



PUTUSAN

Nomor 210/Pdt.G/2018/PN.Mks.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata Gugatan pada tingkat Pertama, menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

MEI TJEN Alias MEYCHE CHANDRIANY, Perempuan, Umur 55 tahun, Agama Budha, bertempat tinggal di Jalan Sungai Saddang Baru, Nomor 42 B – 42 C, Rt. 006, Rw.003, Kelurahan Bara Baraya Selatan, Kecamatan Makassar, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, dalam perkara ini diwakili oleh Kuasa Insidentil bernama 1. Edrick Juan Markiones, 2. Eko Juan Markiones, keduanya adalah anak kandung Penggugat beralamat di Jalan Sungai Saddang Baru, Nomor 42 B – 42 C, Rt. 006, Rw.003, Kelurahan Bara Baraya Selatan, Kecamatan Makassar, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil, tertanggal 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar dibawah Nomor : /Pdt/18/UB., tanggal 2018, selanjutnya disebut sebagai : ----- PENGGUGAT ;

M e l a w a n

1. WILLIAM GUNADI, yang beralamat di Jalan Ince Nurdin Nomor 8 Sawerigading, Ujung Pandang, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan 90115, selanjutnya disebut sebagai : ----- TERGUGAT I ;
2. JAYA ASLIM, bertempat tinggal di jalan Kalimantan Komplek PU Nomor 39d Rt.01. Rw.01, Kelurahan Ujung Tanah, Kecamatan Ujung Tanah, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, selanjutnya disebut sebagai : ----- TERGUGAT II ;
3. ELLEN RUMAMBI,SH.,M.Kn, yang beralamat di Jalan Veteran Utara Nomor 346 , Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, selanjutnya disebut sebagai : ----- TERGUGAT III ;
4. BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq. KANTOR PERTANAHAN SULAWESI SELATAN DI MAKASSAR Cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR, yang beralamat di Jalan Andi Pangeran Pettarani Nomor 8 Tidung, Rappocini, Kota

Halaman 1 dari 28 Putusan No.210/Pdt.G/2018/PN.Mks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Makassar, Sulawesi Selatan 9022, selanjutnya disebut sebagai : --

----- TERGUGAT IV ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca dan mempelajari surat gugatan Penggugat ;

Setelah membaca jawaban dari Para Tergugat ;

Setelah membaca Replik dan Duplik dari Penggugat dan Para Tergugat ;

Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak berperkara melalui Kuasa Hukumnya ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dengan surat gugatannya tertanggal 17 April 2018, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 17 April 2018, dengan Nomor : 210/Pdt.G/2018/PN.Mks., telah mengajukan hal-hal sebagai berikut :

II. Pokok Perkara dalam Gugatan ;

A. Obyek Gugatan

- Sertifikat Hak Milik No : 20091/Barabaraya Selatan Luas Tanah : 380 m², terletak di Jln. Sungai Saddang Baru, No. 42 B - 42 C RT/RW. 006/003, Desa/Kel. Bara-Baraya Selatan, Kec. Makassar, Kota Makassar Propinsi Sulawesi Selatan, atas nama Mei Tjen Alias Meyche Chandriany, di uraikan dalam Surat Ukur No : 00088/2002 tanggal 24 Maret 2002 yang dikeluarkan oleh kantor Badan Pertanahan Kota Makassar ;
- Akta Jual Beli Nomor: 433/2012 tanggal 5 Juni 2012 yang dibuat oleh Ellen Rumampi, S.H.,M.kn ;

B. Dasar hukum Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

1. Undang-Undang Dasar 1945

- a) Pasal 5 ayat 2 yang berbunyi :Presiden menetapkan peraturan pemerintah untuk menjalankan undang-undang sebagaimana mestinya;
- b) Pasal 28 huruf d ayat (1) yang berbunyi :Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan,perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hokum ;
- c) Pasal 28 huruf g ayat (1) yang berbunyi : Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi,keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuatatau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi ;
- d) Pasal 33 ayat 1 yang berbunyi :

Halaman 2 dari 28 Putusan No.210/Pdt.G/2018/PN.Mks.



- (1) Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan;
2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
 - 1) Pasal 4 huruf e
Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut
 - 2) Pasal 5 huruf b yang berbunyi: beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
 - 3) Pasal 6
 - Huruf b yang berbunyi: "hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
 - Huruf c yang berbunyi: "hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen".
 - 4) Pasal 7 huruf a yang berbunyi: "beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
3. Undang-Undang KUH Perdata
 - 5) Pasal 1365 yang berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salah nya menerbitkan kerugian-kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" ;
 - 6) Pasal 1366 yang berbunyi: "Setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian dan kurang hati-hatinya" ;
4. Pasal 147 ayat (1) RBg dan juga Pasal 123 HIR.
 - Pasal 147 ayat (1) RBg yang berbunyi : (s.d.t. dg. S. 1932-13.) para pihak boleh dibantu atau diwakili oleh orang-orang yang secara khusus dan tertulis diberi kuasa untuk itu kecuali bila pemberi kuasa hadir sendiri. penggugat dapat memberi kuasa yang dinyatakan pada surat gugatan yang diajukan dan ditandatangani olehnya seperti dimaksud dalam ayat 1 pasal 142 atau sesuai dengan ayat 1 pasal 144 jika diajukan dengan lisan, dalam hal yang terakhir harus disebut pada catatan gugatan tersebut.
 - Pasal 123 HIR yang berbunyi :
 - 1) Kedua belah pihak, kalau mau, masing-masing boleh dibantu atau diwakili oleh seorang yang harus dikuasakannya untuk itu dengan surat kuasa khusus, kecuali pemberi kuasa itu sendiri hadir. Penggugat dapat juga memberi kuasa itu dalam surat permintaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ditandatangani dan diajukan menurut Pasal 118 ayat (1) atau pada tuntutan yang dikemukakan dengan lisan menurut Pasal 120 ; dan dalam hal terahir ini, itu harus disebutkan dalam catatan tentang tuntutan itu ;

- 2) Pejabat yang karena peraturan umum dari pemerintah harus mewakili Negara dalam perkara hukum tidak perlu memakai surat kuasa khusus itu ;
- 3) Pengadilan negeri berkuasa memberi perintah, supaya kedua belah pihak, yang diwakili oleh kuasanya pada persidangan, datang menghadap sendiri. Kekusaan itu tidak berlaku bagi pemerintah (gubernur jendral) (KUHPerd1793) ;

III. Definisi - definisi

- 1) Menurut Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ;

Pasal 1 menyebutkan :

- Angka 1 yang berbunyi : " perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen ;
- Angka 2 yang berbunyi " konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat baik bagi kepentingan diri sendiri keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan ;
- Angka 3 yang berbunyi : " pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang di dirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara republik Indonesia baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi ;
- Angka 4 yang berbunyi : Barang adalah setiap benda baik berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dihabiskan, yang dapat untuk diperdagangkan, dipakai, dipergunakan atau dimanfaatkan oleh konsumen ;
- Angka 5 yang berbunyi : Jasa adalah setiap layanan yang berbentuk pekerjaan atau prestasi yang disediakan bagi masyarakat untuk dimanfaatkan oleh konsumen ;
- Angka 10 yang berbunyi : " Klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah di persiapankan dan di tetapkan

Halaman 4 dari 28 Putusan No.210/Pdt.G/2018/PN.Mks.

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

terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang di tuangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib di penuhi oleh konsumen ;

IV. Adapun Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan berdasarkan pertimbangan sebagai berikut :

1. Adapun Penggugat adalah pemilik sah atas Tanah dan Bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No : 20091/Barabaraya Selatan Luas Tanah : 380 m², terletak di Jln. Sungai Saddang Baru, No. 42 B - 42 C RT/RW. 006/003, Desa/Kel. Bara-Baraya Selatan, Kec. Makassar, Kota Makassar Propinsi Sulawesi Selatan, atas nama Mei Tjen Alias Meyche Chandriany, di uraikan dalam Surat Ukur No : 00088/2002 tanggal 24 Maret 2002 yang dikeluarkan oleh Tergugat IV di Makassar ;
2. Bahwa kepemilikan Penggugat dalam Sertifikat Hak Milik No : 20091/Barabaraya Selatan Luas Tanah : 380 m², terletak di Jln. Sungai Saddang Baru, No. 42 B - 42 C RT/RW. 006/003, Desa/Kel. Bara-Baraya Selatan, Kec. Makassar, Kota Makassar Propinsi Sulawesi Selatan, atas nama Mei Tjen Alias Meyche Chandriany, di uraikan dalam Surat Ukur No : 00088/2002 tanggal 24 Maret 2002 yang mana Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut dikeluarkan oleh Tergugat IV ;

Semuanya sesuai dengan ketentuan :

a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok pokok Agraria :

- Pasal 20 ayat (1) yang berbunyi: Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 ;
- Pasal 6 Semua hak atas tanah mempunyai fungsi social ;

b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ;

- Pasal 529 :

Yang dimaksud dengan besit adalah kedudukan menguasai atau menikmati suatu barang yang ada dalam kekuasaan seseorang secara pribadi atau dengan perantaraan orang lain, seakan-akan barang itu miliknya sendiri ;

- Pasal 570 :

Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang - undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang

Halaman 5 dari 28 Putusan No.210/Pdt.G/2018/PN.Mks.

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)



dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan ;

- Pasal 571 :

Hak milik atas sebidang tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atasnya dan di dalam tanah itu. Di atas sebidang tanah, pemilik boleh mengusahakan segala tanaman dan mendirikan bangunan yang dikehendaknya, hal ini tidak mengurangi pengecualian-kecualian tersebut dalam Bab IV dan VI buku ini. Di bawah tanah itu ia boleh membangun dan menggali sesuka hatinya dan mengambil semua hasil yang diperoleh dari galian itu; hal ini tidak mengurangi perubahan-perubahan dalam perundang-undangan dan peraturan pemerintah tentang pertambangan, pengambilan barang, dan barang-barang semacam itu ;

Sebagaimana data yang ada di Tergugat IV ;

3. Bahwa dalam hak milik telah dikenal dua asas, yaitu :
 - a asas "*Nemo plus juris transfere potest quam ipse habet*", artinya tidak seorangpun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dia punyai ;
 - b asas "*Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*", artinya tidak seorangpun mengubah bagi dirinya atau kepentingan pihaknya sendiri, tujuan dari penggunaan objeknya ;
4. Bahwa mengenai jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi hak milik atas tanah terdapat penegasannya lebih lanjut yaitu melalui suatu mekanisme yang dinamakan 'Pendaftaran Tanah' atau "*Recht Kadaster*" ;
5. Bahwa sebagaimana Pasal 1 angka (1) Ketentuan Umum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya ;
6. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut terdapat 2 macam asas hukum,yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a Asas itikad baik, yaitu bahwa orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik ;
 - b Asas nemo plus iuris, yaitu bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun ;
7. Bahwa Kepemilikan Penggugat terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No : 20091/Barabaraya Selatan Luas Tanah : 380 m², terletak di Jln. Sungai Saddang Baru, No. 42 B - 42 C RT/RW. 006/003, Desa/Kel. Bara-Baraya Selatan, Kec. Makassar, Kota Makassar Propinsi Sulawesi Selatan, atas nama Mei Tjen Alias Meyche Chandriany, di uraikan dalam Surat Ukur No : 00088/2002 tanggal 24 Maret 2002 oleh Penggugat dijamin pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk kantor cabang Somba Opu di Makassar , karena Penggugat kesulitan dalam membayar hutang pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk kantor cabang Somba Opu di Makassar, kemudian Penggugat meminta tolong kepada Tergugat I untuk menebus objek jaminan pada pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk kantor cabang Somba Opu di Makassar sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) pada tanggal 10 Februari 2011 kemudian Suami Penggugat Alm. Ferry Tjoang Markiones meminjam uang lagi kepada Tergugat I sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), sehingga total pinjaman Penggugat sebesar Rp, 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) ;
8. Bahwa kemudian atas hutang Penggugat pada Tergugat I sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah), dihadapan Tergugat I membuat Surat Kuasa Menjual dengan jangka waktu selama 1 (satu) tahun atau 12(duabelas) bulan untuk membeli kembali Sertifikat Hak Milik No : 20091/Barabaraya Selatan Luas Tanah : 380 m², terletak di Jln. Sungai Saddang Baru, No. 42 B - 42 C RT/RW. 006/003, Desa/Kel. Bara-Baraya Selatan, Kec. Makassar, Kota Makassar Propinsi Sulawesi Selatan, atas nama Mei Tjen Alias Meyche Chandriany, di uraikan dalam Surat Ukur No : 00088/2002 tanggal 24 Maret 2002. Disamping Surat Kuasa Jual antara Penggugat dengan Tergugat I juga membuat Akta Perjanjian Hutang yang ditandatangani oleh Para Pihak pada tanggal 10 Februari 2011 dihadapan Tergugat III dengan agunan Sertifikat Hak Milik No : 20091/Barabaraya

Halaman 7 dari 28 Putusan No.210/Pdt.G/2018/PN.Mks.

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

Selatan Luas Tanah : 380 m², terletak di Jln. Sungai Saddang Baru, No. 42 B - 42 C RT/RW. 006/003, Desa/Kel. Bara-Baraya Selatan, Kec. Makassar, Kota Makassar Propinsi Sulawesi Selatan, atas nama Mei Tjen Alias Meyche Chandriany, di uraikan dalam Surat Ukur No : 00088/2002 tanggal 24 Maret 2002 yang dikeluarkan oleh Tergugat IV yang dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut terdapat Bangunan Ruko dua lantai yang ditempati atau ditinggali oleh Penggugat ;

9. Bahwa oleh karena Penggugat dalam waktu 12 (dua belas) bulan tidak bisa menebus kembali terhadap agunan yang dijamin pada Tergugat I kemudian Penggugat mau diajak ke Notaris oleh Tergugat I untuk menjual bangunan Ruko tersebut kepada Pembeli yang bernama Jaya Aslim dengan membuat Akta Jual Beli No. 433/2012 tanggal 5 Juni 2012 dihadapan Tergugat II. Penggugat mau diajak membuat Akta Jual Beli dengan catatan untuk sebagian Ruko saja karena bangunan ruko tersebut telah dibagi menjadi 2 (dua) bagian. mengingat belum dipecah sehingga jual beli tersebut dilakukan untuk keseluruhan dengan janji Tergugat I sambil dibalik nama dilakukan pemecahan tetapi pada kenyataan nya terhadap Sertifikat Hak Milik No : 20091/Barabaraya Selatan Luas Tanah : 380 m², terletak di Jln. Sungai Saddang Baru, No. 42 B - 42 C RT/RW. 006/003, Desa/Kel. Bara-Baraya Selatan, Kec. Makassar, Kota Makassar Propinsi Sulawesi Selatan, atas nama Mei Tjen Alias Meyche Chandriany, di uraikan dalam Surat Ukur No : 00088/2002 tanggal 24 Maret 2002 yang dikeluarkan oleh Tergugat IV di Makassar telah dibalik nama menjadi nama Pembeli yang baru yaitu bernama Jaya Aslim sehingga Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat I terhadap proses jual beli tersebut yang tidak sesuai dengan kesepakatan secara lisan, mengingat Tergugat I adalah masih ada hubungan saudara sehingga Penggugat percaya begitu saja ;
10. Bahwa atas kepercayaan yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I ternyata disalah gunakan dengan memanfaatkan situasi dan keadaan serta penyalahgunaan wewenang (sebagai Penerima Kuasa Jual) perbuatan Tergugat I yang demikian dapat dikategorikan sebagai *Misbruk* ;
11. Bahwa menurut kitab new Burgerlijk Wetboek (kitab hukum perdata Belanda yang telah diperbaharui) tindakan Tergugat I masuk dalam kategori misbruk van omstandigheden atau penyalahgunaan keadaan pasal 6 ; 228 Lid NBW 4 Kesesatan (dwaling) bahwa menurut DR.H.P Panggabean, S.H,Ms di dalam bukunya halaman 89 bahwa NBW

Halaman 8 dari 28 Putusan No.210/Pdt.G/2018/PN.Mks.



menentukan 4 Syarat terjadinya penyalahgunaan keadaan (misbruk van omstandigheden), yaitu :

- 1) Keadaan-keadaan Istimewa, seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa kurang waras, dan tidak berpengalaman ;
- 2) Suatu hal yang nyata (kenbaarheid) ;
- 3) Penyalahgunaan (misbruk) ;
- 4) Hubungan Kausal ;

12. Bahwa Akta Jual Beli No. 433/2012 tanggal 5 Juni 2012 yang ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat II dibuat berdasarkan dengan Surat Kuasa Jual, Akta Perjanjian Hutang yang ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I baik Akta Jual Beli, Surat Kuasa dan Akta Pengakuan Hutang adalah merupakan suatu perjanjian ;
13. Bahwa demikian juga dengan Akta Jual Beli No. 433/2012 tanggal 5 Juni 2012 yang dibuat oleh Tergugat III adalah merupakan suatu perjanjian, suatu perjanjian wajib memenuhi syarat syarat subjektif dan syarat objektif sah nya perjanjian, perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif dapat dibatalkan, sedangkan perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif Batal Demi Hukum ;
14. Bahwa berdasarkan Point 11, 12, dan 13 diatas Tergugat I terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan penyalahgunaan keadaan sebagaimana poin 11 pada syarat 1 yaitu Keadaan-keadaan Istimewa, seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa kurang waras, dan tidak berpengalaman pada syarat 4 hubungan kausal dengan penjelasan antara Tergugat I dengan Penggugat diberi kuasa jual terhadap objek jaminan dan akta pengakuan hutang, atas dasar kedua hal tersebut dibuatkan akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II dihadapan Tergugat III No. 433/2012 tanggal 5 Juni 2012 dan ternyata kata tersebut dibuat tidak sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I sehingga dengan demikian Tergugat I telah melakukan penipuan terhadap jual beli terhadap Sertifikat Hak Milik No : 20091/Barabaraya Selatan Luas Tanah : 380 m², terletak di Jln. Sungai Saddang Baru, No. 42 B - 42 C RT/RW. 006/003, Desa/Kel. Bara-Baraya Selatan, Kec. Makassar, Kota Makassar Propinsi Sulawesi Selatan, atas nama Mei Tjen Alias Meyche Chandriany, di uraikan dalam Surat Ukur No : 00088/2002 tanggal 24 Maret 2002 yang dikeluarkan oleh Tergugat IV di Makassar dengan Akta Jual beli No. 433/2012 tanggal 5 Juni 2012 yang pada dasarnya Penggugat menghendaki sebagian Ruko tetapi oleh Tergugat I (sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penerima Kuasa) dijual sepihak secara keseluruhan sehingga Penggugat merasa ditipu dan dirugikan ;

15. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam melakukan jual beli dilakukan dengan cara penipuan dan penyalahgunaan wewenang dengan memanfaatkan situasi dan keadaan sebagai Penerima Kuasa Jual dari Penggugat kepada Tergugat I adalah merupakan suatu "Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatiggedaad)", karena atas perbuatan hukum tersebut, membawa akibat "kerugian" kepada orang lain yang dalam hal ini adalah Penggugat sebagai pihak penerima kerugian, dan mewajibkan kepada Tergugat I dan Tergugat II mengganti atas kerugian yang timbul. (Pasal 1365 KUH Perdata) ;
16. Bahwa atas timbulnya kerugian yang diterima oleh Penggugat, seterusnya Tergugat I dan Tergugat II harus bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya. (Pasal 1366 KUH Perdata) ;
17. Bahwa atas kerugian yang disebabkan karena "kelalaian atau kurang hati-hatinya" perbuatan Tergugat I dalam upaya melakukan jual beli yang mengandung unsur penipuan, maka berlandaskan pada ketentuan dalam pasal 1321 KUH Perdata, perbuatan Tergugat I disebut dinyatakan "Tiada Sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh nya dengan paksaan atau penipuan";
18. Bahwa pertimbangan Mahkamah Agung dalam Putusan No. 170K/Sip/1959 tanggal 1 Agustus 1959 yang berbunyi: "Jual beli yang ditinjau dalam keseluruhan mengandung ketidakberesan, ialah tidak beres mengenai orang-orang yang menjadi pihak didalam perjanjian dan secara materiil tidak menyakinkan adanya persetujuan kehendak (*Wilsovereenstem-ming*) yang bebas haruslah dinyatakan Batal ;
19. Bahwa menurut Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan supaya terjadi perjanjian yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :
 - a) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
 - b) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 - c) suatu pokok persoalan tertentu;
 - d) suatu sebab yang tidak terlarang ;
20. Bahwa kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya. Kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai

Halaman 10 dari 28 Putusan No.210/Pdt.G/2018/PN.Mks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikat diri, di mana kesepakatan itu dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Bebas di sini artinya adalah bebas dari kekhilafan (*dwinging, mistake*), paksaan (*dwang, duress*), dan penipuan (*bedrog, fraud*). Secara *a contrario*, berdasarkan pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan ;

21. Bahwa kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Menurut pasal 1329 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pada dasarnya semua orang cakap dalam membuat perjanjian, kecuali ditentukan tidak cakap menurut undang-undang ;
22. Bahwa suatu sebab yang tidak di larang. Sebab yang tidak di larang adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum. (vide pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata) ;
23. Bahwa dua syarat pertama (kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan) disebut juga dengan syarat subyektif, sedangkan syarat ketiga (suatu pokok persoalan tertentu) dan keempat (suatu sebab yang tidak terlarang) disebut syarat obyektif. Dalam hal tidak terpenuhinya unsur pertama (kesepakatan) dan unsur kedua (kecakapan) maka kontrak tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan apabila tidak terpenuhinya unsur ketiga (suatu hal tertentu) dan unsur keempat (suatu sebab yang halal) maka kontrak tersebut adalah batal demi hukum ;
24. Bahwa beberapa ahli berpendapat tentang kontrak baku antara lain :
 - a. Subekti, pelanggaran terhadap asas konsensualisme yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata jo. Pasal 1338 KUH Perdata mengakibatkan kontrak menjadi tidak sah dan juga tidak mengikat sebagai undang-undang ;
 - b. Hardijan Rusli, kontrak baku menjadi tidak patut atau tidak adil jika kontrak itu terbentuk pada suatu hubungan atau keadaan yang tidak seimbang. Jika kepatutan atau ketidakadilan itu terjadi pada suatu hubungan para pihak tidak seimbang, maka keadaan ini dinamakan undue influence. Sedangkan jika ketidakadilan terjadi pada suatu keadaan (bukan hubungan) yang tidak seimbang, maka hal ini

Halaman 11 dari 28 Putusan No.210/Pdt.G/2018/PN.Mks.

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)



dinamakan unconscionability. Undue influence dipandang dari akibat ketidakseimbangan itu terhadap pemberian kesempatan dari pihak yang dipengaruhi, sedangkan unconscionability dipandang dari kelakuan pihak yang kuat dalam usahanya memaksakan atau memanfaatkan transaksinya terhadap orang yang lemah ;

25. Bahwa berdasarkan pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas menyatakan didalam, tetapi segala sesuatu yang menurut sifat dari persetujuan itu diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-Undang. Pasal ini haruslah ditafsirkan bahwa bukan hanya dari ketentuan-ketentuan dari kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang yang membolehkan atau berisi suruhan saja yang mengikat atau berlaku bagi suatu kontrak, melainkan juga ketentuan-ketentuan yang melarang atau berisi larangan mengikat atau berlaku bagi perjanjian itu. Dengan kata lain, larangan-larangan yang ditentukan (atau hal-hal yang terlarang) oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang merupakan juga syarat-syarat dari suatu kontrak ;
26. Bahwa berdasarkan apa yang diuraikan pada poin di atas perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dalam melakukan transaksi jual beli terhadap Tanah dan Bangunan Ruko yang terletak di Jln. Sungai Saddang Baru, No. 42 B - 42 C RT/RW. 006/003, Desa/Kel. Bara-Baraya Selatan, Kec. Makassar, Kota Makassar Propinsi Sulawesi Selatan, yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 20091/Barabaraya Selatan Luas Tanah : 380 m² atas nama Mei Tjen Alias Meyche Chandriany yang berdasarkan dengan Akta Jual Beli No: 433/2012 tanggal 15 Juni 2012 yang oleh Undang-Undang dinyatakan tidak sepakat lagi sehingga Akta Jual Beli No: 433/2012 tanggal 15 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Tergugat III adalah Tidak Sah, Cacat Hukum, serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
27. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli No: 433/2012 tanggal 15 Juni 2012 Tidak Sah, maka perbuatan hukum berikutnya yang menyertainya tidak dapat dilaksanakan (non executable) ;
28. Bahwa perbuatan hukum berikutnya yang menyertainya yaitu balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 20091/Barabaraya Selatan Luas Tanah : 380 m², terletak di Jln. Sungai Saddang Baru, No. 42 B - 42 C RT/RW. 006/003, Desa/Kel. Bara-Baraya Selatan, Kec. Makassar, Kota Makassar Propinsi Sulawesi Selatan, atas nama Mei Tjen Alias Meyche



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Chandriany, di uraikan dalam Surat Ukur No : 00088/2002 tanggal 24 Maret 2002 yang dikeluarkan oleh Tergugat IV di Makassar dan sekarang menjadi nama Tergugat II adalah Tidak Sah, Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum ;

29. Bahwa akibat perbuatan hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III membawa kerugian pada Penggugat sehingga layak dan wajar apabila Penggugat meminta ganti rugi secara materiil maupun immateriil secara tanggung renteng kepada Para Tergugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), dan secara in materiil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
30. Bahwa memerintahkan kepada Tergugat IV untuk mengembalikan status tanah seperti semula yang telah di balik nama menjadi nama Tergugat II (Jaya Aslim) tanpa beban artinya Penggugat tidak di bebani biaya (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) BPHTB atau biaya lain lain ;
31. Bahwa untuk menjamin agunan supaya obyek sengketa tidak di pindahtangankan maka layak dan wajar Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk dilakukan sita jaminan terhadap Sertifikat Hak Milik No : 20091/Barabaraya Selatan Luas Tanah : 380 m² atas nama Mei Tjen Alias Meyche Chandriany, di uraikan dalam Surat Ukur No : 00088/2002 tanggal 24 Maret 2002 yang dikeluarkan oleh Tergugat IV di Makassar yang sekarang telah menjadi nama Jaya Aslim terletak di Jln. Sungai Saddang Baru, No. 42 B - 42 C RT/RW. 006/003, Desa/Kel. Bara-Baraya Selatan, Kec. Makassar, Kota Makassar Propinsi Sulawesi Selatan ;
32. Bahwa perintah kepada Tergugat IV untuk melakukan Blokir terhadap Sertifikat Hak Milik No : 20091/Barabaraya Selatan Luas Tanah : 380 m² atas nama Mei Tjen Alias Meyche Chandriany, di uraikan dalam Surat Ukur No : 00088/2002 tanggal 24 Maret 2002 yang dikeluarkan oleh Tergugat IV di Makassar dan permintaan / permohonan Penggugat untuk melakukan Blokir sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah . Pasal 45 ayat (1) huruf e yang berbunyi : tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan ;

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Makassar c/q Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dan mengadili perkara a quo menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 13 dari 28 Putusan No.210/Pdt.G/2018/PN.Mks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
4. Menyatakan Batal Demi Hukum Perjanjian Jual Beli No: 433/2012 tanggal 15 Juni 2012 yang ditanda tangani antara Tergugat I dengan Penggugat di hadapan Tergugat III ;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar kerugian secara materiil secara tanggung tenteng kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), dan secara in materiil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
6. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan dari padanya untuk mengembalikan agunan berupa Sertifikat Hak Milik No : 20091/Barabaraya Selatan Luas Tanah : 380 m², terletak di Jln. Sungai Saddang Baru, No. 42 B - 42 C RT/RW. 006/003, Desa/Kel. Bara-Baraya Selatan, Kec. Makassar, Kota Makassar Propinsi Sulawesi Selatan, atas nama Mei Tjen Alias Meyche Chandriany, di uraikan dalam Surat Ukur No : 00088/2002 tanggal 24 Maret 2002 yang dikeluarkan oleh Tergugat IV di Makassar;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk mentaati dan melaksanakan putusan dalam perkara ini;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya verzet, banding maupun kasasi dari Tergugat I;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, untuk membayar semua biaya perkara yang timbul sebagai akibat adanya gugatan ini ;

Demikian gugatan ini sampaikan, Apabila Ketua Pengadilan Negeri Makassar c/q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat hukum yang berbeda, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, para pihak hadir dipersidangan dimana pihak Penggugat hadir 1. Edrick Juan Markiones, 2. Eko Juan Markiones, berdasarkan Kuasa Insidentil begitu juga Pihak Tergugat I dan Tergugat II hadir Kuasa Hukumnya bernama 1. Hasan SH.,MH. 2. Abd.Rahman ACM,SH.,MH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 30 Juli 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar, tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31 Juli 2018, Nomor : 778/PDT/2018/KB, sedangkan Tergugat III dan Tergugat IV tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah berupaya untuk menyelesaikan perkara ini secara damai melalui proses Mediasi, sesuai dengan Perma Nomor : 01 Tahun 2016 tentang Prosedur mediasi dengan menunjuk Mediator Aloysius Rianto,SH., Hakim Pengadilan Negeri Makassar sebagai Mediator sebagaimana Penetapan Nomor : 210/Pen.Pdt.G/2018/PN. Mks, tanggal 07 Agustus 2018, namun gagal mencapai kesepakatan damai, sebagaimana Laporan Proses Mediasi Gagal tertanggal 28 Agustus 2018 dan oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan dimulai terlebih dahulu membacakan Surat Gugatan Penggugat dan atas pembacaan Surat Gugatan tersebut Penggugat menyatakan tetap pada Surat Gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawabannya tanggal 20 September 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I dan Tergugat II menolak semua dalil dan dalih yang dikemukakan oleh Penggugat dalam surat Gugatannya tertanggal 17 Juli 2018, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya dan tidak merugikan kepentingan hukum tergugat I dan tergugat II ;
2. Bahwa dalam gugatan Penggugat mendalilkan tergugat I dan tergugat II telah melakukan Perbuatan Meiwawan Hukum, namun dalam tuntutan (Petitum) telah menuntut menyatakan Batal demi Hukum Akta Jual Beli No. 433/2012 tanggal 05 Juni 2012 antara tergugat II dengan Penggugat dihadapan tergugat III. Bahwa gugatan yang demikian adalah gugatan yang kabur (Obscuur libel). Karena tuntutan tidak didukung oleh dasar gugatan yang jelas, sehingga tidak jelas apa yang menjadi dasar gugatan, apakah itu pembatalan Akta Jual Beli No. 433/2012 atau perbuatan meiwawan hukum. Oleh karena itu berdasar pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 21 Agustus 1974 Nomor 565 K / SIP/1973 yang berbunyi jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima, oleh karenanya Gugatan penggugat seperti itu patut dinyatakan tidak dapat terima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
3. Bahwa dalil-dalil Penggugat baik dalam Posita maupun dalam Petitum gugatannya tidak sinkron dan tidak saling berkaitan jika dilihat dan fakta dan segi hukumnya. Dalil-dalil Penggugat

Halaman 15 dari 28 Putusan No.210/Pdt.G/2018/PN.Mks.



sebagaimana dalam Posita menyatakan objek sengketa adalah milik penggugat, namun pada Posita yang lain meminta mengembalikan status tanah seperti yang telah dibalik nama menjadi atas nama tergugat II (Jaya Aslim) Bahwa apabila fakta maupun segi hukum yang diuraikan dalam posita maupun petitum gugatan tidak berdasar hukum, kabur dan mengandung ketidakjelasan, maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1075K/Sip /1982 tertanggal 18 Desember 1982 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 720 K/ Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999, sudah sepatutnya gugatan tersebut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

4. Gugatan Error In Persona; penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat Tergugat I. William Gunadi, dikarenakan tidak ada hubungan hukum dengan perkara yang disengketakan, dimana yang melakukan Transaksi Jual Beli atas obyek sengketa dengan Sertipikat Hak milik Nomor : 20091/ Barabaraya Selatan luas Tanah 380 M2, terletak di jalan Sungai Saddang Baru No. 42 B -B 42 C RT / RW 006/003, atas nama Mei Tjen Alias Meyche Chandriany, diuraikan dalam surat Ukur No. 00088/2002 tanggal 24 Maret 2002 telah dialihkan oleh Penggugat kepada Tergugat II. Peralihan dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No: 433 /2012 tanggal 05 Juni 2012 yang dibuat oleh Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ellen Rumambi SH, M.kn. berkedudukan di Jalan Veteran Utara Nomor :346 Kota Makassar, oleh karena itu dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan bahwa " Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan obyek perkara maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
5. Exceptio Res Judicata atau Nebis In Idem, gugatan penggugat tidak dapat diperkarakan dua kali yaitu bila terdiri dari para pihak yang sama, dan telah mendapat Putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap. Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi di atas sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tersebut seharusnya Ditolak atau sekurang-kurangnya harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklaard);

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Pokok Perkara ini, oleh karenanya Tergugat I dan tergugat II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I dan Tergugat II dan tidak merugikan kepentingan tergugat I dan tergugat II;

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat yang masih mengatakan selaku pemilik sah atas Tanah dan Bangunan yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 20091 / Barabaraya Selatan surat ukur Nomor : 00088/2002 dengan luas Tanah 380 M2 terletak di Jalan Sungai Saddang Baru No. 42 B - 42 C RT / RW 006/003 Kelurahan Barabaraya Selatan Kecamatan Makassar Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan adalah tidak benar adanya. Oleh karena Tanah dan Bangunan yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 20091 / Barabaraya Selatan surat ukur Nomor : 00088/2002 dengan luas Tanah 380 M2 terletak di Jalan Sungai Saddang Baru No. 42 B - 42 C RT / RW 006/003 Kelurahan Barabaraya Selatan Kecamatan Makassar Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan telah beralih kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No: 433 /2012 yang dibuat oleh Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ellen Rumambi, SH., M.kn. berkedudukan di Jalan Veteran Utara Nomor : 346 Kota Makassar dengan bertindak sebagai penjual adalah penggugat sendiri in casu (Mei Tjen Alias Meyche Chandriany) kepada Tergugat II (Jaya Aslim) sebagai Pembeli. Dengan adanya proses transaksi jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No: 433 /2012 kemudian nama Penggugat In Casu ((Mei Tjen Alias Meyche) telah dicoret dalam Sertipikat Hak Milik No. 20091 / Barabaraya Selatan surat ukur Nomor : 00088/2002 dan beralih kepada tergugat II (Jaya Aslim) ;
2. Bahwa setelah transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat II pada tanggal 5 Juni 2012, berdasarkan Akta Jual Beli No : 433 /2012 yang dibuat oleh Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ellen Rumambi SH, M.kn. dengan harga sebesar Rp. 1.271. 688.000,- dengan demikian Penggugat tidak lagi memiliki hak atas obyek sengketa. Dengan beralihnya obyek sengketa kepada tergugat II yang menjadi pemilik sah atas tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik No, 20091 / Barabaraya Selatan surat ukur Nomor : 00088/2002 dengan luas Tanah 380 M2 terletak di Jalan Sungai Saddang Baru No. 42 B - 42 C RT/RW 006/003 Kelurahan Barabaraya Selatan Kecamatan Makassar Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan ;
3. Bahwa berdasarkan point 2 (dua) diatas menandakan telah ada itikad buruk dari Penggugat dengan tidak mengakui atau menyangkal telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II, namun Penggugat tidak menyangkal tentang uang yang telah diterima oleh Penggugat sebagai

Halaman 17 dari 28 Putusan No.210/Pdt.G/2018/PN.Mks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembayaran atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengkata dalam perkara a quo sebagaimana terlihat dalam Akta Jual Beli No: 433 /2012 tertanggal 5 Juni 2012 sekaligus sebagai Bukti/Kwitansi sebesar Rp.1.271.688.000, yang diterima oleh kepada Penggugat ;

4. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Akta Jual Nomor 433/2012 tanggal 05 Juni 2012 dibuat berdasarkan surat Kuasa Jual adalah tidak benar adanya. Semestinya pengakuan Penggugat yang menyatakan telah menandatangani Akta Jual Nomor : 433/2012 tanggal 05 2012 dengan Tergugat II adalah pengakuan yang sempurna dan terbukti telah terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana terurai dalam sertifikat Hak Milik No. 20091 / Barabaraya Selatan surat ukur Nomor : 00088/2002 dengan luas Tanah 380 M2 terletak di Jalan Sungai Saddang Baru No. 42 B - 42 C RT / RW 006/003 Kelurahan Barabaraya Selatan Kecamatan Makassar Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan;
5. Bahwa dalil gugatan yang mengatakan Tergugat I dan Tergugat II dalam melakukan jual beli dengan cara penipuan dan penyalahgunaan wewenang dengan memanfaatkan situasi adalah dalil yang sesaat dan menyesatkan. Seharusnya penggugat berterima kasih kepada Tergugat I yang telah membantu dan meminjamkan uang kepada penggugat yang digunakan untuk membayar kredit pada Bank Rakyat Indonesia Somba Opu Makassar atas tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak Milik No. 20091 / Barabaraya Selatan surat ukur Nomor ; 00088/2002 dengan luas Tanah 380 M2 terletak di Jalan Sungai Saddang Baru No. 42 B - 42 C RT / RW 006/003 Kelurahan Barabaraya Selatan Kecamatan Makassar Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan yang dijadikan agunan (jaminan kredit) di Bank Rakyat Indonesia sesuai hak tanggungan No. 6446/2006 tanggal 10 Oktober 2006 setelah di roya kemudian terjadi jual beli dan sekarang tergugat II menjadi Pemilik yang sah. Selain itu semestinya penggugat berterima kasih pula kepada Tergugat I yang telah memberi toleransi waktu selama 12 bulan untuk menebus uang milik tergugat I sebesar Rp.- Rp. 1, 271. 688.000. Kenyataannya Penggugat tidak mampu mengembalikan pinjamannya sehingga Tergugat I mencari pembeli Tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak Milik No. 20091 / Barabaraya Selatan surat ukur Nomor : 00088/2002 dengan luas Tanah 380 M2 terletak di Jalan Sungai Saddang Baru No. 42 B - 42 C RT / RW 006/003 Kelurahan Barabaraya Selatan Kecamatan Makassar Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan dan melalui perantara Tergugat I mempertemukan Penggugat in casu (Mei Tjen Alias

Halaman 18 dari 28 Putusan No.210/Pdt.G/2018/PN.Mks.

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

Meyche Chandriany) dengan tergugat II dan kedua-duanya bertemu dan bertransaksi jual beli melalui Tergugat III Ellen Rumambi SH, M.kn selaku Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Bahkan Penggugat In Casu (Mei Tjen Alias Meyche Chandriany) telah melaporkan tuduhan tersebut kepada pihak Kepolisian Resort Kota Makassar dengan Laporan Polisi Nomor : LP / 2926 / XII / 2012 /Polda Sulsel/Restabes Mksr, tanggal 26 Desember 2012, dan diterbitkan Surat Pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan yang pada intinya adalah tidak cukup memenuhi 2 bukti bahwasanya tergugat I telah menipu Penggugat in casu (Mei Tjen Alias Meyche Chandriany);

6. Bahwa Tergugat II perlu dan menegaskan kembali tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 20091 / Barabaraya Selatan surat ukur Nomor : 00088/2002 dengan luas Tanah 380 M2 terietak di Jalan Sungai Saddang Baru No. 42 B - 42 C RT / RW 006/003 Kelurahan Barabaraya Selatan Kecamatan Makassar Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan sejak setelah dibeli oleh Tergugat II yang oleh Penggugat in Casu (Mei Tjen Alias Meyche Chandriany) berjanji akan menyerahkan dalam keadaan kosong dan sempurna kepada Tergugat II sesuai surat pernyataan tertanggal 29 November 2012, hal ini penggugat In Casu mengakui hak milik tergugat II atas obyek sengketa dan akan mengosongkan obyek sengketa pada hari rabu tanggal 12 Desember 2012. Walaupun demikian Penggugat In Casu tidak melaksanakan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Tergugat II tanah dan bangunan tersebut yang pada akhirnya Tergugat II terpaksa mengajukan Gugatan melalui Pengadilan Negeri Makassar dalam register perkara Nomor : 241 /Pdt.G /2014/PN. Makassar Jo. Putusan Nomor : 319 /PDT /2016 /PT. MKS Jo. Nomor: 3138 K/ Pdt./2017 dan dengan melalui website. Mahkamah Agung RI telah terlihat dan terbaca perkara telah diputuskan oleh Majelis Hakim Agung RI pada tanggal 22 Desember 2017 dengan amar putusan Tolak, yang saat ini klien kami tergugat II (Jaya Aslim) selaku termohon kasasi sedang menunggu Salinan Putusan Nomor: 3138 K/ Pdt./2017 dari Mahkamah Agung Republik Indonesia ;
7. Bahwa Putusan perkara Nomor : 241/Pdt.G/2014/PN. Makassar Jo. Putusan Nomor : 319 /PDT/2016/PT.MKS Jo. Nomor: 3138 K/Pdt./2017 telah ternyata terhadap obyek gugatan,subyek gugatan dan dalil gugatan yang sama dengan perseden yang sama maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), apabila putusan yang dijatuhkan Pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka

Halaman 19 dari 28 Putusan No.210/Pdt.G/2018/PN.Mks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam putusan melekat ne bis in idem. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (dikutip dari buku "Hukum Acara Perdata", M. Yahya Harahap, S.H., hal. 42) ;

8. Bahwa dalil-dalil Penggugat mengenai pembebanan Uang Paksa dan ganti rugi, jelas sangat tidak berdasar secara hukum sebab objek sengketa bukan lagi milik Penggugat. Selain itu tuntutan mengenai ganti rugi sebesar Rp. 2.000.000.000,- yang diajukan oleh Penggugat juga adalah bentuk itikad tidak baik dari Penggugat yang secara nyata bukan lagi orang yang memiliki hak dan legalitas hukum atas objek sengketa ;
9. Bahwa untuk lain dan selebihnya Tergugat I dan tergugat II tidak akan menanggapi daiil-dalii gugatan Penggugat karena dalil dan dalih yang dikemukakan oleh Penggugat tidak berdasar hokum sama sekali dan dengan ini maka Tergugat I dan tergugat II menofak daifif-dafif gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena seandainyaapun benar adalah irrelevant ;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I dan Tergugat II kemukakan dalam Eksepsi dan dalam Pokok Perkara di atas, maka sudah seahmsnya gugatan Penggugat dinyatakan di Tolak atau setidaknya dinyatakan Gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard) ;

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabaikan Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaar) ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ;

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat I dan Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah menyampaikan Replik, dipersidangan tanggal 04 Oktober 2018, demikian halnya Para Tergugat telah pula menyerahkan Dupliknya, pada persidangan tanggal 11 Oktober 2018 yang selengkapnyanya termuat dalam Berita Acara persidangan dianggap tercantum dan dipertimbangkan dalam putusan ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy surat-surat yang telah dibubuhi meterai yang cukup sesuai dengan ketentuan Undang-undang tentang Bea Materai sebagai berikut :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 20091/Kelurahan Barabaraya, tanggal 3 Juni 2002, sesuai dengan fotocopynya, diberi tanda P – 1 ;
2. Foto copy Pengikatan Jual Beli Nomor 1, tanggal 1 Juni 2001, sesuai dengan foto copynya, diberi tanda P – 2 ;
3. Foto copy Surat Kesepakatan Perdamaian, tanggal 10 Mei 2017, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P – 3 ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam persidangan ini tidak ada mengajukan saksi ;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil-dalil bantahannya, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy surat-surat yang telah dibubuhi meterai yang cukup sesuai dengan ketentuan Undang-undang tentang Bea Materai yaitu sebagai berikut :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 20091/Kelurahan Barabaraya, tanggal 3 Juni 2002 , sesuai dengan aslinya, diberi tanda T1 – 1 ;
2. Foto copy Akta Perjanjian Nomor 6, tanggal 10 Pebruari 2011, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T1 – 2 ;
3. Foto copy Akta Kuasa Menjual Nomor 7, tanggal 10 Pebruari 2011 sesuai dengan aslinya , diberi tanda T1 – 3 ;
4. Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 433/2012 , tanggal 05 Juni 2012, sesuai dengan aslinya , diberi tanda T1 – 4 ;
5. Foto copy Surat Pernyataan, tanggal 20 Nopember 2012, yang ditandatangani oleh Meyche Chandriany Alias Tjhiong Mei Tjen , sesuai dengan aslinya, diberi tanda T1 – 5 ;
6. Foto copy Surat Pernyataan, tanggal 20 Nopember 2012, yang ditandatangani oleh Meyche Chandriany Alias Tjhiong Mei Tjen , sesuai dengan aslinya, diberi tanda T1 – 6 ;
7. Foto copy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan, dari Kepala Kepolisian Resort Kota Besar Makassar, sesuai dengan aslinya, tanggal 07 Mei 2013, diberi tanda T1 – 7 ;
8. Foto copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Makassar, Nomor : 241/Pdt.G/2014/PN. Mks., tanggal 20 Agustus 2015, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T1 – 8 ;

Halaman 21 dari 28 Putusan No.210/Pdt.G/2018/PN.Mks.

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

9. Foto copy Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar, Nomor : 319/PDT/2016/PT. Mks., tanggal 20 Januari 2017, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T1 – 9 ;
10. Foto copy Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor : 3138 K/Pdt.G/2017, tanggal 22 Desember 2017, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T1 – 10 ;
11. Foto copy Surat Kesepakatan Perdamaian, antara Mei Tjen Alias Meyche Chandriany dengan Jaya Aslim, tanggal 10 Mei 2017, sesuai dengan fotocopynya, diberi tanda T1 – 11 ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang di bawah sumpah sesuai dengan agamanya yang pada pokoknya telah menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi HENDRA SWANDI SALIMIN, menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena mempunyai hubungan keluarga yaitu suami Penggugat adalah sepupu dari saksi ;
- Bahwa setahu saksi yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat I dan II adalah mengenai jual beli Toko yang beralamat di Sungai Saddang Baru dimana seingat saksi pada tanggal 9 Februari 2011, suami Penggugat yang bernama Ferry Tjoang Markiones pernah datang ke Kantor saksi meminta tolong dipinjamkan uang untuk melunasi kreditnya di BRI Somba Opu yang sudah macet dan jaminannya akan dilelang ;
- Bahwa jaminannya adalah sertifikat sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan 2 (dua) buah ruko yang terletak di Jalan Sungai Saddang Baru Nomor 42 b dan 42 c Makassar ;
- Bahwa seingat saksi kalau utang Penggugat dan suaminya itu sebesar Rp. 1,1 Milyar, oleh karena saksi tidak mempunyai uang kemudian saksi memberi tahu William Gunadi (Tergugat I) dan akhirnya William Gunadi bersedia membantu Penggugat melunasi hutangnya di BRI Somba Opu sebanyak Rp. 1,1 Milyar disamping itu Pengggugat juga telah mengambil uang sebanyak Rp. 200.000.000,- kepada William Gunadi untuk dipakai melunasi hutang-hutang Penggugat yang lainnya ;
- Bahwa Sertifikat yang dijaminakan itu atas nama Penggugat Mei Tjen dimana luas tanah dalam sertifikat itu 380 M2 ;
- Bahwa Penggugat selaku atas nama pemilik Ruko pernah membuat Surat Perjanjian dihadapan Notaris PPAT Ellen Rumambi, SH.M.Kn., yang isinya “bahwa dalam jangka waktu 1(satu) tahun yaitu sampai tanggal 10 Februari

Halaman 22 dari 28 Putusan No.210/Pdt.G/2018/PN.Mks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2012 Penggugat boleh membeli kembali rukonya seharga Rp. 1.690.000.000,- namun apabila dalam jangka waktu setahun itu Penggugat tidak bisa membeli Rukonya kembali maka William Gunadi bisa mencari pembeli atas Ruko tersebut atau boleh menjual kepada orang lain” tetapi akhirnya Penggugat tidak sanggup untuk membeli kembali rukonya ;

- Bahwa diantara mereka sempat dimediasi oleh Hendrik dimana hasilnya yaitu Ruko tersebut dibagi 2 (dua) lalu ditengahnya disekat dibuat tembok pembatas namun tembok pembatas yang dibuat tidak penuh sampai ke ujung karena selalu dihalang halangi oleh pihak Penggugat ;
- Bahwa saat saksi datang ke rumah Darma pernah berbicara dengan Penggugat dimana omongan Penggugat bisa dimengerti, saat itu Penggugat tinggal di rumah Darma dan dirawat Darma selama 24 jam karena anak Penggugat hanya sekali sekali menengok Penggugat ;
- Bahwa selanjutnya Tergugat I (William Gunadi) dapat pembeli yaitu Tergugat II (Jaya Aslim) pada tahun 2012 kemudian Akta Jual Belinya ditanda tangani di Notaris Ellen Rumambi,SH.,M.Kn. juga dimana yang hadir waktu itu Suami Penggugat (Ferry Tjoang Markiones) dan Penggugat begitu juga saksi ikut hadir di kantor Notaris itu ;
- Bahwa Tergugat II (Jaya Aslim) membeli Ruko tersebut seharga Rp. 1.260.000.000,- akan tetapi sampai sekarang Ruko tersebut tidak mau diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat II ;
- Bahwa saksi dulu sudah pernah menjadi saksi pada saat Tergugat II (jaya Aslim) mengajukan gugatan kepada Penggugat dan suaminya dimana Putusan Pengadilan Negeri Makassar tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan sekarang sudah mengajukan permohonan Eksekusi ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut di atas, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I serta Tergugat II akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

2. Saksi HARIMAN TENDEAN,SE., menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, tidak kenal dengan Tergugat III, tahu dengan Tergugat IV namun tidak mempunyai hubungan keluarga dan tidak ada hubungan kerja ;
- Bahwa saksi mengetahui masalah antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat yaitu sengketa soal Ruko yang dulunya milik Penggugat yang letaknya di Jalan Sungai Saddang Baru dan telah dibeli oleh Tergugat II ;

Halaman 23 dari 28 Putusan No.210/Pdt.G/2018/PN.Mks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2016 Tergugat II pernah menunjukkan Sertifikat dan lokasi Ruko yang disengkekan tersebut dan sampai sekarang lokasi Ruko itu masih dikuasai oleh Penggugat ;
- Bahwa adapun Sertifikat itu atas nama Tergugat II Jaya Aslim tapi saksi tidak tahu seperti apa peralihannya itu dimana tanahnya satu bidang akan tetapi ada dua ruko yang berdiri diatasnya ;
- Bahwa pada saat saksi ke Ruko itu diajak oleh Tergugat II dan melihat Ruko itu tidak dalam keadaan kosong tetapi ada kegiatan usaha bengkel Variasi mobil yang dikelola oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dengan harga berapa Ruko itu dibeli oleh Tergugat II dan sebelumnya Tergugat II sudah pernah meminta Ruko itu secara baik-baik kepada Penggugat akan tetapi Penggugat mengatakan kalau dia masih ada disana sehingga sampai sekarang belum beralih ke Tergugat II ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau nama ayah kandung Tergugat bernama Gunadi dan saksi bekerja ditempat Ayahnya Tergugat I tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut di atas, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I serta Tergugat II akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang bahwa, selanjutnya Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Kesimpulan pada persidangan tanggal 13 Desember 2018, sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena sudah tidak ada yang hendak disampaikan lagi dalam proses persidangan sebagai upaya mempertahankan dan membuktikan dalil dari masing-masing pihak maka selanjutnya kedua belah pihak berperkara memohon putusan ;

Menimbang, bahwa segala peristiwa yang terjadi dalam dan selama persidangan yang selengkapnyanya termuat dalam Berita Acara Persidangan dianggap tercantum dan dipertimbangkan dalam putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan Eksepsi dan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I dan Tergugat II menolak semua dalil dan dalih yang dikemukakan oleh Penggugat dalam surat Gugatannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 17 Juli 2018, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya dan tidak merugikan kepentingan hukum tergugat I dan tergugat II ;

2. Bahwa dalam gugatan Penggugat mendalilkan tergugat I dan tergugat II telah melakukan Perbuatan Meiwawan Hukum, namun dalam tuntutan (Petitum) telah menuntut menyatakan Batal demi Hukum Akta Jual Beli No. 433/2012 tanggal 05 Juni 2012 antara tergugat II dengan Penggugat, dihadapan tergugat III. Bahwa gugatan yang demikian adalah gugatan yang kabur (Obscuur libel). Karena tuntutan tidak didukung oleh dasar gugatan yang jelas, sehingga tidak jelas apa yang menjadi dasar gugatan, apakah itu pembatalan Akta Jual Beli No.433/2012 atau perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu berdasar pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 21 Agustus 1974 Nomor 565 K / SIP/1973 yang berbunyi jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima, oleh karenanya Gugatan penggugat seperti itu patut dinyatakan tidak dapat terima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
3. Bahwa dalil-dalil Penggugat baik dalam Posita maupun dalam Petitum gugatannya tidak sinkron dan tidak saling berkaitan jika dilihat dan fakta dan segi hukumnya. Dalil-dalil Penggugat sebagaimana dalam Posita menyatakan objek sengketa adalah milik penggugat, namun pada Posita yang lain meminta mengembalikan status tanah seperti yang telah dibalik nama menjadi atas nama tergugat II (Jaya Aslim) Bahwa apabila fakta maupun segi hukum yang diuraikan daiam posita maupun petitum gugatan tidak berdasar hukum, kabur dan mengandung ketidakjelasan, maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1075K/Sip /1982 tertanggal 18 Desember 1982 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 720 K/ Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999, sudah sepatutnya gugatan tersebut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);
4. Gugatan Error In Persona, Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat Tergugat I. William Gunadi, dikarenakan tidak ada hubungan hukum dengan perkara yang disengketakan, dimana yang melakukan Transaksi Jual Beli atas obyek sengketa dengan Sertipikat Hak milik Nomor : 20091/ Barabaraya Selatan luas Tanah 380 M2, terletak di jalan Sungai Saddang Baru No. 42 B - 42 C RT / RW 006/003, atas nama Mei Tjen Alias Meyche Chandriany, diuraikan dalam surat Ukur No. 00088/2002 tanggal 24 Maret 2002 telah dialihkan oleh Penggugat kepada Tergugat II. Peralihan dilakukan oleh

Halaman 25 dari 28 Putusan No.210/Pdt.G/2018/PN.Mks.

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

Penggugat dengan Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No: 433 /2012 tanggal 05 Juni 2012 yang dibuat oleh Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ellen Rumambi SH, M.kn. berkedudukan di Jalan Veteran Utara Nomor :346 Kota Makassar, oleh karena itu dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan bahwa " Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan obyek perkara maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

5. Exceptio Res Judicata atau Nebis In Idem, gugatan penggugat tidak dapat diperkarakan dua kali yaitu bila terdiri dari para pihak yang sarna, dan telah mendapat Putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap. Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi di atas sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tersebut seharusnya Ditolak atau sekurang-kurangnya harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijkke verklaard);

Menimbang, bahwa eksepsi dan jawaban dari Para Tergugat akan Majelis pertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa atas eksepsi dan jawaban Tergugat I, Tergugat II pada point 1 dan 2, 3, Majelis Hakim berpendapat kalau eksepsi point 1,2,3, sudah menyangkut pokok perkara, maka harus diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga terhadap eksepsi-eksepsi yang telah menyangkut pokok perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, pada point 4, dimana Majelis Hakim berpendapat, adalah hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI sebagaimana diuraikan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3909 K/Pdt/1994 tanggal 7 Mei 1997 yang pada pokoknya menyatakan : "Hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara" ,sehingga terhadap eksepsi Point 4 ini juga dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II point 5 yang menyatakan Gugatan Penggugat Exceptio Res Judicata atau Nebis In Idem, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa memperhatikan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut dihubungkan dengan jawaban Tergugat I dan Tergugat II point 6 (enam) ternyata benar Para Pihak telah pernah berperkara di pengadilan Negeri Makassar Reg. No. 241/Pdt.G/2014/PN.Mks. Jo. Putusan No. 319/Pdt/2016/PT.Mks. Jo. Putusan No. 3138 K/Pdt/2017, tanggal 22 Desember 2017 ;

Halaman 26 dari 28 Putusan No.210/Pdt.G/2018/PN.Mks.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa memperhatikan Putusan Putusan perkara tersebut diatas dikaitkan dengan perkara quo, maka Penggugat dengan Tergugat II telah pernah berperkara dengan obyek yang sama yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan ruko berlantai dua yang terletak di Sungai Saddang Baru Nomor 42 B - 42 C, dan Putusan mana telah berkekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, apabila Putusan yang dijatuhkan Pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan) kemudian Putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka dalam Putusan tersebut melekat Ne bis in idem, terhadap kasus dan pihak yang sama tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (Hukum Acara Perdata M. Yahya Harahap, SH., hal 42), hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia 1993 Cetakan II hal 301, yang berbunyi : ada atau tidaknya azas Ne bis in idem tidak semata mata ditentukan oleh Para Pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh Keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah memperoleh kekuatan pasti dan alasannya sama, Putusan Mahkamah Agung, tanggal 13 April 1976 Nomor : 647 K/Sip/1973 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa cukup beralasan menurut hukum untuk mengabulkan eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II pada point 5 dikabulkan maka gugatan Penggugat dinyatakan Nebis In Idem ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Surat Gugatan Penggugat sebagaimana telah diuraikan di atas ;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan maka terhadap Pokok Perkara tidak akan dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan maka Penggugat sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat dan memperhatikan Pasal-pasal dari Peraturan-peraturan yang berhubungan dan bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

A. Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;

B. Dalam Pokok Perkara :

Halaman 27 dari 28 Putusan No.210/Pdt.G/2018/PN.Mks.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Gugatan Penggugat Nebis In Idem ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.211.000,00 (dua juta dua ratus sebelas ribu rupiah) ;

Demikianlah putusan tersebut diputuskankan dalam Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, pada hari Kamis, tanggal 13 Desember 2018 oleh kami NI PUTU SRI INDAYANI, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, RIKA MONA PANDEGIROT,S.H.,M.H. dan ARIS GUNAWAN,S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 8 Januari 2019 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh kedua Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh BURHANUDDIN,S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Sidang,

RIKA MONA PANDEGIROT,S.H.,M.H.

NI PUTU SRI INDAYANI, S.H.,M.H.

ARIS GUNAWAN,S.H.

Panitera Pengganti,

BURHANUDDIN,S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp. 50.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp. 2.000.000,00
4. PNPB	: Rp. 120.000,00
5. Meterai	: Rp. 6.000,00
6. Redaksi	: Rp. 5.000,00
Jumlah	Rp. 2.211.000,00
(dua juta dua ratus sebelas ribu rupiah) ;	

Halaman 28 dari 28 Putusan No.210/Pdt.G/2018/PN.Mks.