rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari jika Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap ;
8. Mebebaskan biaya perkara ini kepada Tergugat ;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya perlawanan banding, kasasi, maupun verzet ;

#### SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Penggugat hadir kuasanya seperti termaktub diatas sedangkan Tergugat hadir sendiri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Moehammad Pandji Santoso, S.H.,M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Ternate, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Maret 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

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

#### I. DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat menolak tegas semua dalil Para Penggugat yang terurai dari poin "2" sampai dengan poin "24" Posita Gugatan Para Penggugat kecuali poin "1" mengenai hubungan kekeluargaan sesama Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan Tergugat yang tidak perlu Tergugat Tanggapi;
2. Bahwa TIDAK BENAR antara Penggugat dengan Tergugat secara formal telah melakukan transaksi Jual-Beli tanah dengan SHM Nomor 56 beserta Bangunan diatasnya, karena itu juga TIDAK BENAR Dalil



Penggugat yang mengatakan adanya kesepakatan jual-beli yang tertuang dalam Perjanjian Tertanggal 16 Juni 2015 ;

3. Bahwa yang benar adalah dalam Bulan Desember 2014, karena terancam kredit macet Penggugat mendatangi Tergugat dan Isteri Tergugat untuk menawarkan sebidang tanah seluas 158 M2 yaitu tanah SHM Nomor 56 berikut bangunan di atasnya yang masih merupakan atau berstatus sebagai obyek agunan pinjaman Kredit Usaha pada PT. Bank Mandiri Cabang Ternate yang karena itu otomatis Seritpikat Hak Milik (SHM) Nomor 56 tersebut sebagai agunan dipegang atau berada pada PT. Bank Mandiri Cabang Ternate sebagai Jaminan Kredit;
4. Bahwa oleh karena itu secara formal pula tidak mungkin terjadi transaksi jual-beli terhadap tanah seluas 158 M2 dengan SHM Nomor 56 berikut bangunan di atasnya tersebut antara Penggugat dengan Tergugat, sebagaimana didalilkan Penggugat di dalam posita gugatannya. Seandainya benar bahwa Penggugat dengan Tergugat telah melakukan transaksi jual-beli atas tanah seluas 158 M2 dengan SHM Nomor 56 berikut bangunan di atasnya tersebut, maka secara hukum sudah dapat dipastikan bahwa pihak PT. Bank Mandiri telah melakukan proses pidana terhadap Penggugat dan Tergugat, karena menjual obyek jaminan kredit;
5. Bahwa oleh karena itu SEMAKIN TIDAK BENAR Dalil Penggugat yang mengatakan adanya kesepakatan jual-beli yang tertuang dalam Perjanjian Tertanggal 16 Juni 2015 . Yang BENAR pada saat itu terjadi kesepakatan secara lisan antara Para Penggugat dengan Tergugat bahwa Tergugat dan Isteri Tergugat akan melanjutkan pembayaran sisa pinjaman atau angsuran Kredit dari Para Penggugat (orang tua Para Penggugat) yang saat itu sudah terjadi Kredit Macet yang selanjutnya dituangkan dalam SURAT PERNYATAAN tertanggal 16 Juni 2015, jadi JELAS SEKALI TIDAK ADA PERJANJIAN TERTANGGAL 16 JUNI 2015 yang isinya khusus mengenai jual-beli atau memperjelas jual-beli antara Para Penggugat dengan Tergugat terhadap tanah seluas 158 M2 dengan SHM Nomor 56 berikut bangunan di atasnya tersebut, yang ada hanyalah kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat bahwa Tergugat bersedia meneruskan sisa pinjaman atau angsuran Kredit Para Penggugat (orang tua Para Penggugat) yang saat itu sudah terjadi Kredit Macet tersebut pada PT. Bank Mandiri Cabang Ternate sampai pada batas penyelesaian atau seluruh nilai nominal pinjaman, sebagaimana tertuang dalam Pasal "7" SURAT PERNYATAAN yang ditandatangani Tergugat pada tanggal 16 Juni 2015, selanjutnya disebut

Halaman 8 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2018/PN Tte



SURAT PERNYATAAN TERTANGGAL 16 Juni 2015 (yang nanti akan Tergugat ajukan sebagai Bukti dalam Perkara ini) ;

6. Bahwa agar jelas bagi persidangan ini, maka Tergugat merasa perlu untuk menguraikan secara singkat kronologis lahinya masalah antara Para Penggugat dengan Tergugat mengenai tanah seluas 158 M2 sesuai SHM Nomor 56 berikut bangunan di atasnya sebagai berikut :
- a. Bahwa Pada Saat itu dalam Bulan Desember Tahun 2014, karena Terdesak untuk melunasi Kredit orang tua Para Penggugat yang menjadikan agunan SHM No. 56 pada Bank Mandiri, Para Penggugat mendatangi / memenumui Tergugat dan Isteri Tergugat menyampaikan maksud dan keinginan mereka dengan penuh harap kepada Tergugat dan isteri Tergugat dengan mengatakan tolong beli sudah tanah dan rumah sesuai SHM No. 56 jangan sampai di lelang oleh BNI, kami (maksudnya Para Penggugat) MALU KALAU TERJADI PENYITAAAN DAN PELELANGAN, tetapi saat itu Tergugat dan isteri Tergugat mengatakan tidak punya uang sebanyak harga yang ditawarkan oleh Para Penggugat pada saat itu, yaitu sebesar Rp.750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
  - b. Bahwa kemudian terjadi pembicaraan lebih lanjut antara Para Penggugat dengan Tergugat bersama isteri Tergugat, dan setelah mendapat persetujuan dari pihak PT. Bank Mandiri Tergugat dan isteri Tergugat setuju untuk membeli tanah seluas 158 M2 sesuai SHM Nomor 56 berikut bangunan di atasnya dengan harga sebesar Rp.750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) sesuai Penawaran Para Penggugat saat itu walaupun masih dalam status agunan pada PT. Bank Mandiri dengan cara pembayarannya sebagai berikut :
    - i. Tergugat mengambil alih atau melanjutkan sisa pinjaman atau angsuran Kredit Para Penggugat (Orang Tua Para Penggugat) pada PT. Bank Mandiri Cabang Ternate yang saat itu mengalami tunggakan cicilan kreditnya sebesar Rp. 96.030.913,14 (Sembilan Puluh Enam Juta Tiga Puluh Ribu Sembilan Ratus Tiga Belas Rupiah Empat Belas Sen) ditambah dengan saldo pinjaman sebesar Rp. 473.000.000,- (Empat Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Rupiah) = Rp.569.030.913,14 yang dibulatkan menjadi Rp. 570.000.000,- (Lima Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah);
    - ii. Karena harga tanah seluas 158 M2 sesuai SHM Nomor 56 berikut bangunan di atasnya adalah sebesar

Halaman 9 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2018/PN Tte



- Rp.750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), sementara kewajiban Para Penggugat sebagai tunggakan cicilan Kredit ditambah Saldo Pinjaman pada PT. Bank Mandiri Cabang Ternate yang telah dibulatkan sebesar Rp. 570.000.000,- (Lima Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah), maka Tergugat dan Isteri Tergugat masih harus menambah kekurangan harga tanah seluas 158 M2 sesuai SHM Nomor 56 berikut bangunan di atasnya sebesar Rp.180.000.000,- (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah), (yaitu Rp.750.000.000 - Rp. 570.000.000);
- iii. Selanjutnya sisa kekurangan harga tanah seluas 158 M2 sesuai SHM Nomor 56 berikut bangunan di atasnya sebesar Rp.180.000.000,- (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah) tersebut pada saat itu langsung Tergugat dan isteri Tergugat bayarkan secara Tunai kepada Para Penggugat sebesar Rp.80.000.000,- (Delapan Puluh Juta Rupiah), sebagaimana juga telah dicantumkan dalam SURAT PERNYATAAN TERTANGGAL 16 JUNI 2015 dan juga diberi tanda penerimaan/Kwitansi tersendiri tertanggal 25 Desember 2014 (Nanti akan Tergugat ajukan sebagai Surat Bukti);
- iv. Demi perlindungan hak Tergugat sebagai Pembeli atas tanah seluas 158 M2 sesuai SHM Nomor 56 berikut bangunan di atasnya yang masih dalam status agunan Kredit pada PT. Bank Mandiri, dimana secara Hukum belum bisa dilakukan transaksi secara Formal sesuai ketentuan perundang undangan mengenai peralihan hak atas tanah, karena harus dilakukan di hadapan PPAT, maka idealnya menurut hukum Pelunasan atas sisa harga tanah seluas 158 M2 sesuai SHM Nomor 56 berikut bangunan di atasnya sebesar Rp.100.000.000,- tersebut baru dilakukan setelah SHM Nomor 56 dikeluarkan dari PT. Bank Mandiri, Apalagi menurut Hukum hanya Para Penggugat saja yang bisa mengeluarkan SHM Nomor 56 tersebut dari PT.Bank Mandiri, walaupun nanti Tergugat yang melunasi Kreditnya;
- v. Terlepas dari pandangan atas perlindungan hak Tergugat sebagai Pembeli atau calon pembeli terurai diatas dan walaupun hanya dengan dasar saling percaya saja terhadap Para Penggugat, sesungguhnya Tergugat dan isteri



Tergugat telah bersedia untuk melunasi sisa harga tanah seluas 158 M2 sesuai SHM Nomor 56 berikut bangunan di atasnya sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) tersebut kepada Para Penggugat, akan tetapi dalam beberapa bulan terakhir ini Tergugat belum bisa melakukan pelunasan itu karena alasan keuangan;

7. Bahwa dari uraian singkat kronologis lahimya masalah antara Para Penggugat dengan Tergugat mengenai tanah seluas 158 M2 sesuai SHM Nomor 56 terurai pada poin "6" diatas TELAH TAMPAK JELAS bahwa secara formal TIDAK atau BELUM ADA transaksi Jual-Beli tanah sesuai SHM Nomor 56 beserta Bangunan di atasnya antara Para Penggugat dengan Tergugat, melainkan baru terjadi Jual-beli secara material dibawah tangan dan karena itu Tergugat langsung menguasai tanah sesuai SHM Nomor 56 beserta Bangunan di atasnya. Dengan demikian menurut hukum tidak ada wanprestasi atau ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat kepada Para Penggugat, justru sebaliknya Para Penggugat telah memperlihatkan sikap yang tidak manusiawi, tidak tau berterima kasih kepada orang yang telah menolongnya sampai-sampai telah menuduh Tergugat telah melakukan penipuan terhadap Para Penggugat melalui beberapa surat somasi yang dilayangkan kepada Tergugat. Para Penggugat lupa saat-saat bagaimana mereka datang merengek meminta bantuan kepada Tergugat dan isteri Tergugat agar tanah sesuai SHM Nomor 56 beserta Bangunan di atasnya tidak disita dan di lelang oleh Pihak PT.Bank Mandiri;

8. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat yang lain dan selebihnya yang hanyalah merupakan imajinasi Para Penggugat menjadi tidak relevan untuk ditanggapi lagi, karena itu haruslah DITOLAK SELURUHNYA;

## **II. DALAM REKONPENSI**

Tergugat dengan ini mengajukan gugatan balik / Rekonvensi, selanjutnya disebut PENGGUGAT REKONPENSI dengan ini mengajukan gugatan balik (rekonvensi) kepada Para Penggugat Konvensi selanjutnya disebut PARA TERGUGAT REKONPENSI sebagai berikut :

1. Bahwa dalil Tergugat dalam Konvensi sebagaimana terurai pada jawaban Dalam Konvensi diatas, secara mutatis-mutandis, terkutip kembali sebagai dalil Penggugat Rekonvensi dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi Menuntut agar segala bentuk kesepakatan secara lisan antara Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi baik yang belum maupun yang telah dituangkan didalam SURAT PERNYATAAN TERTANGGAL 16 JUNI 2015

Halaman 11 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2018/PN Tte



dikukuhkan sebagai Perjanjian yang sah menurut hukum yang mengikat sebagai Undang-Undang antara Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi;

3. Bahwa Tuntutan Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut :

- 1) Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian antara Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi yang dilakukan secara lisan dalam Bulan Desember 2014 maupun yang telah dituangkan di dalam SURAT PERNYATAAN TERTANGGAL 16 JUNI 2015;
- 2) Menyatakan bahwa perbuatan Penggugat Rekonvensi yang telah mengambil alih atau melanjutkan sisa pinjaman atau angsuran Kredit Para Penggugat (Orang Tua Para Penggugat) pada PT. Bank Mandiri Cabang Ternate yang saat itu mengalami tunggakan cicilan kreditnya sebesar Rp. 96.030.913,14 (Sembilan Puluh Enam Juta Tiga Puluh Ribu Sembilan Ratus Tiga Belas Rupiah Empat Belas Sen) ditambah dengan saldo pinjaman sebesar Rp. 473.000.000,- (Empat Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Rupiah) = Rp.569.030.913,14 yang dibulatkan menjadi Rp. 570.000.000,- (Lima Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Rupiah adalah sah menurut hukum;
- 3) Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi tetap berkewajiban melanjutkan pembayaran sisa pinjaman atau angsuran Kredit Para Tergugat Rekonvensi (Orang Tua Para Tergugat Rekonvensi) pada PT. Bank Mandiri Cabang Ternate sampai pada batas penyelesaian atas seluruh nilai nominal pinjaman/kredit pada PT. Bank Mandiri Cabang Ternate;
- 4) Menyatakan Jual-beli dibawah tangan antara Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi atas sebidang harga tanah seluas 158 M2 sesuai SHM Nomor 56 berikut bangunan di atasnya adalah sah menurut hukum;
- 5) Menyatakan penguasaan Penggugat Rekonvensi atas sebidang tanah seluas 158 M2 sesuai SHM Nomor 56 berikut bangunan di atasnya sejak terjadinya Jual-beli dibawah tangan antara Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi adalah sah menurut hukum;
- 6) Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar sisa harga tanah seluas 158 M2 sesuai SHM Nomor 56 berikut bangunan di atasnya sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) tersebut kepada Para Tergugat Rekonvensi, setelah Penggugat Rekonvensi melunasi atau menyelesaikan sisa pinjaman atau

Halaman 12 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2018/PN Tte



angsuran Kredit Para Tergugat Rekonvensi (Orang Tua Para Tergugat Rekonvensi) pada PT. Bank Mandiri Cabang Ternate sesuai batas penyelesaian atas seluruh nilai nominal pinjaman/kredit pada PT. Bank Mandiri Cabang Ternate;

7) Menghukum Penggugat Rekonvensi dan Para Tergugat Rekonvensi untuk melakukan Peralihan hak atas tanah dari Para Tergugat Rekonvensi sebagai Penjual kepada Penggugat Rekonvensi sebagai Pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) yang berwenang sesuai ketentuan hukum dan Perundang-undangan yang berlaku;

4. Dari seluruh uraian diatas, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate berkenan memutuskan sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI

Menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima ;

II. DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian antara Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi yang dilakukan secara lisan dalam Bulan Desember 2014 maupun yang telah dituangkan di dalam SURAT PERNYATAAN TERTANGGAL 16 JUNI 2015;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Penggugat Rekonvensi yang telah mengambil alih atau melanjutkan sisa pinjaman atau angsuran Kredit Para Penggugat (Orang Tua Para Penggugat) pada PT. Bank Mandiri Cabang Ternate adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi tetap berkewajiban melanjutkan pembayaran sisa pinjaman atau angsuran Kredit Para Tergugat Rekonvensi (Orang Tua Para Tergugat Rekonvensi) pada PT. Bank Mandiri Cabang Ternate sampai pada batas penyelesaian atas seluruh nilai nominal pinjaman/kredit pada PT. Bank Mandiri Cabang Ternate;
5. Menyatakan Jual-beli dibawah tangan antara Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi atas sebidang harga tanah seluas 158 M2 sesuai SHM Nomor 56 berikut bangunan diatasnya adalah sah menurut hukum;
6. Menyatakan penguasaan Penggugat Rekonvensi atas sebidang tanah seluas 158 M2 sesuai SHM Nomor 56 berikut bangunan diatasnya sejak



terjadinya Jual-beli dibawah tangan antara Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi adalah sah menurut hukum;

7. Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar sisa harga tanah seluas 158 M2 sesuai SHM Nomor 56 berikut bangunan di atasnya sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) kepada Para Tergugat Rekonvensi, setelah Penggugat Rekonvensi melunasi atau menyelesaikan sisa pinjaman atau angsuran Kredit Para Tergugat Rekonvensi (Orang Tua Para Tergugat Rekonvensi) pada PT. Bank Mandiri Cabang Ternate sesuai batas penyelesaian atas seluruh nilai nominal pinjaman/kredit pada PT. Bank Mandiri Cabang Ternate;
8. Menghukum Penggugat Rekonvensi dan Para Tergugat Rekonvensi untuk melakukan Peralihan hak atas tanah dari Para Tergugat Rekonvensi sebagai Penjual kepada Penggugat Rekonvensi sebagai Pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) yang berwenang sesuai ketentuan hukum dan Perundang-undangan yang berlaku;

**III. DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONPENSI;**

Menghukum Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

Atau : Mohon putusan lain yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya telah terjadi jawab-jawaban antara Para Penggugat dengan Tergugat, sebagaimana tertera dalam Replik Para Penggugat tanggal 24 April 2019 dan Duplik Tergugat tanggal 6 Mei 2019, yang untuk singkatnya putusan ini tidak dikutip disini namun tetap terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dan dianggap sebagai telah termasuk dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy KTP Penggugat I atas nama Rio Rezky, diberi tanda bukti P.1;
2. Fotocopy KTP Penggugat II atas nama Roy Salam, diberi tanda bukti P.2;
3. Fotocopy KTP Penggugat III atas nama Ria Karunia, diberi tanda bukti P.3;
4. Fotocopy Akta Kelahiran Penggugat I Rio Rezky, diberi tanda bukti P.4;
5. Fotocopy Akta Kelahiran Penggugat II atas nama Roy Salam, diberi tanda bukti P.5;
6. Fotocopy Akta Kelahiran Penggugat III atas nama Ria Karunia, diberi tanda bukti P.6;
7. Fotocopy Akta Kematian Orang tua Para Penggugat, diberi tanda bukti P.7;
8. Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris, diberi tanda bukti P.8;



9. Fotocopy Surat Pernyataan Pertama yang ditanda tangani oleh Tergugat dan istrinya, diberi tanda bukti P.9;
10. Fotocopy Surat Pernyataan dan atau Perjanjian yang ditandatangani Tergugat, diberi tanda bukti P.10;
11. Fotocopy Surat Teguran Hukum Pertama, diberi tanda bukti P.11;
12. Fotocopy Surat Teguran Hukum Kedua, diberi tanda bukti P.12;
13. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 56 atas nama Orang tua Penggugat (Ir.Askil Kasim), diberi tanda bukti P.13;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat telah diperiksa dan ternyata sesuai dengan aslinya (kecuali P.2, P.7, P.11, P.12 dan P.13 tidak ada aslinya) dan telah pula dibubuhi Materai yang secukupnya, sehingga dapat dipergunakan untuk memperkuat pembuktiannya ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, kuasa Para Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut :

1. Saksi Eko Supamo, dibawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi dihadirkan kepersidangan, karena tahu perihal jual beli rumah, antara Para Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tahu letak dan batas-batas rumah yang diperjual belikan, yakni :

Utara : Setapak, Rumah Imran Kharie, dan Ibu Jena.

Selatan : Jalan Raya Yasin Gamsungi

Timur : Hi. Sudirman.

Barat : Mus Lahadi.

- Bahwa rumah yang diperjual belikan ada sertifikat hak milik, namun diagunkan di PT Bank Mandiri.
- Bahwa yang menggunakan sertifikat rumah tersebut adalah orang tua Para Penggugat.
- Bahwa besaran kredit orang tua para Penggugat di PT Bank Mandiri adalah sebesar Rp. 570.000.000,- (lima ratus tujuh puluh juta rupiah).
- Bahwa kini orang tua para penggugat sudah meninggal dunia, dan Para Penggugat sebagai ahli waris yang melanjutkan pembayaran kredit di Bank, namun oleh karena Para Penggugat sudah tidak sanggup membayar hutang/ cicilan kredit di Bank Mandiri, maka Para Penggugat sebagai ahli waris bersepakat untuk menjual rumah tersebut, karena rumah tersebut sudah masuk dalam daftar lelang Bank, karena kredit macet;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian Para Penggugat menjual rumah tersebut kepada Tergugat.
- Bahwa Para Penggugat menjual rumah tersebut kepada Tergugat sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), dengan ketentuan, Tergugat membayar ke Para Penggugat Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah), dan melanjutkan pembayaran kredit orang tua Para Penggugat di PT Bank Mandiri;
- Bahwa hingga saat ini, Tergugat baru membayar uang sebesar Rp. 80.000.000,- (Delapan puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat, sisanya Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) belum diselesaikan/dibayar Tergugat kepada Para Penggugat.
- Bahwa rumah tersebut dijual Para Penggugat kepada Tergugat pada akhir tahun 2014.
- Bahwa setahu saksi, hingga saat ini Tergugat masih lancar dalam hal pembayaran angsuran hutang orang tua Para Penggugat di Bank Mandiri, yang besarnya adalah Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah) per bulan.
- Bahwa saksi tidak tahu dengan pasti, sudah berapa lama dan berapa total angsuran kredit hutang orang tua Para Penggugat, yang telah dibayar Tergugat.
- Bahwa akibat jual beli tersebut, rumah orang tua Para Penggugat tidak jadi di lelang oleh pihak bank;
- Bahwa setahu saksi, uang sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), dipakai Para Penggugat untuk membayar tunggakan di Bank Mandiri sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta Rupiah), dan sisanya Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta Rupiah) ;
- Bahwa jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat awalnya tidak diketahui Pihak Bank Mandiri, namun setelah Tergugat secara rutin membayar angsuran, barulah pihak Bank mengetahui, bahwa rumah tersebut telah berpindah tangan.
- Bahwa perjanjian jual beli tidak dibuat dihadapan Notaris, namun dibuat dihadapan lurah Kampung Makassar Timur.
- Bahwa yang menanda tangani jual beli tersebut hanyalah Penggugat I yakni Rio Rezky, sementara Para Penggugat lainnya tidak turut serta menanda tangani, namun mereka juga hadir di kantor lurah saat penanda tanganan jual beli tersebut, dan mereka tidak keberatan kalau Penggugat Rio Rezky, yang mewakili mereka untuk menanda tangani jual beli tersebut;

Halaman 16 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2018/PN Tte



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu alasan Tergugat yang hingga kini belum melunasi sisa uang Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Para Penggugat.
- Bahwa setahu dan seingat saya, uang Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tersebut, dijanjikan Tergugat akan diselesaikan ketika pencairan uang kredit Tergugat di Bank BRI (Bank Rakyat Indonesia) keluar, namun hingga kini Tergugat sama sekali belum menyelesaikan pembayaran uang sisa tersebut.
- Bahwa saat ini rumah dalam penguasaan Tergugat.
- Bahwa rumah tersebut terdapat 2 Lantai, lantai pertama digunakan untuk tempat tinggal Tergugat dan Keluarganya, dan di Lantai kedua dijadikan tempat kost-kostan dan uang sewanya dikutip Tergugat tiap bulannya.
- Bahwa kost-kostan di lantai dua ada sebelas kamar, dan tiap kamarnya dipungut Rp. 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah) perbulan.

2.Saksi Tony Pellupessy, dibawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi dihadirkan kepersidangan, karena tahu perihal jual beli rumah, antara Para Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tahu letak dan batas-batas rumah yang diperjual belikan, yakni :

Utara : Setapak, Rumah Imran Kharie, dan Ibu Jena.

Selatan : Jalan Raya Yasin Gamsungi

Timur : Hi. Sudirman.

Barat : Mus Lahadi.

- Bahwa rumah yang diperjual belikan ada sertifikat hak milik, namun diagunkan di Bank Mandiri.
- Bahwa yang menggunakan sertifikat rumah tersebut adalah orang tua Para Penggugat.
- Bahwa besaran kredit orang tua Para Penggugat di Bank Mandiri adalah sebesar Rp. 570.000.000,- (lima ratus tujuh puluh juta rupiah).
- Bahwa kini orang tua Para Penggugat sudah meninggal dunia, dan Para Penggugat sebagai ahli waris yang melanjutkan pembayaran kredit di Bank, namun oleh karena Para Penggugat sudah tidak sanggup membayar hutang/ cicilan kredit di Bank Mandiri, maka Para Penggugat sebagai ahli waris bersepakat untuk menjual rumah tersebut, karena rumah tersebut sudah masuk dalam daftar Lelang Bank, karena kredit macet;

Halaman 17 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2018/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)



- Bahwa Para Penggugat menjual rumah tersebut kepada Tergugat sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), dengan ketentuan, Tergugat membayar ke Para Penggugat Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah), dan melanjutkan pembayaran kredit orang tua Para Penggugat di Bank Mandiri;
  - Bahwa hingga saat ini, Tergugat baru membayar uang sebesar Rp. 80.000.000,- (Delapan puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat, sisanya Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) belum diselesaikan/ dibayar Tergugat kepada Para Penggugat.
  - Bahwa rumah tersebut dijual Para Penggugat kepada Tergugat pada akhir tahun 2014.
  - Bahwa setahu saksi, hingga saat ini Tergugat masih lancar dalam hal pembayaran angsuran hutang orang tua Para Penggugat di Bank Mandiri, yang besarnya adalah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per bulan.
  - Bahwa akibat jual beli tersebut, rumah orang tua Para Penggugat tidak jadi di lelang oleh pihak bank.
  - Bahwa setahu saksi, uang sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), dipakai Para Penggugat untuk membayar tunggakan di Bank Mandiri sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), dan sisanya Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ;
  - Bahwa jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat awalnya tidak diketahui Pihak Bank Mandiri, namun setelah Tergugat secara rutin membayar angsuran, barulah pihak Bank mengetahui, bahwa rumah tersebut telah berpindah tangan.
  - Bahwa perjanjian jual beli tidak dibuat dihadapan Notaris, namun dibuat dihadapan lurah Kampung Makassar Timur.
  - Bahwa yang menanda tangani jual beli tersebut hanyalah Penggugat Rio Rezky, sementara para penggugat lainnya tidak turut serta menanda tangani, namun mereka juga hadir di kantor lurah saat penanda tangan jual beli tersebut, dan mereka tidak keberatan kalau Penggugat Rio Rezky, yang mewakili mereka untuk menanda tangani jual beli tersebut;
  - Bahwa saat ini rumah dalam penguasaan Tergugat.
  - Bahwa rumah tersebut terdapat 2 Lantai, lantai pertama digunakan untuk tempat tinggal Tergugat dan Keluarganya, dan di Lantai kedua dijadikan tempat kost-kostan dan uang sewanya dikutip Tergugat tiap bulannya.
- Menimbang, bahwa Tergugat untuk mempertahankan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :



1. Fotocopy rekening koran sisa kredit dari orang tua Para Penggugat yang dicicil oleh Tergugat, diberi tanda bukti T.1;
2. Fotocopy tunggakan kredit dari Orang tua Para Penggugat pada Bank Mandiri, diberi tanda bukti T.2;
3. Fotocopy kwitansi bukti uang muka pembelian sebidang tanah, yang di atasnya terdapat bangunan kos-kosan, dengan sertifikat Hak Milik No. 56, diberi tanda bukti T.3;
4. Fotocopy Surat Pernyataan antara Para Penggugat dan Tergugat yang ditandatangani di hadapan Lurah Makassar Timur tertanggal 16 Juni 2015, diberi tanda bukti T.4;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Tergugat telah diperiksa dan ternyata sesuai dengan aslinya dan telah pula dibubuhi Materai yang secukupnya, sehingga dapat dipergunakan untuk memperkuat pembuktiannya ;

Menimbang, bahwa Tergugat telah menghadirkan saksi bemama Ece Batjo di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi dihadirkan kepersidangan, karena tahu perihal jual beli rumah, antara Para Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa letak dan batas-batas rumah yang diperjual belikan, yakni :
  - Utara : Setapak, Rumah Imran Kharie, dan Ibu Jena.
  - Selatan : Jalan Raya Yasin Gamsungi
  - Timur : Hi. Sudirman.
  - Barat : Mus Lahadi.
- Bahwa rumah yang diperjual belikan ada sertifikat hak milik, namun diagunkan di PT Bank Mandiri;
- Bahwa awalnya Penggugat I memberitahukan ke saksi kalau orang tua Para Penggugat berhutang/mengagunkan rumah di Bank Mandiri Cabang Ternate, kemudian Penggugat I meminta saksi untuk mencari pembeli rumah, dikarenakan kredit di Bank Mandiri macet dan akan dilelang Bank, kemudian saksi mencari pembeli yakni Tergugat, setelah Tergugat bernegosiasi dengan Para Penggugat sebagai ahli waris, akhirnya disepakati bahwa Tergugat bersedia membayar rumah tersebut seharga Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), dengan ketentuan, Tergugat membayar ke Para Penggugat Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah), dan melanjutkan pembayaran kredit orang tua Para Penggugat di Bank;
- Bahwa sebelum terjadi pembayaran, saksi, Tergugat beserta Penggugat Rio Rezky mendatangi Bank Mandiri Cabang Ternate, dan menyampaikan perihal rumah Para Penggugat yang akan dilelang, dan akan dijual kepada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, setelah berkoordinasi dengan pihak Bank Mandiri, pihak Bank Mandiri sama sekali tidak berkeberatan asalkan pembayaran kredit tidak macet, namun Para Penggugat sebagai ahli waris harus menyelesaikan tunggakan-tunggakan yang ada, agar disistem aplikasi Bank terbaca lancar, setelah mendapatkan penjelasan seperti itu akhirnya Tergugat menjadi yakin dan memantapkan diri untuk membayar rumah tersebut dan menyelesaikan tunggakan-tunggakan kredit para Penggugat;

- Bahwa Para Penggugat menjual rumah tersebut kepada Tergugat sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), dengan ketentuan, Tergugat membayar ke Para Penggugat Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta Rupiah), dan melanjutkan pembayaran kredit orang tua Para Penggugat di Bank yang saat itu berjumlah Rp. 570.000.000,- (lima ratus tujuh puluh juta Rupiah);
- Bahwa saat itu Tergugat baru membayar uang sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat, sisanya Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) belum diselesaikan/ dibayar Tergugat kepada Para Penggugat, karena Tergugat sedang mengurus pencairan uang di Bank BRI;
- Bahwa uang sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), dipakai Para Penggugat untuk membayar tunggakan di Bank Mandiri sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), dan sisanya Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dibagi-bagi secara merata kepada Para Penggugat;
- Bahwa rumah tersebut dijual Para Penggugat kepada Tergugat pada akhir tahun 2014;
- Bahwa setahu saksi, hingga saat ini Tergugat masih lancar dalam hal pembayaran angsuran hutang orang tua para Penggugat di Bank Mandiri, yang besarnya adalah Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah) per bulan;
- Bahwa terhitung Januari 2015, kredit pinjaman orang tua Para Penggugat di Bank Mandiri, telah diteruskan/ dilanjutkan pembayarannya oleh Tergugat;
- Bahwa akibat jual beli tersebut, rumah orang tua Para Penggugat tidak jadi di lelang oleh pihak Bank Mandiri;
- Bahwa jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat diketahui pihak Bank Mandiri, dan sebelum terjadi pembayaran pihak Bank mengetahui jual beli tersebut dengan konsekuensi pembayaran perbulan harus rutin dan tidak bermasaah;
- Bahwa perjanjian jual beli tidak dibuat dihadapan Notaris, namun dibuat dihadapan lurah Kampung Makassar Timur;

Halaman 20 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2018/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 setelah dilakukan pembayaran barulah perjanjian jual beli dibuat dihadapan Lurah, itupun atas inisiatif dari Para Penggugat, karena awalnya pembayaran hanya berdasarkan sebuah kwitansi;
- Bahwa yang menanda tangani jual beli tersebut hanyalah Penggugat Rio Rezky, sementara Para Penggugat lainnya tidak turut serta menanda tangani, namun mereka juga hadir di kantor Lurah saat penanda tangan jual beli tersebut, dan mereka tidak keberatan kalau Penggugat Rio Rezky, yang mewakili mereka untuk menanda tangani jual beli tersebut;
- Bahwa yang menjadi saksi dalam jual beli tersebut adalah staf kantor Lurah, dan Pak RT (Rukun Tetangga), tempat Para Penggugat dan Tergugat berdomisili;
- Bahwa setahu saya hingga saat ini uang yang dimohonkan kredit di Bank BRI belum ada pencairan, dan alasan belum dicairkannya uang tersebut oleh pihak Bank BRI saya tidak tahu;
- Bahwa saat ini rumah dalam penguasaan Tergugat;
- Bahwa rumah tersebut terdapat 2 Lantai, lantai pertama digunakan untuk tempat tinggal Tergugat dan Keluarganya, dan di Lantai kedua dijadikan tempat kost-kostan dan uang sewanya dikutip Tergugat tiap bulannya;
- Bahwa jumlah kamar kost yang dilantai dua berjumlah 10 (sepuluh) kamar dan tiap kamarnya dipungut Rp. 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah) perbulan.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) pada hari Jumat tanggal 17 Mei 2019, untuk memperoleh gambaran mengenai obyek tanah sengketa yang terletak di Kelurahan Makassar Timur, Kecamatan Ternate Tengah, Kota Ternate, yang batas-batasnya sebagai berikut :

- Utara : setapak, Rumah Imran Kharie dan Ibu Jena;
- Selatan : Jalan Raya Yasin Gamsungi;
- Timur : Hi Sudirman;
- Barat : Mus Lahadi;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan yang diterima dipersidangan pada tanggal 06 Agustus 2019, yang selengkapnya termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan 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

Halaman 21 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2018/PN Tte



Dalam Kompensi:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan pokok dalam perkara ini adalah apakah benar Tergugat telah melakukan Wanprestasi/Ingkar janji yang berkaitan dengan proses jual beli rumah yang terletak di Kelurahan Makassar Timur, Kecamatan Ternate Tengah, Kota Ternate, yang batas-batasnya sebagai berikut :

- Utara : Setapak, Rumah Imran Kharie dan Ibu Jena;
- Selatan : Jalan Raya Yasin Gamsungi;
- Timur : Hi Sudirman;
- Barat : Mus Lahadi;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan gugatannya, Kuasa Para Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P.1 s/d P.13 dan dua orang saksi 1. saksi Eko Suparno dan 2. saksi Tony Pellupessy;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk meneguhkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat bertanda T-1 s/d T-4 dan satu orang saksi bernama Ece Batjo;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Gugatan Para Penggugat dan jawab jinawab para pihak serta memperhatikan bukti surat dan bukti saksi yang dihadirkan para pihak maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Perjanjian Jual Beli rumah yang terletak di Kelurahan Makassar Timur tersebut awalnya adanya pinjaman dari Orang Tua Para Penggugat kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta dan diberi hak Tanggungan (bukti P-13) dan karena orang tua Para Penggugat mengalami kendala kekurangan dana untuk mencicil hutang di PT. Bank Mandiri sehingga Tergugat dan Para Penggugat sepakat untuk jual beli rumah dengan memberikan uang panjar sejumlah Rp.80.000.000.,-(delapan puluh juta rupiah) (bukti T-3) dan melanjutkan menyetor angsuran pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (bukti T-1 dan T-2) ;

Menimbang, bahwa atas dasar fakta bukti surat tersebut maka terhadap Pembelian Rumah di Kelurahan Makassar Timur tersebut selain melibatkan Para Penggugat dan Tergugat juga melibatkan pihak lain yakni PT Bank Mandiri (Persero) Tbk sebagai penerima hak Tanggungan Nomor 832/2011 (bukti P-13);

Menimbang, bahwa karena suatu Putusan harus dapat menyelesaikan secara menyeluruh, maka Majelis Hakim secara ex officio memandang perlu untuk menyatakan dalam perkara ini telah terjadi kekurangan subjek yaitu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saudara PT Bank Mandiri (Persero) Tbk selaku pihak penerima Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa karena dalam perkara ini pihak PT Bank Mandiri (Persero) Tbk tidak diikutkan sebagai pihak mengakibatkan subjek gugatan tidak lengkap atau tidak sempurna. Oleh karena itu gugatan penggugat yang demikian itu haruslah dinyatakan tidak dapat diterima atau ( Niet Ontvangelijke Verklaraad ) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka mengenai gugatan dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Dalam Rekonpensi:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonpensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa karena gugatan Kompensi dinyatakan tidak dapat diterima sehingga karena masih terdapat kurang pihak yakni pihak PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, maka gugatan Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima pula;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi

Menimbang, bahwa selanjutnya atas dasar pertimbangan tersebut diatas, maka Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dinyatakan selaku pihak yang kalah perkara dan sesuai ketentuan pasal 192 Rbg, Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan Undang-Undang No 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, ketentuan dalam KUH Perdata, RBG dan pasal-pasal dari Undang-Undang dan Peraturan - Peraturan lain yang bersangkutan ;

## M E N G A D I L I :

Dalam Kompensi:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);

Dalam Rekonpensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);

Dalam Kompensi dan Rekonpensi:

- Menghukum Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar segala biaya perkara yang timbul hingga sekarang sejumlah Rp2.021.000,00 (Dua juta dua puluh satu ribu rupiah) ;



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

Demikian diputuskan dalam sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate, pada hari Senin, tanggal 19 Agustus 2019, oleh kami, Rahmat Selang, S.H.,M.H, sebagai Hakim Ketua, Nithanel N.Ndaumanu, S.H.,M.H. dan Sugiannur, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ternate tanggal 18 Desember 2018, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 27 Agustus 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Jefri Pratama, S.H.,M.H.Panitera Pengganti, dihadiri oleh kuasa Para Penggugat tanpa dihadiri Tergugat ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nithanel N.Ndaumanu, S.H.,M.H.

Rahmat Selang, S.H.,M.H.

Sugiannur, S.H.

Panitera Pengganti,

Jefri Pratama, S.H.,M.H.

Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp6.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3. ATK .....	:	Rp75.000,00;
4. PNBP .....	:	Rp10.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp890.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp1.000.000,00;
7. Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp2.021.000,00;</u>

(Dua juta dua puluh satu ribu rupiah)