



P U T U S A N

Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

YOSIANA MARIMBUNNA, bertempat tinggal di Kelurahan Wangurer Timur Lingkungan IV RT/RW.012/004 Kecamatan Madidir Kota Bitung, Kelurahan Wangurer Timur, Madidir, Kota Bitung, Sulawesi Utara, diwakili oleh Kuasanya, Advokat TONY HANIKO., S.H sesuai dengan Surat Kuasa tanggal 24 Januari 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Bitung dengan Nomor 25/SK/2023/PN Bit pada tanggal 24 Januari 2023 sebagai **PENGUGAT**;

Lawan

LELY GAGOLA, S.Pd, bertempat tinggal di Perum Bumi Beringin Indah Blok H/No.25 Manembo-Nembo Atas Lingkungan VI, Kecamatan Matuari, Kota Bitung, Kelurahan Manembo-Nembo Atas, Matuari, Kota Bitung, Sulawesi Utara, diwakili oleh Kuasanya, Advokat WANNY CH. TUMEWU., S.H., S.E., M.H sesuai dengan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Februari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Bitung dengan nomor 65/SK/2023/PN Bit pada tanggal 28 Februari 2023 sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit tertanggal 13 Februari 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

Setelah membaca Surat Penetapan dari Ketua Majelis Hakim tertanggal Bitung Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit tertanggal 13 Februari 2023 tentang hari persidangan perkara tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari surat-surat yang ada hubungannya dengan perkara ini;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 13-02-2023 dalam Register Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Adapun dasar dan alasan diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada awalnya Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian hutang piutang yakni Tergugat telah meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp120.820.000,- (seratus dua puluh juta delapan ratus dua ribu rupiah) ditambah dengan jasa pinjaman Rp12.082.000,- (dua belas juta delapan puluh dua ribu rupiah) selama 7 (tujuh) bulan terhitung sejak penerimaan uang tanggal 4 November 2021 sampai batas waktu jatuh tempoh Juni 2022;
2. Bahwa sampai hari jatuh tempoh sebagaimana yang telah diperjanjikan tersebut Tergugat tidak dapat melunasi seluruh hutang-hutangnya dengan jumlah keseluruhan Rp.205.394.000,- (dua ratus lima juta tiga ratus tiga ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);
3. Bahwa oleh karena Tergugat tidak dapat melunasi hutang-hutangnya maka rumah Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik No.2943/Manembo-nembo Atas, seluas 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Perum Bumi Beringin Indah Blok H/No.25 Manembo-nembo Atas Lingkungan VI, Kecamatan Matuari, Kota Bitung, dijadikan jaminan dan telah dijual kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 48/2022 tanggal 2 September 2022 yang dibuat PPAT Mintje Waani, SH daerah kerja Kota Bitung, selanjutnya sebut sebagai objek sengketa;
4. Bahwa atas dasar Akta Jual Beli tersebut sehingga terjadilah alih hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2943/Manembo-nembo Atas, atas nama Tergugat Lely Gagola beralih/menjadi milik atas nama Penggugat Yosiana Marimbunna. Sehingga secara hukum rumah objek sengketa sah menjadi milik Penggugat;
5. Bahwa meskipun rumah objek sengketa telah menjadi milik Penggugat sejak dibuatnya Akta Jual Beli No.48/2022 tanggal 2 September 2022 namun sampai saat ini Penggugat tidak dapat menikmati dan memiliki rumah objek sengketa oleh karena Tergugat masih tinggal dan menguasai rumah objek sengketa dan tidak mau keluar untuk diserahkan kepada Penggugat walaupun sudah beberapa kali Penggugat memperingatkannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(mensomasi) akan tetapi Tergugat tidak mengindahkannya dan tetap mengusasi rumah objek sengketa;

6. Bahwa oleh karena rumah objek sengketa telah menjadi milik Penggugat maka penguasaan atas rumah oleh Tergugat adalah tergolong sebagai perbuatan penguasaan tanpa hak atas milik orang lain dan merupakan **perbuatan secara melawan hukum**;
7. Bahwa mengingat rumah milik Penggugat yang saat ini dikuasai oleh Tergugat akan dialihkan oleh Tergugat kepada pihak lain, secara melawan hukum dimohon agar dilakukan/meletakkan **Sita Jaminan** (*Conservatoir Beslaag*) atas rumah objek sengketa;
8. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti otentik maka patutlah kiranya putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan serta merta (*Uit Voebar Birorrad*) sekalipun ada upaya hukum banding atau kasasi dari Tergugat;
9. Bahwa oleh karena beralasan hukum Penggugat mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Bitung untuk kiranya dilakukan Panggilan sidang kepada Tergugat untuk diperiksa dan diadili Ketua Pengadilan Negeri Bitung C.q. Majelis Hakim yang akan memeriksa perkara in casu;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Penggugat mohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bitung C.q. Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara in casu dan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli No.48/2022 tanggal 2 September 2022 yang dibuat PPAT Mintje Waani., S.H;
- Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Milik No. 2943/Manembonembo Atas, atas nama Penggugat Yosiana Marimbunna;
- Menyatakan penguasaan atas rumah milik Penggugat oleh Tergugat adalah perbuatan secara melawan hukum;
- Menyatakan sah dan berharga letakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas rumah objek sengketa;
- Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan serta merta (*Uit Voebar Birorrad*) sekalipun ada upaya hukum banding atau kasasi dari Tergugat;
- Menghukum Tergugat untuk keluar dari dalam rumah dan menyerahkan rumah yang dikuasi Tergugat kepada Penggugat untuk dipakai secara

Halaman 3 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bebas, dan apabila Tergugat tidak mematuhi akan dilakukan secara paksa atas bantuan alat negara;

- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

SUBSIDAIR :

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilanya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Pihak Penggugat hadir didampingi Kuasanya Advokat TONY HANIKO., S.H dan Tergugat pula didampingi Kuasanya Advokat WANNY CH. TUMEWU., S.H., S.E., M.H;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat dan Kuasa Penggugat telah hadir begitupun Tergugat sudah hadir didampingi Kuasanya maka untuk memenuhi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1 Tahun 2016 tentang Mediasi, Majelis Hakim atas dasar persetujuan kedua belah pihak telah menunjuk Hakim Mediator dari kalangan Hakim Pengadilan Negeri Bitung yaitu : NUR'AIN., S.H berdasarkan Penetapan Nomor : 23/Pdt.G/2022/PN Bit tanggal 28 Februari 2023;

Menimbang, bahwa setelah mediasi dilakukan oleh Para Pihak maka berdasarkan Hasil Laporan Pelaksanaan Mediasi dari Mediator tertanggal 27 Maret 2023 bahwa proses mediasi telah dinyatakan tidak berhasil karena Para Pihak tidak tercapai kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa tersebut dengan jalan perdamaian dan menyerahkan pemeriksaan perkara selanjutnya kepada Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi dinyatakan tidak berhasil untuk mendamaikan Para Pihak maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan Kuasa Penggugat menyatakan bertetap pada gugatannya dan tidak ada perubahan dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 17 April 2023 pada persidangan tanggal 17 Maret 2023 sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi

1. Eksepsi *Obscur Libel* (Gugatan Kabur dan Tidak Jelas)

- Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan Penggugat yang diajukan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) dimana antara posita dan petitum gugatan Penggugat tidak jelas dan atau tidak relevan

Halaman 4 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit



dan atau saling bertentangan antara satu sama lainnya sehingga tidak diketahui apakah gugatan Penggugat ini merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melawan hukum;

- Bahwa dengan demikian terhadap diri Tergugat adalah dalil gugatan Penggugat yang kabur dan tidak berdasar maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijk Weerklaand*);

2. Eksepsi *Plurium Litis Consortium* (Gugatan Kurang Pihak)

- Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan Penggugat masih tidak lengkap dimana masih ada pihak lain yang harus ditarik sebagai Tergugat lain yaitu suami sah dari Tergugat sendiri;
- Bahwa adanya kekurangan pihak, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat ini ditolak atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijk Veerklaand*);

3. Eksepsi Metus (Perjanjian Yang Dilakukan Mengandung Unsur Paksaan Atau Dwang)

- Bahwa gugatan Penggugat menyatakan adanya perjanjian hutang piutang yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat sebesar Rp120.820.000,- (seratus dua puluh juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) beserta bunga pinjamannya 10% (sepuluh persen) setiap bulan Rp12.082.000,- (dua belas juta delapan puluh dua ribu rupiah);
- Bahwa Penggugat mengetahui dengan sangat jelas di kemudian hari hal tersebut pasti akan memberatkan Tergugat dalam membayar pinjaman beserta bunga pinjamannya dalam jangka waktu yang telah ditetapkan sehingga meminta Tergugat untuk membuat suatu perjanjian dengan jaminan rumah milik daripada Tergugat;
- Bahwa hal tersebut menjadi tidak berimbang dan menimbulkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden/undue influence*) atas kondisi ekonomi dan atau keadaan ekonomi yang dialami oleh Tergugat sehingga perjanjian yang dibuat tersebut mengandung unsur paksaan (dwang);

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa dalam perinsipnya Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa segala dalil yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi tersebut di atas sepanjang mempunyai relevansi yuridis hendaknya termuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban gugatan pada pokok perkara ini;

3. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat oleh Tergugat ditolak drngan tegas oleh karena dalil Penggugat tersebut adalah tidak benar dan mengada-ada dan mohon dikesampingkan;
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 1 adalah tidak benar pada prinsipnya secara tegas Tergugat tolak dimana Tergugat tidak pernah meminjam uang sebesar Rp120.820.000,- (seratus dua puluh juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) kepada Penggugat, yang sebenarnya adalah Rp113.700.000,- (seratus tiga belas juta tujuh ratus ribu rupiah);
5. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 2 adalah tidak benar dan sangat mengada-ada, pada prinsipnya secara tegas Tergugat tolak dimana Tergugat beberapa kali menghubungi Pengugat sehubungan dengan pembayaran pinjaman yang akan dilakukan Tergugat. Saat itu Tergugat meminta bahkan bermohon kepada Penggugat untuk melakukan pembayaran pinjaman secara mencicil dan atau bertahap dimana Tergugat akan membayar pinjaman tahap pertama sebesar Rp75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) akan tetapi Penggugat tidak mau menerima/menolak itikad baik/niat baik dari Tergugat tersebut bahkan Penggugat berkeras hati tidak mau menerima pembayaran pinjaman tahap pertama dari Tergugat dengan alasan yang pertama dari Tergugat dengan alasan yang pertama bahwa apabila Penggugat menerima pembayaran bertahap dan atau cicilan dari Tergugat maka para peminjam yang lainnya akan ikut-ikutan untuk membayar bertahap dan atau mencicil. Alasan yang kedua bahwa ketika menerima pembayaran bertahap dan atau mencicil dari Tergugat maka hal tersebut akan menjadi perdata. Segala daya upaya itikad baik yang dilakukan Tergugat untuk melakukan pembayaran pinjaman sampai dengan perlunasan sama sekali tidak digubris dan atau tidak diterima oleh Penggugat dengan 2 (dua) alasan tersebut di atas;

Bahwa bagaimana mungkin Tergugat tidak akan melunasi pinjamannya kepada Penggugat karena Penggugat meminta jaminan pinjaman kepada Tergugat berupa jaminan sertifikat hak milik tanah daripada Tergugat, dimana sangatlah tidak berimbang nilainya dengan nilai pinjaman kepada Penggugat;

Halaman 6 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

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)

Halaman 6



6. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 3 dan point 4 adalah tidak benar pada prinsipnya secara tegas Tergugat tolak, **dimana Tergugat sama sekali tidak pernah menjual tanah milik daripada Tergugat kepada Penggugat**, justru sebaliknya yang terjadi adalah perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertifikat hak milik tanah daripada Tergugat bukan Perjanjian Jual Beli (Akta Jual Beli);

Bahwa ketika melakukan perjanjian hutang piutang tersebut secara tegas dan jelas telah Tergugat katakana kepada Penggugat, "Ini adalah Perjanjian Hutang Piutang bukan Perjanjian Jual Beli", Hal tersebut juga disampaikan oleh Tergugat kepada Notaris dan PPAT Mintje Waani., S.H, dan diketahui oleh pihak Notaris dan PPAT Mintje Waani., S.H;

Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat point 3 dan point 4 **tanpa sepengetahuan dan persetujuan daripada Tergugat**, tiba-tiba telah ada Akta Jual Beli Nomor 48/2022, tertanggal 2 September 2022 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Mintje Waani., S.H,. Bagaimana mungkin suatu Perjanjian Hutang Piutang langsung berubah menjadi Akta Jual Beli (secara sepihak) bahkan lebih dahsyatnya lagi membuat Tergugat semakin terheran-heran dan takjub seperti permainan sulap/sihir tiba-tiba telah terjadi pengalihan Hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2943/Manembo Nembo Atas atas nama Tergugat Leli Gagola beralih/menjadi milik atas nama Penggugat Yosiana Marimbunna;

Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata sahnya syarat perjanjian, dimana

- **Suatu Perjanjian Tidak Memenuhi Syarat Subjektifitas (Kesepakatan Dan/Atau Kecakapan), akibatnya perjanjian dapat dibatalkan;**
- **Suatu Perjanjian Tidak Memenuhi Syarat Objektif (satu hal tertentu dan/atau sebab yang halal), akibatnya Perjanjian Batal Demi Hukum;**

Sehingga dengan demikian Akta Jual Beli Nomor 48/2022, tertanggal 2 September 2022 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Mintje Waani., S.H, Batal Demi Hukum dan atau Dapat dibatalkan, demikian pula dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang telah beralih hak menjadi atas nama Penggugat Yosiana Marimbunna harus dikembalikan seperti semula dimana Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut menjadi nama Tergugat Leli Gagola;



7. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 5 dan point 7 sangatlah mengada-ada dan pada prinsipnya secara tegas Tergugat tolak, bahwa terhadap upaya Penggugat untuk mengeluarkan Tergugat dari rumah milik Tergugat sendiri dan mengendalikan bahwa itu adalah tanah objek sengketa sesungguhnya Tergugat tolak karena tidak beralasan hukum bagi Penggugat untuk mengeluarkan Tergugat tidak adanya hubungan hubungan sebab akibat;
8. Bahwa sita jaminan (*conservatoir beslaag*) sebagaimana yang didalilkan Penggugat **ditolak dengan tegas oleh karena dalil-dalil tersebut tidak adanya hubungan sebab akibat. Mohon dalil tersebut ditolak;**
9. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugatselebihnya oleh **Tergugat secara tegas ditolak;**

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, mohon kiranya Ketua Majelis Hakim Pemeriksa, yang akan memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi :

Menerima Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk veerklaand*);
2. Menerima seluruh dalil-dalil Tergugat;
3. Menyatakan Batal Demi Hukum dan atau Dapat Dibatalkan Akta Jual Beli Nomor 48/2022, tertanggal 2 September 2022 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Mintje Waani., S.H, yang dilakukan secara sepihak oleh Pihak Penggugat;
4. Menyatakan Batal Demi Hukum dan atau Dapat Dibatalkan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang telah beralih hak menjadi atas nama Penggugat Yosiana Marimbunna yang dilakukan secara sepihak oleh Pihak Penggugat dan dikembalikan menjadi milik daripada Tergugat atas nama Leli Gagola;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;
6. Atau jika Yang Mulia Hakim berpendapat lain, mohon Putusan Yang seadil adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas Jawaban yang telah diajukan oleh Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 31 Mei 2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang pada pokoknya memohon Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung yang memeriksa dan memutus perkara ini sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi Tergugat atau setidaknya tidak dapat diterima untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pemeriksaan dalam perkara ini dilanjutkan dalam proses pemeriksaan pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya sebagaimana yang telah Penggugat ajukan dalam gugatan Penggugat;
 2. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
- Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, dalam peradilan yang bail mohon keadilan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas Replik yang telah diajukan oleh Penggugat, Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 19 Juni 2023 yang pada pokoknya memohon Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung yang memeriksa dan memutus perkara ini sebagai berikut :

1. Menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk veerklaand*);
2. Menerima seluruh dalil-dalil Tergugat;
3. Menyatakan Batal Demi Hukum dan atau Dapat Dibatalkan Akta Jual Beli Nomor 48/2022, tertanggal 2 September 2022 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Mintje Waani., S.H, yang dilakukan secara sepihak oleh Pihak Penggugat;
4. Menyatakan Batal Demi Hukum dan atau Dapat Dibatalkan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang telah beralih hak menjadi atas nama Penggugat Yosiana Marimbunna yang dilakukan secara sepihak oleh Pihak Penggugat dan dikembalikan menjadi milik daripada Tergugat atas nama Leli Gagola;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;
6. Atau jika Yang Mulia Hakim berpendapat lain, mohon Putusan Yang seadil adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi Akta Legalisasi Perjanjian/Ikatan Jual Beli tanggal 4 November 2021 No. 4597/Leg/XI/2021, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-1;
- Fotokopi Akta Turunan Surat Kuasa tanggal 4 November 2021 No. 4, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-2;
- Fotokopi Sertipikat Tanda Bukti Hak Milik No. 2943 Kota Bitung atas nama Yosiana Marimbunna, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
- Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Lely gagola, S.Pd tertanggal 4 November 2021 telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
- Fotokopi Surat Permohonan atas nama Lely Gagola kepada Pimpinan Bank BTN Kantor Cabang Manado tertanggal 4 November 2021, tanpa asli dan diberi materi yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
- Fotokopi setoran tunai ke tabungan atas nama pemilik rekening Lely Gagola oleh penyeter Djohns Sineri terbilang Rp14.700.000,- (empat belas juta tujuh ratus ribu rupiah) tanggal 5 November 2021 telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
- Fotokopi Salinan rekening koran atas nama Lely Gagola di PT. Bank Tabungan Negara periode 1/11/2021 s/d 12/11/2021 telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
- Fotokopi Somasi I (Pertama) tanggal 24 Oktober 2022 telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
- Fotokopi Somasi II (Kedua) tanggal 14 November 2022 telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
- Fotokopi Tanda Terima Somasi I telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
- Fotokopi Tanda Terima Somasi II telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;
- Fotokopi tangkapan layar percakapan via aplikasi *Whatsapp* telah dicocokkan dengan tangkapan layar percakapan via aplikasi *Whatsapp*. dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;

Halaman 10 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

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

- Fotokopi Pengecekan Sertipikat Hak Milik No. 02943 atas nama Lely Gagola telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
- Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 48/2022 telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;
- Fotokopi Kronologis terjadinya perubahan nama yang berhak dan pemegang hak tanah sertifikat hak milik no. 2943/ manembo-nembo Atas, atas nama Yosiana Marimbunna, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-15;
- Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022 atas nama wajib pajak Lely Gagola, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-16;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga dalam persidangan telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi DJOHNS PERRY SINERI :

- Bahwa kenal dengan Penggugat di organisasi kemasyarakatan, Saksi adalah ketua dewan pergerakan sedangkan Penggugat adalah bendaharanya;
- Bahwa Tergugat tidak memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi hadir di persidangan sehubungan dengan perkara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yaitu tidak menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yakni mengenai pengembalian uang pinjaman;
- Bahwa Tergugat meminjam uang dari Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu karena Saksi berada disitu saat terjadi peminjaman uang oleh Tergugat;
- Bahwa pada tanggal 2 November 2021, Tergugat menelepon Saksi untuk menghubungi Penggugat dikarenakan Tergugat ingin meminjam uang kepada Penggugat. Dimana uang tersebut untuk mengganti dana BOS (Bantuan Operasional Sekolah) yang telah dipakai Tergugat saat menjadi kepala sekolah, dengan posisi saat itu Tergugat telah dimutasi dari sekolah tersebut. Dan saat itu Penggugat sebenarnya tidak akan meminjamkan uang kepada Tergugat mengingat kemampuan dari Tergugat untuk mengembalikan uang pinjaman nanti. Kemudian Penggugat dan Tergugat janji bertemu di BTN (Bank Tabungan

Halaman 11 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

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

Negara), dimana terjadi pembicaraan bahwa Penggugat akan menebus SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 2943/Manembo-nembo Atas, rumah Tergugat yang telah menunggak sejak bulan Juni sampai November di BTN dan SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 2943/Manembo-nembo Atas itu akan dijadikan jaminan pegangan oleh Penggugat supaya Tergugat dapat mengembalikan uang pinjamannya nanti. Kemudian Tergugat membuat surat permohonan keringanan di BTN agar bisa melunasi tunggakkannya, dan Penggugat Tergugat pergi ke notaris Mintje Waani mitra BTN untuk dibuatkan jual beli;

- Bahwa Penggugat dan Tergugat pergi ke notaris untuk buat jual beli dan kuasa menjual agunan milik Tergugat yang di BTN;
- Bahwa dari pihak BTN menyarankan untuk memasukkan surat permohonan keringanan dan pergi ke notaris untuk membuat akta jual beli agar supaya pihak Penggugat memiliki pegangan, setelah pihak BTN mendengar keluhan dan rencana Tergugat untuk meminjam uang dan menjaminkan SHM kepada Penggugat;
- Bahwa Pihak BTN memberikan saran untuk pergi ke notaris Mintje Waani yang mana notaris tersebut adalah mitra BTN;
- Bahwa tujuan Penggugat dan Tergugat pergi ke notaris untuk membuat jual beli dan kuasa menjual agunan di BTN;
- Bahwa pada tanggal 4 November 2021 Penggugat dan Tergugat pergi ke notaris dan membuat jual beli serta kuasa menjual antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Tergugat sebagai penjual dan pemberi kuasa, dan Penggugat sebagai pembeli dan penerima kuasa;
- Bahwa Saksi pernah melihat Akta jual beli tersebut, karena Saksi berada disitu;
- Bahwa yang menjadi agunan di BTN adalah sebuah rumah di Bumi Beringin Indah, Saksi tidak tahu nomornya sesuai dengan SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 2943/Manembo-nembo Atas;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti P-1, P-2, P-3;
- Bahwa selain 3 (tiga) dokumen bukti surat tadi, ada Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, Surat Somasi, dan Akta Jual Beli, semuanya pernah Saksi lihat;
- Bahwa setelah dari notaris, tanggal 5 November 2021 balik ke BTN dan menyerahkan surat permohonan keringanan. Kemudian staf BTN memberikan perincian yang harus dibayar oleh Tergugat untuk dapat

Halaman 12 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

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

melunasi agunan yaitu sebesar Rp14.700.000,- (empat belas juta tujuh ratus ribu rupiah);

- Bahwa kemudian Penggugat memberikan uang sejumlah tersebut kepada Saksi dan Saksi pergi menyetorkan uang tersebut ke teller atas sepengetahuan Tergugat, sehingga dalam slip setoran tercantum nama Saksi sebagai penyetor;
- Bahwa pada tanggal 4 November 2021 setelah pembuatan akta dari kantor notaris di mobil dalam perjalanan ke Wangurer, Penggugat memberikan uang sebesar Rp80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) kepada Tergugat secara tunai;
- Bahwa total pinjaman yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat kurang lebih Rp120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa mekanisme pengembalian pinjaman Tergugat kepada Penggugat, Tergugat meminta waktu selama 7 (tujuh) bulan kemudian diberikan bunga sebesar Rp12.000.000,- (dua belas juta rupiah) lebih per bulan, sehingga total yang harus diganti oleh Tergugat adalah kurang lebih Rp205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah) dalam waktu 7 (tujuh) bulan. Dan sampai dengan batas waktu bulan Juni 2022 dan saat ini belum diganti oleh Tergugat;
- Bahwa Rp205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah) tersebut adalah pokok hutang dan bunganya juga ditambahkan dengan biaya sewa mobil sekitar Rp700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah) lebih, biaya tol dan biaya lainnya sudah termasuk di dalamnya;
- Bahwa atas persetujuan Tergugat total biayanya adalah Rp120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi bisa tahu tentang perjanjian di notaris karena Saksi berada bersama-sama di dalam;
- Bahwa pada saat di kantor notaris, kami sempat menunggu suami Tergugat sekitar 1 (satu) jam untuk dibacakan perjanjian dan suami Tergugat setuju dan menandatangani perjanjian tersebut;
- Bahwa Saksi tahu uang sebesar Rp14.700.000,- (empat belas juta tujuh ratus ribu rupiah) tersebut diberikan oleh Penggugat untuk melunasi agunan di BTN karena Saksi yang menyetorkannya ke teller saat itu;
- Bahwa Penggugat mengecek di BTN setelah roya berdasarkan surat kuasa mengurus SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 2943/Manembo-nembo Atas tersebut;

Halaman 13 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

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 SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 2943/Manembo-nembo Atas tersebut dibalik nama dari Tergugat ke Penggugat pada tahun 2022;
- Bahwa Saksi tidak tahu pihak Tergugat dan keluarganya keberatan atau tidak karena setahu Saksi sudah ada surat kuasanya;
- Bahwa sekarang objek rumah tersebut dikuasai oleh Tergugat tinggal bersama keluarganya dan Tergugat tidak mau menyerahkan kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2021;
- Bahwa Tergugat adalah Mantan kepala sekolah;
- Bahwa Saksi tahu ini perkara perbuatan melawan hukum karena diberitahu oleh Penggugat;
- Bahwa selain Tergugat, ada beberapa kepala sekolah yang dipinjamkan uang oleh Penggugat;
- Bahwa Tergugat dan Antje Lelet pernah meminjam uang dari Penggugat sebelumnya dengan bunga 10% (sepuluh persen);
- Bahwa bunga dari pinjaman Tergugat yang diberikan oleh Penggugat adalah Rp12.000.000,- (dua belas juta rupiah) per bulan secara tunai;
- Bahwa alasan Tergugat meminjam uang pada Penggugat saat itu untuk mengganti dan BOS (Bantuan Operasional Sekolah) yang telah terpakai oleh Tergugat, karena Tergugat saat itu sudah akan dimutasi;
- Bahwa Tergugat berjanji untuk melunasi ketika menerima Taspen (Tabungan dan Asuransi Pegawai Negeri) dan hasil jual kayu besi di Sangihe;
- Bahwa untuk bukti surat P-4, Tergugat tidak sempat membaca pernyataan dan langsung menandatangani;
- Bahwa Tergugat tidak berniat membayar hutangnya secara cicil;
- Bahwa Penggugat tidak pernah memanggil Saksi pergi ke Bank BTN untuk balik nama SHM;
- Bahwa Saksi pergi bersama-sama dengan Penggugat karena Saksi sebagai sopirnya Penggugat;
- Bahwa Saksi masuk ke dalam kantor Notaris karena diizinkan berada disana oleh Notaris, dan tidak disuruh keluar. Kalau tidak diizinkan dan disuruh keluar, pasti Saksi akan keluar;
- Bahwa Notaris tidak pernah bertanya karena Saksi bersama-sama dengan Penggugat;
- Bahwa untuk bukti surat P-5 Penggugat hanya memiliki fotokopinya sedangkan yang asli berada di pihak BTN;

Halaman 14 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

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)

Halaman 14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk bukti surat P-13 itu bukan roya tapi surat pengecekan sertifikat;
- Bahwa Penggugat yang bermohon untuk pengecekan sertifikat tanpa didampingi Tergugat;
- Bahwa SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 2943/Manembo-nembo Atas saat dimohonkan pengecekan telah ditebus dari BTN;
- Bahwa sudah ada Roya karena ada penghapusan hak tanggungan sehingga sudah tidak ada nama lagi;
- Bahwa sebelum Roya Hak Tanggungan tertulis siapa nama pemilik di SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 2943/Manembo-nembo Atas atas nama Tergugat yaitu Lely Gagola;
- Bahwa jumlah uang yang diberikan oleh Penggugat adalah sejumlah Rp14.700.000,- (empat belas juta tujuh ratus ribu rupiah) untuk menutupi kredit macet Tergugat, setelah Tergugat mengambil surat-surat di Bank BTN pada tanggal 18 November 2022 surat-surat tersebut diserahkan pada Penggugat;
- Bahwa Tergugat menyerahkan surat-surat tersebut secara sukarela dan tidak ada paksaan;
- Bahwa Saksi pernah bersama-sama dengan Tergugat di RM Pinggir Laut dan saat itu Saksi tidak pernah merampas surat hak tanggungan, Tergugat yang menyerahkan tidak ada paksaan;
- Bahwa Penggugat bersama dengan Tergugat dan Saksi meminta rekening koran (bukti surat P-7) dan setelah itu Tergugat memberikan kepada Penggugat untuk membuktikan setoran Rp14.700.000,- (empat belas juta tujuh ratus ribu rupiah) telah masuk;
- Bahwa rekening koran tersebut diambil pada tanggal 12 November 2022 oleh Tergugat dan kemudian diberikan kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat adalah rentenir atau bukan;
- Bahwa apa Penggugat memiliki ijin untuk meminjamkan uang kepada orang lain Saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu Saksi ketika Penggugat memberikan pinjaman selalu ada jaminannya;
- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Sunardi bekerja di Bank BTN bagian kredit macet;
- Bahwa Saksi yang mengenalkan karena Tergugat memiliki kredit macet;

Halaman 15 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

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 mengenalkan Tergugat dengan Pak Sunardi, Pak Sunardi mengurus semuanya mengenai kredit macet;
 - Bahwa ada yang menanyakan untuk pergi ke Notaris mana, tapi Saksi lupa apa Penggugat atau Tergugat yang menanyakan;
 - Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat kuasa tersebut karena Tergugat yang mengambil rekening koran tersebut dan menyerahkan kepada Penggugat;
 - Bahwa Penggugat pernah mengirimkan somasi kepada Tergugat sebanyak 2 (dua) kali, yang isinya untuk mengosongkan rumah yang ditempati Tergugat dan tidak diindahkan oleh Tergugat;
 - Bahwa somasi tersebut, Penggugat yang buat;
- Atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi MINTJE WAANI., S.H :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat dan tidak memiliki hubungan keluarga serta pekerjaan;
- Bahwa Saksi hadir di persidangan mengenai jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi adalah Notaris/PPAT;
- Bahwa Saksi lupa kapan tepatnya tapi sekitar tahun 2021;
- Bahwa Saksi lupa siapa yang pertama kali menghubungi;
- Bahwa yang datang ke kantor Saksi saat itu ada Penggugat dan Tergugat sebagai penjual dan pembeli juga suami Tergugat;
- Bahwa sebelum akta ditandatangani Saksi membacakan isi akta terlebih dahulu;
- Bahwa para pihak mengerti isi Akta, dan mereka dalam keadaan sehat serta tanpa ada paksaan saat itu;
- Bahwa Saksi lupa dimana letak objek yang diperjualbelikan dalam akta;
- Bahwa Saksi lupa nilai jual belinya;
- Bahwa sampai sekarang tidak ada pihak yang berkeberatan mengenai akta tersebut;
- Bahwa dalam akta tersebut langsung dilakukan balik nama SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 2943/Manembo-nembo Atas, atas nama Penggugat;
- Bahwa Suami Tergugat setuju dan tanda tangan di akta tersebut;

Halaman 16 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat, yang Saksi ketahui hanya Saksi membuat Akta Jual Beli Tanah yang masih mengangsur di Bank BTN dan diberikan kuasa kepada Penggugat untuk kuasa mengangsur tanah dan menjual setelah terjadi pelunasan di bank BTN dan kuasa mengambil SHM tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang lunasi angsuran di Bank BTN;
- Bahwa Saksi sudah lupa kapan dan jam berapa Penggugat dan Tergugat datang ke kantor Saksi;
- Bahwa ada 3 (tiga) buah akta yang dibuat Saksi yang berhubungan dengan Penggugat dan Tergugat yaitu, Akta Jual Beli, Akta Surat Kuasa Mengambil SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 2943/Manembo-nembo Atas, dan Akta Kuasa Mengangsur;
- Bahwa dasar Saksi membuat Akta adalah berdasarkan Pasal 1178 KUHPerdara;
- Bahwa Saksi hanya tahu mengenai hutang Tergugat kepada pihak bank, Saksi tidak tahu mengenai hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu maksud tujuan Penggugat dan Tergugat pergi ke kantor Saksi, karena Penggugat dan Tergugat ke kantor Saksi mau buat jual beli tanah yang masih digadaikan di Bank BTN;
- Bahwa dengan datangnya Penggugat membawa SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 2943/Manembo-nembo Atas berarti sudah bisa balik nama;
- Bahwa prosedur balik nama, ada SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 2943/Manembo-nembo Atas, penjual suami istri harus datang, KTP, Kartu Keluarga, Pajak Bumi Bangunan tapi karena sudah ada kuasa tidak apa-apa bila tidak datang;
- Bahwa kalau ada syarat yang tidak lengkap, itu relatif, bisa iya, bisa tidak, diajukan saja nanti keputusan ditangan BPN (Badan Pertanahan Nasional);
- Bahwa tidak ada surat kuasa mengambil rekening koran;
- Bahwa tanda tangan suami Tergugat berada paling di atas, itu hal yang lumrah karena kertas sebelumnya sudah tidak muat maka dilanjutkan pada kertas baru sehingga tanda tangannya berada paling atas;
- Bahwa dalam setiap transaksi jual beli ada Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);

Halaman 17 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi ingat saat memberikan uang kepada Saksi Djohns di dalam sampul warna putih, tapi itu adalah hak Saksi untuk berbelas kasih kepada siapa;
- Bahwa Saksi membacakan isi akta dan ditandatangani oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi membacakan halaman yang paling depan dan semuanya;
- Bahwa Tergugat berada didepan Saksi saat melakukan penandatanganan akta;
- Bahwa kalau di akta tertulis menghadap, berarti itu memang ada disaat itu;
- Bahwa dalam Akta Jual Beli, Tergugat tidak ada tanda tanganya karena sudah berdasarkan surat kuasa;
- Bahwa yang terlebih dahulu perjanjian ikatan jual beli kemudian surat kuasa;
- Bahwa yang pihak sampaikan saat tiba di kantor Saksi yakni Tergugat mau jual beli tanah rumah, tapi masih dijaminan di bank BTN, bukan karena ada hutang di bank BTN jadi mau jual tanah untuk jadi jaminan;
- Bahwa Surat kuasa itu Penggugat dapat mengambil SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 2943/Manembo-nembo Atas jika telah melunasi di bank BTN;
- Bahwa pihak Tergugat tidak pernah membatalkan surat kuasa atau tidak jadi melakukan penjualan;
- Bahwa balik nama setelah surat kuasa dikeluarkan dan SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 2943/Manembo-nembo Atas diambil pembeli, untuk balik nama yang punya wewenang adalah BPN (Badan Pertanahan Nasional);
- Bahwa syarat-syarat untuk notaris mau balik nama yaitu, SHM asli dan sebagainya seperti tadi;
- Bahwa jika pembeli tidak hadir, bisa dibolehkan jika sudah ada surat kuasa;
- Bahwa saat itu bukti kwitansi pembayaran antara Penggugat dan Tergugat;

Atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi MUHAMAD LUTFIYADI :

- Bahwa tidak kenal dengan Penggugat dan Tergugat serta tidak memiliki hubungan keluarga serta pekerjaan;

Halaman 18 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi hadir di persidangan mengenai perkara perbuatan melawan hukum antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa setahu Saksi ada peralihan hak dari Tergugat ke Penggugat pada tanggal 6 Oktober 2022 berdasarkan Akta Jual Beli Notaris Mintje Waani., S.H;
- Bahwa syarat peralihan hak yakni Permohonan, KTP, KK, Surat Kuasa, Pajak, BPHTB, dll;
- Bahwa telah terjadi peralihan hak SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 2943/Manembo-nembo Atas pada tanggal 6 Oktober 2022 menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa yang membayar pajak adalah Penggugat setelah BPHTB keluar;
- Bahwa Saksi tahu rumah tersebut di tempati oleh Tergugat dari gugatan;
- Bahwa semua syarat peralihan hak telah terpenuhi dan tidak ada cacat;
- Bahwa SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 2943/Manembo-nembo Atas terdaftar di BPN secara sah;
- Bahwa Saksi hadir di persidangan mewakili instansi dan Saksi hadir berdasarkan surat tugas;
- Bahwa Saksi tahu ini perkara perbuatan melawan hukum dari permohonan Penggugat yang menyertakan gugatan;
- Bahwa syarat peralihan hak yakni Permohonan dari pembeli, KTP dan KK kedua belah pihak, PBB (Pajak Bumi dan Bangunan), BPHTB, Akta jual beli;
- Bahwa jika salah satu syaratnya ada yang kurang maka akan diminta untuk dilengkapi;
- Bahwa tidak bisa terjadi peralihan hak ketika ada salah satu syarat tidak ada, artinya tidak dapat diproses;
- Bahwa syarat keluarnya BPHTB jika sudah ada PBB;
- Bahwa salah satu syarat PBB itu ada dalam berkas, (Saksi menunjukkan PBB tahun 2022 atas nama Tergugat yang ada dalam warkah);
- Bahwa PBBnya diterima karena dibayarnya setahun sekali dan wajar saja jika namanya masih nama Tergugat;
- Bahwa yang bermohon adalah Penggugat yang dikuasakan pada notaris Mintje Waani., S.H;
- Bahwa pihak BPN hanya menerima, Pemohon yang ajukan semua persyaratan, kalau ada yang kurang lengkap akan disuruh untuk dilengkapi bukan BPN yang datang ke Pemohon;

Halaman 19 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

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 PBB dalam berkas tertulis “duplikat” dan PBB tetap diterima yang penting PBBnya ada;
 - Bahwa pihak BPN tidak melakukan tinjau lokasi saat ada permohonan peralihan hak, pihak BPN hanya berdasarkan dokumen tidak meninjau lokasi jika permohonan lengkap;
 - Bahwa selama ini tidak ada surat keberatan yang diterima oleh pihak BPN terkait dengan peralihan hak SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 2943/Manembo-nembo Atas;
 - Bahwa karena BPHTB sudah diurus oleh notaris dan BPN hanya terima bersih jika syaratnya telah lengkap;
 - Bahwa dalam warkah ada akta jual beli;
 - Bahwa SHM dalam perkara ini tercatat atas nama Penggugat, peralihan hak tercatat tanggal 6 Oktober 2022;
 - Bahwa tidak dilakukan tinjau lokasi, karena ini permohonan bukan penerbitan awal SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 2943/Manembo-nembo Atas tapi hanya peralihan hak, dimana sebelumnya sudah dilakukan pengukuran;
 - Bahwa dasar peralihan hak harus ada akta jual beli, dalam warkah ada akta jual beli dari notaris Mintje Waani., S.H;
 - Bahwa tidak ada pengumuman dari BPN sebelum terjadi peralihan hak , kalau tanah pasini ada pengumannya sedangkan tanah negara tidak ada;
 - Bahwa dari pihak Tergugat tidak pernah menyurat untuk pencegahan terhadap terjadinya peralihan hak;
 - Bahwa Pihak BPN tidak mewajibkan penjual dan pembeli;
 - Bahwa dari pihak yang keberatan harus menyurat ke BPN barulah akan diteliti lagi oleh BPN;
 - Bahwa terhadap peralihan SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 2943/Manembo-nembo Atas tidak pernah dibatalkan;
 - Bahwa mengenai SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 2943/Manembo-nembo Atas, tidak pernah ada pengaduan dan jikalau ada pasti ada catatannya;
 - Bahwa tidak ada batasan waktu untuk mengajukan komplain;
- Atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga dalam persidangan telah mengajukan 1 (satu) orang Ahli yang telah memberikan keterangan di bawah yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 20 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit



1. Ahli EUGENIUS NUSJE PARANSI :

- Bahwa Ahli memberikan surat tugas nomor : 3293/UN12.7/KP/2023 tertanggal 25 Juli 2023 beserta *Curriculum Vita*nya kepada Majelis Hakim;
- Bahwa Ahli menyatakan tidak kenal dengan Penggugat dan Tergugat dan tidak memiliki hubungan keluarga serta pekerjaan;
- Bahwa Saksi adalah dosen di Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi sejak tahun 1992, dan mengajar mata kuliah hukum perdata ahli perikatan;
- Bahwa dasar hukum Buku KUHPerdara III dalam pasal 1338 dan pasal 1320 tentang sah atau tidaknya perikatan;
- Bahwa unsur sah atau tidaknya perikatan ada 4 (empat) unsur yaitu, adanya sepakat, cakap untuk perbuatan hukum, objek tertentu, sebab yang halal;
- Bahwa jika dihadiri atau tidak masuk dalam kesepakatan;
- Bahwa perikatan bisa lisan atau tertulis;
- Bahwa jika tertulis, perikatan bisa di bawah tangan dan bisa melalui PPAT/Notaria, kalau di bawah tangan hanya para pihak, sedangkan kalau notaris ada akta autentik dan dibuat di bawah sumpah;
- Bahwa kekuatan perikatan terletak pada aslinya untuk sebuah tulisan, dan kalau di bawah tangan juga memiliki kekuatan asalkan tidak disangkal dan ada 2 (dua) orang Saksi menurut Pasal 1875, Pasal 1876 KUHPerdara;
- Bahwa kalau akta autentik itu diberikan kewenangan oleh Undang-undang dan petugas menjalankan tugasnya dibawa penumpahan;
- Bahwa sepanjang ada surat kuasa karena itu perdata, itu sah kalau tidak ada surat kuasa tidak sah;
- Bahwa dasar gugatan, kalau wanprestasi harus benar-benar ada perjanjian, sedangkan perbuatan melawan hukum tidak ada perjanjian. dimana perbuatan melawan hukum itu perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang, hak subjektif, kepatutan/kepentingan. Jika seseorang mendapat hak tapi tidak dapat leluasa menggunakan hak itu karena orang lain maka itu dikategorikan perbuatan melawan hukum yang mendatangkan kerugian materil dan immaterial. Jika terjadi jual beli hak telah beralih, dan jika pembeli tidak leluasa maka itu perbuatan melawan hukum;
- Bahwa jual beli adalah alas hak yang sah;
- Bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan adanya itikad baik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jika tidak dihadiri oleh pihak tapi ada surat kuasa maka itu sah, kecuali pidana;
- Bahwa jika suami istri setuju dan menandatangani jual beli maka telah sah terjadi perikatan;
- Bahwa jika salah satu dari syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, jika sepakat tidak ada maka dapat dibatalkan, sepakat dan cakap adalah unsur subjektif sedangkan objek dan sebab yang halal adalah unsur objektif;
- Bahwa jika keempat syarat ini dengan unsur subjektif dan unsur objektif tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum;
- Bahwa dalam perjanjian hutang piutang dalam pasal 1338 KUHPdata jika terjadi potensi menjadi perbuatan melawan hukum berarti ada unsur yang bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan;
- Bahwa diperkenankan seseorang memberi pinjaman pada orang lain;
- Bahwa secara undang-undang diperkenankan memberi bunga pinjaman 6% (enam persen);
- Bahwa jika bunga di atas 6% (enam persen) diperbolehkan, undang-undang berlaku *Lex specialis derogat legi general* jadi yang khusus itu mengesampingkan undang-undang sepanjang itu kesepakatan antar pihak;
- Bahwa sebelum seseorang membubuhkan tanda tangan harus ada asas kehati-hatian, jika seseorang terpaksa maka nanti dibuktikan dalam pidana, tapi secara perdata itu sah;
- Bahwa adanya surat kuasa yang ditandatangani suami istri walaupun tidak mengetahui seluruh perjanjian dianggap tidak sah;
- Bahwa pasal 1178 KUHPdata dan Pasal 1211 KUHPdata sudah dicabut, sudah ada hukum yang terbaru;
- Bahwa Pasal 1338 KUHPdata adalah Setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku seperti undang-undang bagi para pihak di dalamnya dengan demikian apa yang termuat dalam bukti P-4 tersebut haruslah dipertahankan dan dilaksanakan oleh kedua belah pihak;
- Bahwa mengenai itikad baik, menghubungi untuk mencicil, Itikad baik itu pembuktian bukan hanya alibi, harus didukung bukti;
- Bahwa Penggugat pernah melaporkan Tergugat ke polisi, kemudian Tergugat menyatakan akan mencicil di hadapan penyidik;
- Bahwa Ahli tidak tahu di Kepolisian ada penyerahan uang atau tidak. Karena itikad baik itu harus disertai perbuatan bukan hanya keinginan;

Halaman 22 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

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 terkait pihak Penggugat tidak mau menerima cicilan Tergugat, Itu harus dinyatakan secara konkrit kalau boleh ada foto;
- Bahwa prosedur pengalihan hak atas tanah bisa lewat perbuatan hukum sepihak misalkan hibah, wasiat, dan 2 (dua) pihak misalkan jual beli;
- Bahwa hak berpindah dalam perjanjian jual beli seketika itu juga hak berpindah dari penjual ke pembeli;
- Bahwa Akta Jual Beli dapat menjadi alasan peralihan hak;
- Bahwa ada akta bawah tangan, ada waarmeding, dan ada legalisasi;
- Bahwa peran Notaris tidak tahu asal muasal, tapi memastikan pada saat itu juga telah terjadi benar perbuatan hukum;
- Bahwa sebab yang halal sesuai diperkenankan undang-undang, kesusilaan, tidak bertentangan dengan ketertiban umum;
- Bahwa apapun yang diikatkan adalah sebagai hukum yang penting tidak bertentangan dengan hak subjektif orang lain;

Atas keterangan Ahli, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Kuasa Untuk Menjual Nomor : 103 tanggal 15-02-2005, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli No. 109/JB/BTG.BRT/II/2005 tanggal 15 Februari 2005, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Ijin Mendirikan Bangunan Nomor: 138/R55/IB Tahun 2007, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak bumi dan Bangunan Tahun 2018 atas nama wajib pajak Lely Gagola, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-4;
5. Fotokopi Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara dan Lely Gagola No. 00011-01-02-022568-3 tanggal 15 Februari 2005 , telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-5;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 335/2017 Kota Bitung, tanpa aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-6;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Salinan rekening koran PT. Bank Tabungan Negara atas nama Lely Gagola periode 1 Oktober 2021 sampai dengan 20 Juni 2023, dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi Berita Acara Bukti Penerimaan Dokumen No.18-11-21/1101020211118000009, dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-8;
9. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 2943 Kelurahan Manembo-Nembo Atas, tanpa aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-9;
10. Fotokopi Surat Keterangan Nomor: 889/SK/05.1003/VI/2023 tanggal 27 Juni 2023, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-10;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 atas nama Lely Gagola, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-11;
12. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 7172050909590003 atas nama Celsius Aalung, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-12;
13. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 7172054305620005 atas nama Lely Gagola, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-13;
14. Fotokopi Kartu Keluarga No. 71712051106080005 atas nama kepala keluarga Celsius Aalung dikeluarkan pada tanggal 13 Juli 2021, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-14;
15. Fotokopi Akta Perkawinan nomor: 50/1987 antara Celsius Aalung dan Lely Gagola pada tanggal 29 Juni 1987, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-15;
16. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T-16;
17. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T-17;

Halaman 24 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

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

18. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T-18
19. Fotokopi Surat Keterangan Nomor: 939/SK/05.1003/VII/2023 dikeluarkan oleh Lurah Manembo-nembo Atas tanggal 17 Juli 2023, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T-19;
20. Fotokopi Bukti Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB) No. S-04342442 tahun 2005 atas nama Bobby Ficher Gagola, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T-20;
21. Fotokopi Surat Tanda Nomor Kendaraan Bermotor (STNK) DB 1701 MF atas nama Bobby Ficher Gagola, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T-21;
22. Fotokopi Surat kronologis perkara, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T-22;

Menimbang, bahwa selain mengajukan Bukti Surat, Tergugat dalam persidangan telah mengajukan 4 (empat) orang Saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah/janji yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi ANI KARUNDENG :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak memiliki hubungan keluarga serta pekerjaan, Tergugat adalah teman Saksi;
- Bahwa Saksi hadir di persidangan mengenai jual beli hutang piutang;
- Bahwa Saksi tahu masalah hutang piutang karena Saksi Djohns yang bawa Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi Djohns membawa Tergugat dan mengenalkannya pada Penggugat, Saksi lupa kapan;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat di tempat ibadah;
- Bahwa Saksi Djohns dulu adalah guru TK (Taman Kanak-kanak);
- Bahwa Saksi Djohns mengenalkan Tergugat kepada Penggugat karena saat itu Tergugat bercerita bahwa ia butuh dana tapi Saksi tidak tahu untuk keperluan apa jadi Saksi membawa Tergugat kepada Penggugat karena Saksi tahu Penggugat bisa meminjamkan uang kepada orang-orang, dimana Saksi juga pernah menjadi nasabah peminjam pada Penggugat;
- Bahwa kemudian Saksi bersama dengan Tergugat pergi menemui Penggugat dengan pembicaraan akan meminjam uang sejumlah

Halaman 25 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah). Itu pertama kali Saksi dan Tergugat pergi dan sepengetahuan Saksi, Tergugat telah melunasi pinjamannya itu. Dimana pinjaman tersebut memiliki bunga pinjaman namun tidak memiliki jaminan;

- Bahwa Tergugat pernah cerita dimana Tergugat meminjam uang kepada Penggugat dengan menjaminkan SHM (Sertifikat Hak Milik), dan Tergugat akan mengembalikan pokok hutangnya tapi Penggugat tidak mau menerima;
- Bahwa saat melakukan pinjaman dengan agunan rumah SHM, Saksi tidak ikut, Saksi tidak berada disana;
- Bahwa Tergugat mau mengambil SHM miliknya untuk digadaikan kembali dan uang hasil gadai tersebut akan dibayar lunas dengan bunganya tapi Penggugat tidak mau memberikan SHM tersebut karena Penggugat sudah membuat balik nama;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai notaris, penandatanganan surat-surat antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi melihat saat Tergugat meminjam uang kepada Penggugat hanya untuk peminjaman pertama yang Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), yang peminjaman dengan jaminan SHM Saksi tidak melihat;
- Bahwa untuk peminjaman dengan agunan SHM, Saksi tidak tahu mengenai kesepakatan dan tidak pernah melihat kesepakatan tersebut;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat sebagai rentenir dan Tergugat mantan guru;
- Bahwa Saksi tahu karena Saksi pernah meminjam uang kepada Penggugat, Saksi sudah lupa kapan;
- Bahwa saat ini Saksi sudah tidak ada pinjaman pada Penggugat;
- Bahwa Penggugat memberikan pinjaman uang pada Saksi disertai dengan bunga sebesar 15% (lima belas persen) dari pokok hutang;
- Bahwa selain Saksi dan Tergugat ada orang lain yang meminjam uang kepada Penggugat;
- Bahwa hubungan Penggugat dan Tergugat hanya mengenai peminjaman uang;
- Bahwa Saksi hanya tahu yang Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang lainnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat menjaminkan SHM miliknya yang sekarang sudah dilakukan balik nama oleh Penggugat;

Halaman 26 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu, Apakah Tergugat diberitahukan terlebih dahulu bahwa SHM tersebut akan dibalik nama atau tidak;
- Bahwa Saksi tapi tidak tahu berapa bunga pinjaman yang diberikan kepada Tergugat;
- Bahwa ada surat pernyataan yang dibuat oleh Penggugat, tanpa dibaca Saksi langsung menandatangani karena Saksi sudah butuh uang. dan Penggugat tidak pernah menyuruh untuk membaca terlebih dahulu;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat dulunya Tergugat seorang kepala sekolah dan sekarang sudah pensiun;
- Bahwa Tergugat memiliki gaji tetap;
- Bahwa Saksi yang membawa Tergugat untuk diperkenalkan pada Penggugat dan Antje Lele;
- Bahwa suami Saksi yang meminjam uang kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi dan Suami Saksi yang menandatangani surat kesepakatan;
- Bahwa Saksi tidak pernah pergi ke notaris, Saksi juga tidak tahu Tergugat memberikan kuasa kepada Penggugat untuk melunasi hutang di bank;
- Bahwa saat Saksi melakukan peminjaman uang kepada Penggugat dibuatkan surat pernyataan, surat tersebut dibuat oleh Penggugat kemudian disodorkan untuk tanda tangan;
- Bahwa hal tersebut terjadi pada semua peminjam;
- Bahwa jika hutang telah dibayar, Penggugat tidak pernah memberikan tanda bukti pembayaran hutang, hanya kertas yang dipegang oleh Penggugat, Saksi tidak pernah tanya karena berdasarkan kepercayaan;
- Bahwa Saksi tidak pernah memiliki masalah saat peminjaman dengan Penggugat;
- Bahwa saat ini Tergugat dan keluarganya masih tinggal di rumah yang dijadikan jaminan kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak dipaksa untuk menandatangani surat kesepakatan bersama karena Saksi butuh uang saat itu;
- Bahwa memang tidak wajar membantu orang dengan mengenakan bunga pinjaman sebesar 15% (lima belas persen);

Atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi JEKSON KASEHUNG :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak memiliki hubungan keluarga serta pekerjaan;

Halaman 27 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi adalah teman anak Tergugat;
- Bahwa Saksi hadir di persidangan untuk memberikan keterangan terkait hutang piutang oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu masalah Tergugat dari anak Tergugat, bahwa Tergugat pinjam uang tapi Saksi tidak tahu jumlahnya dan ada masalah mengenai hutang tersebut juga ada masalah di Pengadilan mengenai SHM milik Tergugat yang telah dibalik nama;
- Bahwa karena Saksi bekerja di bagian hukum, Saksi memberi saran/ solusi yaitu Saksi menyuruh untuk menghadapi persidangan dengan menyiapkan bukti-bukti yang kuat;
- Bahwa Anak Tergugat yaitu Refli menceritakan bahwa Tergugat mengajukan pinjaman tapi tidak memberitahukan berapa jumlahnya dan meminjam dari siapa. Dimana SHM milik Tergugat dijaminkan kepada pemberi pinjaman dan telah dijadikan hak milik dari pemberi pinjaman. Kemudian Tergugat mendapatkan gugatan mengenai hal tersebut;
- Bahwa karena saat itu Tergugat bercerita bahwa ia butuh dana tapi Saksi tidak tahu untuk keperluan apa jadi Saksi membawa Tergugat kepada Penggugat karena Saksi tahu Penggugat bisa meminjamkan uang kepada orang-orang, dimana Saksi juga pernah menjadi nasabah peminjam pada Penggugat;
- Bahwa Tergugat pernah cerita dimana Tergugat meminjam uang kepada Penggugat dengan menjaminkan SHM (Sertifikat Hak Milik), dan Tergugat akan mengembalikan pokok hutangnya tapi Penggugat tidak mau menerima;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan pengalihan SHM;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai dasar pengalihan SHM;
- Bahwa Saksi tidak pernah ahu atau lihat mengenai perjanjian antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu rumah Tergugat sudah dialihkan;
- Bahwa letak rumah tersebut Kelurahan Bumi Beringin, yang tinggal disitu adalah Tergugat dan keluarganya. Saksi tahu karena Saksi sering ke rumah tersebut;
- Bahwa sampai sekarang keluarga Tergugat masih tinggal di objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau ada AJB dan surat kuasa dari Tergugat;
- Bahwa Saksi Saksi tidak tahu jumlah hutang Tergugat;

Halaman 28 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

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)

Halaman 28



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang melunasi kredit macet Tergugat di bank BTN;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada perjanjian legalisasi jual beli di notaris;
- Bahwa Saksi tahu terjadi masalah ketika sudah dilakukan balik nama, Saksi tahu ada pinjaman tapi menurut anak Tergugat mereka masih mencoba membayar;
- Bahwa anak Tergugat tidak pernah memberitahukan berapa jumlah pinjaman;
- Bahwa Saksi tidak pernah terlibat dalam pinjaman dan penyerahan SHM;
- Bahwa nama anak Tergugat yakni Nevly Alun;
- Bahwa Saksi hanya melihat gugatan saja;
- Bahwa Tergugat mencoba bayar dari hasil pensiunan, tapi tidak tahu kalau sudah pernah membayar;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat SHM tersebut;
- Bahwa Tergugat sudah berusaha membayar hutangnya tapi ditolak oleh Penggugat;
- Bahwa Tergugat tidak pernah menunjukkan uangnya yang hendak dibayarkan kepada Penggugat;

Atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi OLIN NGANGI :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak memiliki hubungan keluarga serta pekerjaan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena pernah meminjam uang pada Penggugat;
- Bahwa Penggugatnya kerja suka meminjamkan uangnya kepada orang;
- Bahwa Saksi pernah meminjam uang pada Penggugat, namun Saksi sudah lupa;
- Bahwa saat meminjam uang pada Penggugat ada biaya admin 1% (satu persen) dari jumlah pinjaman dan bunga pinjaman sebesar 20% (dua puluh persen);
- Bahwa admin tersebut diberikan pada siapa Saksi tidak tahu;
- Bahwa pihak lain juga pernah meminjam, salah satunya Tergugat;

Halaman 29 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu Tergugat meminjam uang pada Penggugat dari ceritanya Tergugat saat di sekolah;
- Bahwa jumlah pinjamannya Saksi tidak tahu;
- Bahwa bunga 20% (dua puluh) persen berlaku bagi para peminjam lainnya;
- Bahwa setahu Saksi Tergugat diberikan bunga pinjaman sebesar 10% (sepuluh persen);
- Bahwa Saksi tidak tahu SHM milik Tergugat telah dilakukan balik nama oleh Penggugat, setahu Saksi SHM milik Tergugat hanya dititip pada Penggugat;
- Bahwa sampai SHM berada ditangan Penggugat Saksi tidak tahu;
- Bahwa Tergugat pernah cerita akan membayar hutang pokok tapi Penggugat tidak mau menerima, Saksi tidak tahu alasan kenapa Penggugat tidak terima;
- Bahwa jumlah pinjaman Tergugat sejumlah Rp70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan SHM sudah balik nama, yang Saksi tahu Tergugat menitipkan SHM pada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat dan Tergugat pernah ke notaris untuk membuat perjanjian;
- Bahwa Tergugat tidak pernah cerita pada Saksi mengenai tunggakan KPR di bank yang dilunasi oleh Penggugat;
- Bahwa Tergugat masih tinggal di perum yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu SHM atas nama siapa, yang Saksi tahu SHM tersebut dititipkan oleh Tergugat pada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai peristiwa rentetan peralihan hak, Saksi hanya tahu SHM Tergugat dititipkan pada Penggugat;
- Bahwa saat Saksi meminjam uang pada Penggugat, Saksi menandatangani surat pernyataan yang dibuat oleh Penggugat dan disodorkan oleh Penggugat;
- Bahwa sebelumnya ada perjanjian secara lisan kemudian setelah sepakat, dituangkan dalam bentuk surat;

Halaman 30 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

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 pada saat Saksi meminjam, bunga pinjaman sebesar 10% (sepuluh persen);

Atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

4. Saksi ANTJE LELE :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak memiliki hubungan keluarga serta pekerjaan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa Penggugat sering meminjamkan uang kepada orang dengan memberikan bunga pinjaman;
- Bahwa Saksi pernah meminjam uang pada 2 (dua) tahun yang lalu, dan dari awal dikenakan bunga sebesar 10% (sepuluh persen) dan biaya admin 1% (satu persen) dari jumlah pinjaman;
- Bahwa selain Saksi dan Tergugat ada juga orang lain yang meminjam uang kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa jumlah uangnya, tapi yang Saksi tahu Tergugat ada meminjam uang pada Penggugat;
- Bahwa Tergugat juga dikenakan bunga pinjaman, tidak tahu kalau orang lain;
- Bahwa Saksi pernah menandatangani surat pernyataan, tapi saat itu suratnya sudah dibuat oleh Penggugat dan Saksi sudah tidak lagi membaca isinya karena Saksi sudah butuh uang;
- Bahwa Tergugat pernah sudah dilaporkan di polisi oleh Penggugat, dan akan mengembalikan pokoknya tapi Penggugat tidak mau menerima;
- Bahwa Saksi pernah berperkara di perkara gugatan lain;
- Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat telah melunasi tunggakan KPR Tergugat di Bank BTN dan memberikan kuasa kepada Penggugat untuk mengambil SHM di bank BTN;
- Bahwa menurut cerita Tergugat meminjam uang pada Penggugat dengan memberikan pegangan SHM pada Penggugat;
- Bahwa Saksi lupa kapan Tergugat memberitahukan pada Saksi;
- Bahwa tidak tahu kalau ada perjanjian, yang Saksi tahu Tergugat memberikan pegangan SHM miliknya pada Penggugat;

Halaman 31 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

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

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

Menimbang, bahwa pada hari Selasa tanggal 14 November 2023 Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa dan hasil pemeriksaan setempat tersebut termuat lengkap dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulan pada tanggal 11 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan perkara ini dianggap telah termuat pula dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan di persidangan tidak akan mengajukan sesuatu hal lain lagi dan selanjutnya memohon Putusan dalam perkara ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

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

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi Eksepsi dari Tergugat yaitu :

1. Eksepsi Obscuur Libel (Gugatan Kabur dan Tidak Jelas)

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat mengemukakan alasan Tergugat menyatakan gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas karena gugatan yang diajukan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) dimana antara posita dan petitum gugatan Penggugat tidak jelas dan atau tidak relevan dan atau saling bertentangan antara satu sama lainnya sehingga tidak diketahui apakah gugatan Penggugat ini merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melawan hukum dengan demikian terhadap diri Tergugat adalah dalil gugatan Penggugat yang kabur dan tidak berdasar maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijk Weerklaand*);

2. Eksepsi Plurium Litis Consortium (Gugatan Kurang Pihak)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat mengemukakan alasan Tergugat menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak karena gugatan yang diajukan Penggugat masih tidak lengkap dimana masih ada pihak lain yang harus ditarik sebagai Tergugat lain yaitu suami sah dari Tergugat sendiri, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat ini ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijk Veerklaand*);

3. Eksepsi Metus (Perjanjian Yang Dilakukan Mengandung Unsur Paksaan Atau Dwang)

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat mengemukakan alasan Tergugat menyatakan gugatan mengandung unsur paksaan atau dwang karena gugatan yang diajukan menyatakan adanya perjanjian hutang piutang yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat sejumlah Rp120.820.000,- (seratus dua puluh juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) beserta bunga pinjamannya 10% (sepuluh persen) setiap bulan Rp12.082.000,- (dua belas juta delapan puluh dua ribu rupiah), Penggugat mengetahui dengan sangat jelas di kemudian hari hal tersebut pasti akan memberatkan Tergugat dalam membayar pinjaman beserta bunga pinjamannya dalam jangka waktu yang telah ditetapkan sehingga meminta Tergugat untuk membuat suatu perjanjian dengan jaminan rumah milik dari Tergugat, hal tersebut menjadi tidak berimbang dan menimbulkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden/undue influence*) atas kondisi ekonomi dan atau keadaan ekonomi yang dialami oleh Tergugat sehingga perjanjian yang dibuat tersebut mengandung unsur paksaan (dwang);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat dalam Repliknya telah mengajukan tanggapan sebagai berikut :

Kutip Replik

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Dupliknya pada pokoknya menyatakan bertatap pada semua dalil eksepsinya;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Tergugat, tidak terdapat eksepsi yang berhubungan dengan kewenangan mengadili Pengadilan Negeri Bitung sehingga berdasarkan Pasal 162 RBg, maka eksepsi yang didalilkan oleh Tergugat tersebut diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dengan pertimbangan sebagai berikut :

1. Eksepsi Obscuur Libel (Gugatan Kabur dan Tidak Jelas)

Halaman 33 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa eksepsi mengenai gugatan kabur pada pokoknya terkait dengan tidak terang atau tidak jelasnya isi (*onduidelijk*) dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat. Padahal sebuah gugatan harus disusun dengan terang dan jelas (*duidelijk*). Memang dalam RBg tidak diatur secara *expressive verbis* perihal bagaimana gugatan yang terang dan jelas tersebut. Namun dalam praktik peradilan, formalitas gugatan merujuk pada ketentuan Pasal 8 *Reglement op de Rechtsvordering* (Rv) dengan mengedepankan asas demi kepentingan beracara (*process doelmatigheid*);

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 8 Rv tersebut pada pokoknya mensyaratkan suatu gugatan harus memuat identitas para pihak yang berperkara, pokok gugatan atau dasar gugatan (*posita*), dan tuntutan hukum (*petitum*). Merujuk pada ketentuan tersebut, eksepsi gugatan kabur (dalam praktiknya dapat berupa tidak jelasnya identitas para pihak, tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, tidak jelasnya obyek sengketa, tidak jelasnya tuntutan hukum, maupun ketidaksinkronan antara dalil gugatan dengan tuntutan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat gugatan tersebut telah jelas memuat identitas para pihak, dasar hukum dalil gugatan, obyek sengketa, dan tuntutan hukum. Selain itu, Majelis Hakim juga berpendapat dalil gugatan telah sinkron dengan tuntutan hukum dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut. Perumusan dalil gugatan dan tuntutan hukum dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut telah sesuai dengan *substantiëring theorie* yaitu dalil tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut. Selain itu pula dalam surat gugatannya Penggugat telah menguraikan mengenai kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, demikian juga objek sengketa berupa tanah dan rumah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2943 selain itu dari posita sampai petitum gugatannya, Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai rumah milik Penggugat dan tidak sedikit pun mendalilkan mengenai wanprestasi, dengan demikian, Majelis Hakim menilai tidak ada *obscuur libel* berkaitan dengan dalam perumusan gugatan oleh Penggugat tersebut sehingga demikian eksepsi Tergugat tidak beralasan hukum, untuk itu sudah sepatutnya ditolak;

2. Eksepsi *Plurium Litis Consortium* (Gugatan Kurang Pihak)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa eksepsi kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*) pada dasarnya merupakan bagian dari eksepsi salah pihak (*exceptio error in persona*) yang menyangkut adanya kekeliruan perihal pihak dalam suatu gugatan. Eksepsi *error in persona* terdiri dari 3 (tiga), yaitu : Diskualifikasi in person, keliru pihak yang ditarik, dan plurium litis consortium. Diskualifikasi in person berkaitan pihak yang bertindak sebagai Penggugat merupakan pihak yang tidak memenuhi kualifikasi sebagai Penggugat karena tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan atau tidak cakap melakukan tindakan dalam pengertian orang berada di bawah umur atau perwalian maupun tidak cakap melakukan tindakan hukum. Keliru pihak berkaitan dengan kelirunya pihak yang ditarik dalam suatu gugatan sebagai Tergugat. Sedangkan plurium litis consortium berkaitan dengan adanya kekurangan pihak yang ditarik dalam suatu gugatan;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat Penggugat sebagai pihak yang merasa haknya dilanggar oleh pihak lain mempunyai hak penuh untuk menentukan dan menarik pihak-pihak yang akan digugat melalui gugatan yang diajukan olehnya. Hal itu sesuai dengan kaidah hukum yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 305 K/SIP/1971 tanggal 16 Juni 1971 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2471 K/SIP/1981 tanggal 18 Januari 1981 yaitu wewenang Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat, namun tidak semua pihak dapat digugat, harus pula memperhatikan kepentingan atau hubungan hukum antara pihak yang ditarik dalam gugatan dengan hal yang disengketakan. Setidaknya Penggugat sudah menarik pihak yang secara nyata menguasai tanah yang menjadi obyek sengketa yaitu Tergugat dalam gugatannya. Sehingga hal tersebut telah sesuai dengan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1072 K/SIP/1982 tanggal 1 Agustus 1983 yang menyatakan “gugatan cukup diajukan kepada pihak yang secara *feitelijk* menguasai barang-barang sengketa”. Selain daripada itu, keseluruhan pihak-pihak yang terlibat dalam perkara *a quo* hanya dapat diketahui setelah melalui proses pembuktian dan hal tersebut telah masuk ke dalam materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa terkait tidak ditariknya suami dari Pihak Tergugat, menurut hemat Majelis Hakim tidak dapat dikategorikan sebagai kurang pihak, karena nanti hal tersebut akan menjadi beban pembuktian dari Penggugat untuk membuktikan ada tidaknya peristiwa atau hubungan hukum antara

Halaman 35 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

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)



Penggugat dan suami tersebut, maka nantinya hal tersebut akan menjadi beban pembuktian dari pihak Tergugat untuk dibuktikan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka terhadap eksepsi Tergugat mengenai gugatan cacat formil karena kurang pihak tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya ditolak;

3. Eksepsi Metus (Perjanjian Yang Dilakukan Mengandung Unsur Paksaan Atau Dwang)

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi Penggugat mengandung Unsur Paksaan Atau Dwang), menurut Majelis Hakim telah menyangkut tentang proses peralihan tanah yang menjadi obyek sengketa yang mana hal tersebut merupakan pokok sengketa dalam perkara *a quo*. Oleh karena itu, terhadap materi eksepsi tersebut sudah sepatutnya dipertimbangkan lebih lanjut dalam pokok perkara untuk menjawab permasalahan atau sengketa antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka terhadap eksepsi Tergugat, Eksepsi Metus (Perjanjian Yang Dilakukan Mengandung Unsur Paksaan Atau Dwang) tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka seluruh eksepsi Tergugat tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi baik Eksepsi Tergugat ditolak maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang pada pokoknya mendalilkan :

- Bahwa Tergugat tidak dapat melunasi hutang-hutangnya maka rumah Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik No.2943/Manembo-nembo Atas, seluas 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Perum Bumi Beringin Indah Blok H/No.25 Manembo-nembo Atas Lingkungan VI, Kecamatan Matuari, Kota Bitung, dijadikan jaminan dan telah dijual kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 48/2022 tanggal 2 September 2022 yang dibuat PPAT Mintje Waani., S.H;
- Bahwa meskipun rumah objek sengketa telah menjadi milik Penggugat sejak dibuatnya Akta Jual Beli no.48/2022 tanggal 2 September 2022



namun sampai saat ini Penggugat tidak dapat menikmati dan memiliki rumah objek sengketa oleh karena Tergugat masih tinggal dan menguasai rumah objek sengketa dan tidak mau keluar untuk diserahkan kepada Penggugat walaupun sudah beberapa kali Penggugat memperingatkannya (mensomasi) akan tetapi Tergugat tidak mengindahkannya dan tetap menguasai rumah objek sengketa sehingga penguasaan atas rumah oleh Tergugat adalah tergolong sebagai perbuatan penguasaan tanpa hak atas milik orang lain dan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa Tergugat telah mengajukan dalil bantahannya dalam jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat sama sekali tidak pernah menjual tanah milik daripada Tergugat kepada Penggugat, justru sebaliknya yang terjadi adalah perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertifikat hak milik tanah daripada Tergugat bukan Perjanjian Jual Beli (Akta Jual Beli) dan tanpa sepengetahuan dan persetujuan daripada Tergugat, tiba-tiba telah ada Akta Jual Beli Nomor 48/2022, tertanggal 2 September 2022 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Mintje Waani., S.H., sehingga telah terjadi pengalihan Hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2943/Manembo Nembo Atas atas nama Tergugat Leli Gagola beralih/menjadi milik atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan para pihak, terhadap hal-hal yang telah diakui dan tidak disangkal oleh para pihak dianggap telah terbukti setidaknya-tidaknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat pernah meminjam uang kepada Penggugat dan sampai saat ini belum dikembalikan;
- Bahwa objek sengketa adalah tanah sebagaimana dalam SHM Nomor 2943 Kelurahan Manembo-Nembo Atas yang terletak di Perum Bumi Beringin Indah Blok H/No.25 Manembo-nembo Atas Lingkungan VI, Kecamatan Matuari, Kota Bitung seluas 120 M²;
- Bahwa saat ini objek sengketa dikuasai oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat terhadap dalil gugatan Penggugat yang diakui oleh Tergugat tidak diperlukan pembuktian lebih lanjut mengingat sesuatu yang jelas dan nyata tidak perlu dibuktikan (*quod constat clare, non debet verificari*) dan apa yang diakui atau setidaknya-tidaknya tidak disangkal oleh para pihak, maka kebenarannya tidak dapat disangkal lagi (*vide*:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 677 K/Sip/1972 tanggal 13 Desember 1972). Sedangkan dalil gugatan Penggugat yang dibantah oleh Tergugat akan dilakukan pemeriksaan lebih lanjut dalam proses pembuktian;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati dalil-dalil gugatan, jawaban, replik dan duplik yang dikemukakan oleh para pihak, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa yang menjadi pokok sengketa antara Penggugat dengan Tergugat dalam perkara *a quo* untuk kemudian dipertimbangkan dan diberikan putusan yaitu :

1. Apakah benar Penggugat telah membeli sebidang tanah sebagaimana dalam SHM Nomor 2943 Kelurahan Manembo-Nembo Atas atas nama Tergugat?;
2. Apakah tanah obyek sengketa adalah benar milik Penggugat sehingga Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah obyek sengketa?;

Menimbang, bahwa oleh karena ada dalil gugatan Penggugat yang telah disangkal oleh Tergugat, maka Penggugat sebagai pihak mendalilkan adanya sesuatu hak guna meneguhkan haknya sendiri atau membantah adanya hak orang lain berdasarkan ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 283 RBg berkewajiban untuk membuktikan seluruh dalil yang dikemukakan dalam gugatannya. Begitu pula Tergugat berkewajiban untuk membuktikan seluruh dalil sangkalan yang dikemukakan dalam jawabannya;

Menimbanb bahwa terkait dengan pembuktian dalam perkara perdata, alat bukti telah diatur dalam Pasal 1866 KUHPerduta j.o. Pasal 284 RBg antara lain:

1. Surat yaitu suatu tulisan dengan tanda bacaan berupa aksara pada sebuah kertas yang disusun dalam bentuk kalimat sebagai pernyataan dan kemudian ditandatangani serta dicantumkan tanggal;
2. Keterangan Saksi yaitu keterangan dari orang yang melihat, mendengar atau mengalami suatu peristiwa hukum yang berkaitan dengan suatu perkara perdata, keterangan saksi yang digunakan sebagai alat bukti adalah keterangan saksi yang diberikan dibawah sumpah sebagaimana ketentuan Pasal 1911 *Burgerlijk Wetboek* dan Pasal 175 RBg;
3. Persangkaan yaitu suatu kesimpulan yang oleh undang-undang atau oleh hakim ditarik dari fakta-fakta yang diketahui ke arah suatu fakta konkret kepastiannya yang sebelumnya fakta itu belum diketahui atau

Halaman 38 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit



dengan kata lain menarik suatu kesimpulan yang dijadikan suatu fakta baru berdasarkan fakta-fakta atau bukti-bukti yang dihadirkan di persidangan;

4. Pengakuan yaitu pernyataan atau keterangan yang dikemukakan oleh salah satu pihak kepada pihak lain dalam proses pemeriksaan suatu perkara dan dilakukan dihadapan hakim di persidangan yang isinya menyatakan bahwa dalil yang dikemukakan pihak lawan adalah benar untuk keseluruhan atau sebagian;
5. Sumpah yaitu suatu keterangan atau pernyataan yang dikuatkan atas nama Tuhan dengan tujuan agar orang yang bersumpah dalam memberi keterangan atau pernyataan itu takut atas murka Tuhan apabila dia berbohong karena dengan rasa takut akan murka tersebut dianggap sebagai pendorong untuk menerangkan yang sebenarnya;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-16 serta menghadirkan 3 (tiga) orang Saksi yaitu 1. Djohms Perry Sineri, 2. Mintje Waani., S.H dan 3. Muhammad Lutfiyadi., S.H dan seorang Ahli yaitu Eugenius Paransi., S.H;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-22 serta telah menghadirkan 4 (empat) orang Saksi yaitu 1. Ani Karundeng, 2. Jekson Kasehung., S.H., 3. Olin Ngangi., S.Pd dan Antje Lele., S.Pd;

Menimbang, bahwa untuk menyakinkan Majelis Hakim tentang adanya obyek tanah yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya, maka telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Selasa tanggal 14 November 2023, Penggugat telah menunjukkan sebidang tanah yang menurut Penggugat terletak di Perum Bumi Beringin Indah Blok H/No.25 Manembo-nembo Atas Lingkungan VI, Kecamatan Matuari, Kota Bitung seluas 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.2943/Manembo-nembo Atas sedangkan Tergugat maupun Kuasa Hukumnya tidak hadir dalam pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat-surat dan saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak, Majelis akan mempertimbangkan gugatan Penggugat sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, oleh karena Tergugat tidak dapat melunasi hutang-hutangnya maka rumah Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik No.2943/Manembo-nembo Atas, seluas 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Perum Bumi Beringin Indah Blok H/No.25 Manembo-nembo Atas Lingkungan VI, Kecamatan Matuari, Kota Bitung, dijadikan jaminan dan telah dijual kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 48/2022 tanggal 2 September 2022 yang dibuat PPAT Mintje Waani, SH daerah kerja Kota Bitung, selanjutnya sebut sebagai ojek sengketa (*vide*: angka 3 (tiga) posita gugatan Penggugat);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat yang berhubungan dengan dalil gugatannya tersebut yakni :

- Bukti P-1 berupa Fotokopi Akta Legalisasi Perjanjian/Ikatan Jual Beli tanggal 4 November 2021 No. 4597/Leg/XI/2021;
- Bukti P-2 berupa Fotokopi Akta Turunan Surat Kuasa tanggal 4 November 2021 No. 4;
- Bukti P-3 berupa Fotokopi Sertipikat Tanda Bukti Hak Milik No. 2943 Kota Bitung atas nama Yosiana Marimbunna;
- Bukti P-4 berupa Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Lely gagola, S.Pd tertanggal 4 November 2021;
- Bukti P-5 berupa Fotokopi Surat Permohonan atas nama Lely Gagola kepada Pimpinan Bank BTN Kantor Cabang Manado tertanggal 4 November 2021;
- Bukti P-6 berupa Fotokopi setoran tunai ke tabungan atas nama pemilik rekening Lely Gagola oleh penyetor Djohms Sineri terbilang Rp14.700.000,- (empat belas juta tujuh ratus ribu rupiah) tanggal 5 November 2021;
- Bukti P-7 berupa Fotokopi Salinan rekening koran atas nama Lely Gagola di PT. Bank Tabungan Negara periode 1/11/2021 s/d 12/11/2021;
- Bukti P-8 berupa Fotokopi Somasi I (Pertama) tanggal 24 Oktober 2022;
- Bukti P-9 berupa Fotokopi Somasi II (Kedua) tanggal 14 November 2022;
- Bukti P-10 berupa Fotokopi Tanda Terima Somasi I;
- Bukti P-11 berupa Fotokopi Tanda Terima Somasi II;
- Bukti P-12 berupa Fotokopi tangkapan layar percakapan via aplikasi *Whatsapp*;
- Bukti P-13 berupa Fotokopi Pengecekan Sertipikat Hak Milik No. 02943 atas nama Lely Gagola;

Halaman 40 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

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

- Bukti P-14 berupa Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 48/2022;
- Bukti P-15 berupa Fotokopi Kronologis terjadinya perubahan nama yang berhak dan pemegang Hak Tanah Sertifikat Hak Milik No. 2943/Manembo-Nembo Atas, atas nama Yosiana Marimbunna;
- Bukti P-16 berupa Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022 atas nama Wajib Pajak Lely Gagola;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti tersebut di atas:

Menimbang, bahwa bukti P-1 berupa Fotokopi Akta Legalisasi Perjanjian/Ikatan Jual Beli tanggal 4 November 2021 No. 4597/Leg/XI/2021 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris Mintje Waani., S.H dimana dalam Akta tersebut diterangkan antara lain pada pokoknya :

- Bahwa Lely Gagola., S.Pd dibantu dan didampingi oleh suaminya yang bernama Celcius Aalung sebagai Pihak Kesatu telah menjual sebidang tanah Hak Milik Nomor 2943/Manembo Nembo Atas terletak di Propinsi Sulawesi Utara Kota Bitung Kecamatan Matuari Kelurahan Manembo Nembo Atas diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2009 Nomor 544/Manembo Nembo Atas/2009 seluas 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (Tanda Bukti Hak) tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertahanan Kota Bitung tanggal 30 Juli 2010, tertulis atas nama Lely Gagola berikut segenap yang dibangun dan ditanam di atas tanah itu yang karena sifat, tujuan dan cara memasangnya serta menurut ketentuan undang-undang dianggap sebagai benda tetap terutama sekali sebuah bangunan rumah dari Perusahaan Listrik Negara dan Saluran Air Minum Dari Perusahaan Daerah Air Minum Kota Bitung dan yang sempat dikenal sebagai Persil/Perumahan Bumi Beringin Indah Blok H Nomor 25 kepada Yosiana Marimbunna sebagai Pihak Kedua;
- Bahwa jual beli tanah dimaksud masih menunggu surat surat dan/atau ijin-ijin dari yang berwenang;
- Bahwa Pihak Kesatu telah menerima uang sejumlah Rp205.394.000,- (dua ratus lima juta tiga ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua sesaat sebelum penanda tangan akta ini;

Halaman 41 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pihak Kesatu mengakui bahwa terhitung sejak tanggal dan hari dibuat akta ini, pihak kedua adalah pihak yang berhak penuh atas tanah dimaksud di atas;
- Bahwa Pihak Kedua diberikan kuasa penuh untuk melakukan semua perbuatan baik perbuatan yang bersifat mengelola maupun yang bersangkutan dengan kekuasaan hak milik sepenuhnya yang dianggap baik dengan/mengenai tanah dimaksud di atas termasuk melakukan hal-hal sebagaimana yang diuraikan dalam Pasal 5 (lima) Akta ini;

dimana isi dan maksud dari Akta tersebut, Notaris bacakan dan terangkan kepada Lely Gagola dan suaminya yang merupakan pihak kesatu dan Yosiana Marimbuna sebagai pihak kedua selanjutnya Para Pihak tersebut membubuhkan tanda tangannya pada Akta dihadapan Notaris Mintje Waani., S.H;

Menimbang, bahwa Bukti P-2 berupa Fotokopi Akta Turunan Surat Kuasa tanggal 4 November 2021 No. 4 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris Mintje Waani., S.H dimana dalam Akta tersebut diterangkan antara lain pada pokoknya :

- Bahwa Lely Gagola., S.Pd dibantu dan didampingi oleh suaminya yang bernama Celcius Aalung sebagai Pihak Kesatu telah memberi kuasa kepada Yosiana Marimbunna sebagai Pihak Kedua untuk mengambil Sertifikat atas tanah tersebut yang sekarang ini berada di PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk Cabang Manado serta surat-surat lainnya antara lain Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) selanjutnya termasuk menjual kepada diri sendiri atau bagi penerima kuasa untuk melepaskan dengan cara apapun dan kepada siapapun juga sepanjang memenuhi peraturan dan ketentuan perundang undangan yang berlaku atas tanah tersebut di atas sebagaimana yg diuraikan pada halaman 4 (empat);

Menimbang, bahwa Bukti P-3 berupa Sertipikat Tanda Bukti Hak Milik No. 2943 Kota Bitung atas nama Yosiana Marimbunna dalam SHM tersebut diterangkan : Yosiana Marimbunna adalah sebagai pemegang hak dalam SHM tersebut atas tanah yang terletak di Manembo Nembo Atas Blok H No. 25 dengan luas 120 M² dengan tercatat peralihan hak yakni berdasarkan Jual beli, peralihan hak keseluruhan berdasarkan Akta Jual Beli Nomomor 48/2022 tanggal 2 September 2022 yang dibuat oleh MINTJE WAANI., S.H PPAT Kota Bitung;

Halaman 42 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Bukti P-4 berupa Surat Pernyataan atas nama Lely gagola, S.Pd tertanggal 4 November 2021 dalam surat tersebut diterangkan antara lain pada pokoknya :

- Bahwa pada tanggal 4 November 2021, Lely Gagola., S.Pd telah datang ke ibu Yosiana Marimbunna., S.pd untuk mengajukan permohonan peminjaman uang sejumlah Rp120.820.000,- (seratus dua puluh juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah);
- Bahwa pinjaman itu terdiri dari Rp98.000.000,- (sembilan puluh delapan juta rupiah) untuk menutupi belanja/pembiayaan BOS dan Rp21.920.000,- (dua puluh satu juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah) untuk penyelesaian pembayaran pelunasan rumah dan tanah perumahan BTN atas nama Lely Gagola., S.Pd dan lain-lain;
- Bahwa uang pinjaman sejumlah Rp120.820.000,- (seratus dua puluh juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) telah diterima oleh Lely Gagola., S.Pd secara tunai;
- Bahwa dana pinjaman tersebut dikembalikan selambat-lambatnya 7 (tujuh) bulan terhitung sejak tanggal pinjaman pokok dan ditambah uang jasa pinjaman dihitung per bulan dengan tidak bersyarat yaitu pokok sejumlah Rp120.820.000,- (seratus dua puluh juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) ditambah dengan jasa pinjaman Rp12.082.000,- (dua belas juta delapan puluh dua puluh ribu rupiah) per bulan terhitung mulai tanggal/bulan saat penerimaan uang sampai dengan batas waktu/jatuh tempo/bulan pelunasan pengembalian pinjaman terakhir, dimana pengembalian pinjaman dana/uang pokok dan jasa pinjaman bersumber dari gaji, tunjangan rapel dan pendapatan lainnya yang sah;
- Bahwa jika yang membuat pernyataan (Lely Gagola., S.Pd) tidak menyelesaikan isi pernyataan ini maka jaminan tanah dan rumah sebagaimana diuraikan dalam perjanjian jual beli No 4597/Leg/XI/2021 tanggal 4 November 2021 berlaku sah dan tidak dapat diganggu kembali oleh yang membuat pernyataan (Lely Gagola., S.Pd);

Menimbang, bahwa Bukti P-5 berupa Surat Permohonan atas nama Lely Gagola kepada Pimpinan Bank BTN Kantor Cabang Manado tertanggal 4 November 2021 dalam surat tersebut diterangkan Lely Gagola telah bermohon kepada pimpinan Bank BTN Kantor Cabang Manado untuk keringanan pelunasan KPR atas nama Lely Gagola sebesar Rp12.000.000,- (dua belas juta rupiah);

Halaman 43 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Bukti P-6 berupa Fotokopi Setoran Tunai Ke Bank BTN Cabang Manado atas nama pemilik rekening Lely Gagola, dalam surat ini diterangkan bahwa pada tanggal 5 November 2021 ada penyetoran uang sejumlah Rp14.700.000,- (empat belas juta tujuh ratus ribu rupiah) dengan tujuan transaksi yaitu set pelunasan dan disetor oleh penyetor Djohns Sineri dan diterima oleh Bebi Darlin Kakambong selaku teller;

Menimbang, bahwa Bukti P-7 berupa Fotokopi Salinan rekening koran atas nama Lely Gagola di PT. Bank Tabungan Negara periode 1/11/2021 s/d 12/11/2021, dalam surat ini diterangkan catatan per posisi tanggal pencetakan yakni tanggal 12 November 2021, baik sisa pokok, kewajiban pokok, kewajiban bunga, denda berjalan, bunga berjalan, biaya lain-lain terbaca 0 (nol), kewajiban terbaca 0.00 Angsuran dan kewajiban denda terbaca Rp12.459.969,00;

Menimbang, bahwa Bukti P-8 berupa Fotokopi Somasi I (Pertama) tanggal 24 Oktober 2022, dalam surat ini diterangkan pada tanggal 24 Oktober 2022, Yosiana Marimbunna., S.pd telah melayangkan somasi/surat teguran agar Lely Gagola mengosongkan objek sengketa paling lambat 14 (empat belas) hari sejak dilayangkan somasi 1 (pertama) ini dengan tidak bersyarat;

Menimbang, bahwa Bukti P-9 berupa Fotokopi Somasi II (Kedua) tanggal 24 Oktober 2022, dalam surat ini diterangkan pada tanggal 14 November 2022, Yosiana Marimbunna., S.pd telah melayangkan somasi/surat teguran agar Lely Gagola mengosongkan objek sengketa/mengeluarkan orang/barang bergerak maupun tidak bergerak yang ada di dalam rumah dan/atau di atas tanah yang menjadi objek somasi (tanah objek sengketa) terhitung sejak hari Selasa tanggal 15 November 2023 sampai dengan hari Jumat tanggal 2 Desember 2022 dalam waktu kurang lebih 14 (empat belas) hari;

Menimbang, bahwa Bukti P-10 berupa Tanda Terima Somasi I (Pertama), dalam surat ini diterangkan Somasi/Surat Teguran sudah dikirim kepada Lely Gagola., S.Pd, Kapolres Bitung, Wakapolres Bitung, Kapolsek;

Menimbang, bahwa Bukti P-11 berupa Tanda Terima Somasi II (Kedua), dalam surat ini diterangkan Somasi/Surat Teguran sudah dikirim kepada Lely Gagola., S.Pd, Kapolres Bitung, Wakapolres Bitung, Kapolsek Matuari pada tanggal 14 November 2022;

Menimbang, bahwa Bukti P-12 berupa tangkapan layar percakapan via aplikasi *Whatsapp*, dimana tangkapan layar/screen shoot percakapan antara Kepsek Leli Gagola dan seseorang dengan yang pada intinya pembicaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai permintaan agar pinjaman diselesaikan karena sudah jatuh tempo dan SHM sudah harus dibalik nama;

Menimbang, bahwa Bukti P-13 berupa Fotokopi Pengecekan Sertipikat Hak Milik No. 02943 atas nama Lely Gagola oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bitung dalam surat ini diterangkan Sertipikat atas nama Lely Gagola tidak dalam keadaan sedang diagunkan. tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita dan tidak terdapat sengketa/konflik perkara;

Menimbang, bahwa Bukti P-14 berupa Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 48/2022 tanggal 2 September 2022, dalam Akta ini terangkan Yosiana Marimbunna berdasarkan Surat Kuasa Nomor 4 tanggal 4 November 2021, selaku kuasa mewakili Lely Gagola menjual untuk dirinya sendiri sebidang tanah sebagaimana Hak Milik Nomor 2943/Manembo Nembo Atas sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2009 Nomor 544/Manembo-nembo Atas/2009 seluas 120 M² tertulis atas nama Lely Gagola dan jual beli meliputi pula segenap yang dibangun dan ditanam di atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa Bukti P-15 berupa Fotokopi Kronologis terjadinya perubahan nama yang berhak dan pemegang Hak Tanah Sertifikat Hak Milik No. 2943/Manembo-nembo Atas, atas nama Yosiana Marimbunna, di dalam surat ini menerangkan Fotokopi Kronologis terjadinya perubahan nama yang berhak dan pemegang Hak Tanah Sertifikat Hak Milik No. 2943/Manembo-nembo Atas dari awal Lely Gagola memohon pinjaman dana sampai dengan adanya gugatan ini;

Menimbang, bahwa Bukti P-16 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022 atas nama wajib pajak Lely Gagola di dalam surat ini menerangkan telah dilakukan pembayaran sebagai pelunasan PBB, Nama Wajib Pajak : Lely Gagola, Alamat wajib pajak.25 Manembo Nembo Atas Kota Bitung diterima oleh petugas bernama Angga pada tanggal 3 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-16 yang diajukan oleh Penggugat, tersebut telah dibubuhi dengan meterai sehingga telah memenuhi syarat formil bukti di persidangan (*vide*: Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai sedangkan bukti P-5 dan P-12 hanya merupakan fotokopi tanpa dapat ditunjukkan aslinya sehingga untuk dapat diterima di depan persidangan bukti P-5 dan P-7 tersebut harus dikuatkan oleh keterangan Saksi atau bukti lain dan/atau bukti surat tersebut telah diakui dan dibenarkan oleh

Halaman 45 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak lawan (*vide*: kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indoensia Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1988 dan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 410 K/Pdt/2004 tanggal 25 April 2005);

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak (Penggugat) dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara komprehensif yang ada relevansinya saja dengan perkara *a quo* dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (*Vide* Putusan Mahkamah Agung RI No. 1087/K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang diuraikan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan sengketa antara kedua belah pihak dimulai dengan permohonan peminjaman uang sejumlah Rp120.820.000,- (seratus dua puluh juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) oleh Lely Gagola., S.Pd telah datang ke ibu Yosiana Marimbunna., S.pd untuk mengajukan permohonan peminjaman uang sejumlah Rp120.820.000,- (seratus dua puluh juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) untuk menutupi belanja/pembiayaan BOS dan Rp21.920.000,- (dua puluh satu juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah) untuk penyelesaian pembayaran pelunasan rumah dan tanah perumahan BTN atas nama Lely Gagola., S.Pd (*vide* bukti P-4) halmana dikuatkan oleh Saksi yang diajukan Penggugat yaitu Saksi DJOHNS PERRY SINERI yang menerangkan pada tanggal 2 November 2021, Tergugat menelepon Saksi untuk menghubungi Penggugat dikarenakan Tergugat ingin meminjam uang kepada Penggugat. Dimana uang tersebut untuk mengganti dana BOS (Bantuan Operasional Sekolah) yang telah dipakai Tergugat saat menjadi kepala sekolah, dengan posisi saat itu Tergugat telah dimutasi dari sekolah tersebut. Dan saat itu Penggugat sebenarnya tidak akan meminjamkan uang kepada Tergugat mengingat kemampuan dari Tergugat untuk mengembalikan uang pinjaman dan kemudian Penggugat dan Tergugat janji bertemu di BTN (Bank Tabungan Negara Cabang Manado, dimana terjadi pembicaraan bahwa Penggugat akan menebus SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 2943/Manembo-nembo Atas, rumah Tergugat yang telah menunggak sejak bulan Juni sampai November di BTN dan SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 2943/Manembo-nembo Atas itu akan dijadikan jaminan pegangan oleh Penggugat supaya Tergugat dapat mengembalikan uang pinjamannya nanti;

Menimbang, bahwa Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 24

Halaman 46 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1997) Pasal 37 ayat (1) mengatur: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang bahwa dalam praktek, transaksi jual beli seringkali tidak langsung dibuatkan Akta Jual Beli oleh PPAT namun, melalui perjanjian pengikatan jual beli oleh Notaris. Perjanjian pengikatan jual beli biasa dibuat karena jual beli tanah tidak dilakukan dengan tunai atau dengan kata lain pembayaran atas tanah tersebut belum dilunasi oleh pembeli. Dalam perjanjian pengikatan jual beli belum terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual ke pembeli namun, klausula dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut diharapkan dapat memberikan rasa aman dan jaminan bagi pihak penjual maupun pihak pembeli (Leny Kurniawati “Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah”, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol. 2 No. 1 (Februari, 2018), hlm. 7.);

Menimbang bahwa kemudian Penggugat bersama dengan Tergugat dan suaminya datang menghadap ke Notaris Mintje Waani., S.H untuk membuat Akta Legalisasi Perjanjian/Ikatan Jual Beli (bukti P-1), Surat Kuasa (bukti P-2), dimana dalam Akta Legalisasi Perjanjian/Ikatan Jual Beli tanggal 4 November 2021 No. 4597/Leg/XI/2021 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris Mintje Waani., S.H diterangkan jual beli tanah dimaksud masih menunggu surat surat dan/atau ijin-ijin dari yang berwenang sebaliknya pihak Tergugat Kesatu telah menerima uang sejumlah Rp205.394.000,- (dua ratus lima juta tiga ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua sesaat sebelum penanda tangan akta ini dan saat itu juga Pihak Tergugat mengakui bahwa terhitung sejak tanggal dan hari dibuat akta ini, pihak kedua adalah pihak yang berhak penuh atas tanah dimaksud di atas dan mempunyai kuasa penuh atas tanah tersebut selanjutnya dibuat pula Akta Turunan Surat Kuasa tanggal 4 November 2021 No. 4 (bukti P-2) yang menerangkan Tergugat dan Suaminya telah memberi kuasa kepada Penggugat untuk mengambil Sertifikat atas tanah tersebut yang sekarang ini berada di PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk Cabang Manado serta surat-surat lainnya antara lain Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) selanjutnya termasuk

Halaman 47 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

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

menjual kepada diri sendiri, terhadap bukti Akta Legalisasi Perjanjian/Ikatan Jual Beli (bukti P-1), Surat Kuasa (bukti P-2) tersebut diakui sendiri oleh Saksi Mintje Waani., S.H yang merupakan pejabat Notaris yang membuat Akta tersebut;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-8 dan bukti P-9 yang dikuatkan pula oleh Saksi DJOHNS PERRY SINERI, ternyata dalam waktu yang diperjanjikan Tergugat tidak dapat mengembalikan pinjamannya tersebut kepada Penggugat sehingga apa yang diuraikan dalam bukti P-4 berupa surat pernyataan halmana pula dikuatkan dengan keterangan dari Ahli EUGENIUS NUSJE PARANSI yakni sebagaimana Pasal 1338 KUHPerdara adalah Setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku seperti undang-undang bagi para pihak di dalamnya dengan demikian apa yang termuat dalam bukti P-4 tersebut haruslah dipertahankan dan dilaksanakan oleh kedua belah pihak,

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 tersebut, jaminan tanah dan rumah sebagaimana telah diuraikan dalam perjanjian jual beli (objek sengketa) menjadi berlaku sah dan tidak dapat diganggu gugat kembali oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa atas dasar inilah dan pula mengacu ke Turunan Surat Kuasa (bukti P-2), Penggugat, dihadapan Notaris, selaku Kuasa dari Tergugat melakukan transaksi jual beli menjual untuk dirinya sendiri sebidang tanah sebagaimana Hak Milik Nomor 2943/Manembo Nembo Atas sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2009 Nomor 544/Manembo-nembo Atas/2009 seluas 120 M² tertulis atas nama Lely Gagola dan jual beli meliputi pula segenap yang dibangun dan ditanam di atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dengan adanya jual beli tersebut maka Pemohon memohon melalui Notaris Mintje waani., S.H ke pihak BPN Kota Bitung untuk mengadakan balik nama Hak Milik Nomor 2943/Manembo Nembo Atas di atas sehingga munculnya Sertipikat Tanda Bukti Hak Milik No. 2943 Kota Bitung atas nama Yosiana Marimbunna dalam SHM tersebut diterangkan : Yosiana Marimbunna adalah sebagai pemegang hak dalam SHM tersebut atas tanah yang terletak di Manembo Nembo Atas Blok H No. 25 dengan luas 120 M² dengan tercatat peralihan hak yakni berdasarkan Jual beli, peralihan hak keseluruhan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 48/2022 tanggal 2 September 2022 yang dibuat oleh MINTJE WAANI., S.H PPAT Kota Bitung, halmana pula bersesuaian dengan Saksi MUHAMAD LUTFIYADI yang menerangkan yang bermohon balik nama sertifikat adalah Penggugat yang dikuasakan pada

Halaman 48 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

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

notaris Mintje Waani., S.H karena ada peralihan hak dari Tergugat ke Penggugat pada tanggal 6 Oktober 2022 berdasarkan Akta Jual Beli Notaris Mintje Waani., S.H dan semua syarat peralihan hak telah terpenuhi yakni pembeli, KTP dan KK kedua belah pihak, PBB (Pajak Bumi dan Bangunan), BPHTB, Akta jual beli dan tidak ada cacat, Saksi juga menerangkan terhadap peralihan SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 2943/Manembo-nembo Atas tidak pernah dibatalkan dan bahkan mengenai SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 2943/Manembo-nembo Atas, tidak pernah ada pengaduan dan jikalau ada pasti ada catatannya;

Menimbang, bahwa untuk bukti yang diajukan Penggugat yakni bukti P-1, P-2, P-3, dan P-14 yang dibuat oleh Notaris (ketentuan mengenai pejabat yang berwenang diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah), maka sebagaimana ketentuan Pasal 285 RBg j.o. Pasal 1870 KUHPdata, kekuatan pembuktian bukti P-1, P-2, P-3, dan P-14 di atas tersebut adalah sempurna (*volledig bewijskracht*) yang tidak lagi memerlukan bukti lainnya. Namun terhadap bukti tersebut, dapat diajukan bukti lawan (*tegenbewijs*) untuk melumpuhkannya;

Menimbang, bahwa sementara untuk bukti P-4, P-8 dan P-9 di dicermati merupakan akta bawah tangan sehingga sebagaimana ketentuan Pasal 286 RBg j.o. Pasal 1874 KUHPdata kekuatan pembuktiannya permulaan (*begin bewijskracht*) sehingga harus didukung oleh alat bukti lain sehingga terhadap bukti tersebut sebagaimana diuraikan di atas didukung pula keterangan saksi-saksi yang bersesuaian sehingga patutlah untuk dipertahankan kebenarannya;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan di atas telah terbukti bahwa telah terjadi jual beli atas tanah dan bangunan sebagaimana yang dimaksud dalam SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 2943/Manembo-nembo Atas antara Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah tanah obyek sengketa adalah benar milik Penggugat sehingga Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah obyek sengketa?;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan di atas telah nyata bahwa telah terjadi jual beli sehingga terjadi peralihan hak dari Tergugat kepada Penggugat sebagaimana tanah dan bangunan sebagaimana yang dimaksud dalam SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 2943/Manembo-nembo Atas dan yang

Halaman 49 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendasari kepemilikan Penggugat karena ada jual beli P-1, P-2, P-3, dan P-14 (Akta/Sertipikat yang dibuat oleh pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah tanah obyek sengketa adalah benar milik Penggugat sehingga Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim haruslah tetap mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat:

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan bukti surat yang berhubungan dengan dalil dalil-dalil sangkalannya yakni :

1. Bukti Surat T-1 berupa Fotokopi Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Kuasa Untuk Menjual Nomor : 103 tanggal 15-02-2005;
2. Bukti Surat T-2 berupa Fotokopi Akta Jual Beli No. 109/JB/BTG.BRT/II/2005 tanggal 15 Februari 2005;
3. Bukti T-3 berupa Ijin Mendirikan Bangunan Nomor: 138/R55/IB Tahun 2007;
4. Bukti T-4 berupa Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak bumi dan Bangunan Tahun 2018 atas nama wajib pajak Lely Gagola;
5. Bukti T-5 berupa Fotokopi Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara dan Lely Gagola No. 00011-01-02-022568-3 tanggal 15 Februari 2005;
6. Bukti T-6 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 335/2017 Kota Bitung;
7. Bukti T-7 berupa Salinan rekening koran PT. Bank Tabungan Negara atas nama Lely Gagola periode 1 Oktober 2021 sampai dengan 20 Juni 2023;
8. Bukti T-8 berupa Fotokopi Berita Acara Bukti Penerimaan Dokumen No.18-11-21/1101020211118000009;
9. Bukti T-9 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 2943 Kelurahan Manembo-Nembo Atas;
10. Bukti T-10 berupa Fotokopi Surat Keterangan Nomor: 889/SK/05.1003/VI/2023 tanggal 27 Juni 2023;
11. Bukti T-11 berupa Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 atas nama Lely Gagola;
12. Bukti T-12 berupa Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 7172050909590003 atas nama Celsius Aalung;
13. Bukti T-13 berupa Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 7172054305620005 atas nama Lely Gagola;

Halaman 50 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

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

14. Bukti T-14 berupa Fotokopi Kartu Keluarga No. 71712051106080005 atas nama kepala keluarga Celsius Aalung dikeluarkan pada tanggal 13 Juli 2021;
15. Bukti T-15 berupa Fotokopi Akta Perkawinan nomor: 50/1987 antara Celsius Aalung dan Lely Gagola pada tanggal 29 Juni 1987;
16. Bukti T-16 berupa Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020;
17. Bukti T-17 berupa Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021;
18. Bukti T-18 berupa Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022;
19. Bukti T-19 berupa Surat Keterangan Nomor: 939/SK/05.1003/VII/2023 dikeluarkan oleh Lurah Manembo-nembo Atas tanggal 17 Juli 2023;
20. Bukti T-20 berupa Fotokopi Bukti Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB) No. S-04342442 tahun 2005 atas nama Bobby Ficher Gagola;
21. Bukti T-21 berupa Fotokopi Surat Tanda Nomor Kendaraan Bermotor (STNK) DB 1701 MF atas nama Bobby Ficher Gagola;
22. Bukti T-22 berupa Fotokopi Surat kronologis perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti tersebut di atas:

Menimbang, bahwa bukti T-1 berupa Fotokopi Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Kuasa Untuk Menjual Nomor : 103 tanggal 15-02-2005, surat tersebut menerangkan Lely Gagola telah memperoleh kredit dari Bank Tabungan Negara (Persero) atas pembelian tanah dengan jumlah Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti T-2 berupa Fotokopi Akta Jual Beli No. 109/JB/BTG.BRT/II/2005 tanggal 15 Februari 2005, surat tersebut menerangkan telah terjadi jual beli antara Nyonya Hajjah Indrawati selaku Direktur PT Rizky Kurnia Abadi selaku Penjualan dan Lely Gagola selaku pembeli atas sebagian tanah, hak guna bangunan Nomor 41/Kelurahan Manembo Nembo Atas Blok H Nomor 25 dengan luas $\pm 120 \text{ M}^2$;

Menimbang, bahwa bukti T-3 berupa Bukti T-3 berupa Ijin Mendirikan Bangunan Nomor: 138/R55/IB Tahun 2007, surat tersebut menerangkan telah diberika izin kepada Lely Gagola untuk mendirikan, merubah menambah bangunan rumah tinggal dengan luas bangunan $36,00 \text{ M}^2$ lokasi Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manembo Nembo Atas An. PT Rizky Kurnia Abadi Blok H/25 (Perum Bumi Beringin Indah);

Menimbang, bahwa Bukti T-4 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018 atas nama wajib pajak Lely Gagola di dalam surat ini menerangkan telah dilakukan pembayaran sebagai pelunasan PBB, Nama Wajib Pajak : Lely Gagola, Alamat wajib pajak. Manembo Nembo Atas Kota Bitung;

Menimbang, bahwa Bukti T-5 berupa Fotokopi Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara dan Lely Gagola No. 00011-01-02-022568-3 tanggal 15 Februari 2005 didalam surat ini diterangkan telah terjadi perjanjian Kredit antara PT Tabungan Bank Negara (Persero) dan Lely Gagola dengan jumlah pokok kredit Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dengan jenis kredit KPR, jenis angunan kredit tanah dan bangunan yang terletak di Bumi Beringin Indah Blok H Nomor 25;

Menimbang, bahwa Bukti T-6 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 335/2017 Kota Bitung, dalam sertifikat ini diterangkan bahwa telah diberikan hak tanggungan untuk menjamin pelunasan piutang atas objek hak tanggungan atas nama pemegang hak tanggungan PT Bank Tabungan Negara (Persero) M.2943/Manembo Nembo Atas;

Menimbang, bahwa bukti T-7 berupa Salinan rekening koran PT. Bank Tabungan Negara atas nama Lely Gagola periode 1 Oktober 2021 sampai dengan 20 Juni 2023, dalam surat ini diterangkan catatan per posisi tanggal percetakan yakni tanggal 20-6-2023, baik sisa pokok, kewajiban pokok, kewajiban bunga, denda berjalan, bunga berjalan, biaya lain-lain, angsuran dan kejawiban denda terbaca terbaca 0 (nol);

Menimbang, bahwa bukti T-8 berupa Fotokopi Berita Acara Bukti Penerimaan Dokumen No.18-11-21/1101020211118000009, dalam surat ini diterangkan pada tanggal 18 November 2021 telah diserahkan dokumen atas nama Lely Gagola oleh Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Manado;

Menimbang, bahwa Bukti T-9 berupa Sertipikat Tanda Bukti Hak Milik No. 2943 Kota Bitung atas nama Lely Gagola dalam SHM tersebut diterangkan : Lely Gagola adalah sebagai pemegang hak dalam SHM tersebut atas tanah yang terletak di Manembo Nembo Atas Blok H No. 25 dengan luas 120 M²;

Halaman 52 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Bukti T-10 berupa Fotokopi Surat Keterangan Nomor: 889/SK/05.1003/VI/2023 tanggal 27 Juni 2023, surat tersebut menerangkan pemerintah Manembo Nembo Atas menerangkan Hak Milik No. 2943 atas nama Lely Gagola adalah benar milik Lely Gagola dan tidak pernah berpidah tangan;

Menimbang, bahwa Bukti T-11 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2023 atas nama wajib pajak Lely Gagola di dalam surat ini menerangkan telah dilakukan pembayaran sebagai pelunasan PBB, Nama Wajib Pajak : Lely Gagola, Alamat wajib pajak. Manembo Nembo Atas Kota Bitung;

Menimbang, bahwa Bukti T-12 berupa Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 7172050909590003 atas nama Celsius Aalung;. Bukti T-13 berupa Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 7172054305620005 atas nama Lely Gagola dan Bukti T-14 berupa Fotokopi Kartu Keluarga No. 71712051106080005 atas nama kepala keluarga Celsius Aalung dikeluarkan pada tanggal 13 Juli 2021 serta Bukti T-15 berupa Fotokopi Akta Perkawinan nomor: 50/1987 antara Celsius Aalung dan Lely Gagola pada tanggal 29 Juni 1987 menerangkan Lely Gagola dan Celsius Aalung adalah warga Kota Bitung yang beralamat di Lingkunga IV Keurahan Manembo Nembo Atas Kecamatan Matuari Kota Bitung dan keduanya adalah suami istri yang melangsungkan perkawinan di Bitung pada tanggal 29 Juni 1987;

Menimbang, bahwa berupa Bukti T-16 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020 atas nama wajib pajak Lely Gagola di dalam surat ini menerangkan telah dilakukan pembayaran sebagai pelunasan PBB, Nama Wajib Pajak : Lely Gagola, Alamat wajib pajak. Manembo Nembo Atas Kota Bitung;

Menimbang, bahwa berupa Bukti T-17 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2021 atas nama wajib pajak Lely Gagola di dalam surat ini menerangkan telah dilakukan pembayaran sebagai pelunasan PBB, Nama Wajib Pajak : Lely Gagola, Alamat wajib pajak. Manembo Nembo Atas Kota Bitung;

Menimbang, bahwa berupa Bukti T-18 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022 atas nama wajib pajak Lely Gagola di dalam surat ini menerangkan telah dilakukan pembayaran sebagai pelunasan PBB, Nama Wajib Pajak : Lely Gagola, Alamat wajib pajak. Manembo Nembo Atas Kota Bitung;

Halaman 53 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berupa Bukti T-19 berupa Surat Keterangan Nomor: 939/SK/05.1003/VII/2023 dikeluarkan oleh Lurah Manembo-nembo Atas tanggal 17 Juli 2023, surat tersebut menjelaskan Pemerintah Kelurahan Manembo Nembo menyatakan tidak pernah mengeluarkan keterangan kepada pihak lain untuk pengurusan /melengkapi berkas berdasarkan PBB tahun 2021-2022 atas nama Lely Gagola;

Menimbang, bahwa Bukti T-20 dan Bukti T-21 berupa Fotokopi Bukti Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB) No. S-04342442 tahun 2005 atas nama Bobby Ficher Gagola, yang menerangkan tanda kepemilikan Bobby Ficher Gagola atas sebuah kendaraan roda 4 (empat) dengan nomor polisi DB 1701 MH dan Surat Tanda Nomor Kendaraan Bermotor (STNK) DB 1701 MF atas nama Bobby Ficher Gagola;

Menimbang, bahwa Bukti T-22 berupa Fotokopi Surat kronologis perkara, dimana surat tersebut menerangkan jalan cerita peminjaman Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara komprehensif yang ada relevansinya saja dengan perkara *a quo* dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (Vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 1087/K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti secara seksama bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat maka Majelis Hakim berkesimpulan bukti T-9 berupa Sertipikat Tanda Bukti Hak Milik No. 2943 Kota Bitung atas nama Lely Gagola dalam SHM tersebut diterangkan : Lely Gagola adalah sebagai pemegang hak dalam SHM tersebut atas tanah yang terletak di Manembo Nembo Atas Blok H No. 25 dengan luas 120 M² adalah bukti yang menunjukkan kepemilikan Tergugat atas objek sengketa namun demikian ternyata bukti tersebut ternyata sama dengan bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam bukti P-3 disertai dengan aslinya dan pula telah dipertimbangkan isinya dan dapat dibuktikan oleh Penggugat sedangkan terhadap bukti yang diajukan Tergugat yakni bukti T-9 tidak disertai dengan surat aslinya juga tidak satupun Saksi yang diajukan Tergugat yang mengetahui perihal SHM tersebut sehingga bukti P-9 tersebut patutlah untuk dikesampingkan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1888 KUHPerdara dan juga Yuriprudensi Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 112/K/Pdt/1996 (yang memuat kaidah fotokopi kuitansi tanpa diperlihatkan

Halaman 54 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

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

aslinya serta tidak dikuatkan oleh keterangan saksi atau alat bukti lain, tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dan harus dikesampingkan);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti T-1 berupa Fotokopi Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Kuasa Untuk Menjual Nomor : 103 tanggal 15-02-2005, bukti T-2 berupa Fotokopi Akta Jual Beli No. 109/JB/BTG.BRT/II/2005 tanggal 15 Februari 2005, surat tersebut menerangkan telah terjadi jual beli antara Nyonya Hajjah Indrawati selaku Direktur PT Rizky Kurnia Abadi selaku Penjualan dan Lely Gagola selaku pembeli atas sebagian tanah, hak guna bangunan Nomor 41/Kelurahan Manembo Nembo Atas Blok H Nomor 25 dengan luas $\pm 120 \text{ M}^2$, Bukti T-3 berupa Ijin Mendirikan Bangunan Nomor: 138/R55/IB Tahun 2007, surat tersebut menerangkan telah diberikan izin kepada Lely Gagola untuk mendirikan, merubah menambah bangunan rumah tinggal dengan luas bangunan $36,00 \text{ M}^2$ lokasi Kelurahan Manembo Nembo Atas An. PT Rizky Kurnia Abadi Blok H/25 (Perum Bumi Beringin Indah) dan Bukti T-5 berupa Fotokopi Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara dan Lely Gagola No. 00011-01-02-022568-3 tanggal 15 Februari 2005, Bukti T-6 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 335/2017 Kota Bitung, hanya menerangkan peristiwa hukum yang lain dan Bukti T-6 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 335/2017 Kota Bitung, dalam sertifikat ini diterangkan bahwa telah diberikan hak tanggungan untuk menjamin pelunasan piutang atas objek hak tanggungan atas nama pemegang hak tanggungan PT Bank Tabungan Negara (Persero) M.2943/Manembo Nembo Atas yakni ketika Tergugat mendapatkan fasilitas KPR dari Bank Tabungan Negara atau dengan kata lain alur rangkaian ketika pada awalnya Tergugat memperoleh objek sengketa, jauh sebelum Penggugat dan Tergugat terlibat dalam jual beli;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-7 berupa Salinan rekening koran PT. Bank Tabungan Negara atas nama Lely Gagola periode 1 Oktober 2021 sampai dengan 20 Juni 2023 dan bukti T-8 berupa Fotokopi Berita Acara Bukti Penerimaan Dokumen No.18-11-21/1101020211118000009, dalam surat ini diterangkan pada tanggal 18 November 2021 telah diserahkan dokumen atas nama Lely Gagola oleh Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Manado, Majelis Hakim memandang bahwa bukti tersebut malah memperkuat dalil Penggugat yang mana dengan pinjaman dari Penggugat, Tergugat mampu untuk melunasi tunggakan pada Bank BTN Cabang Manado;

Halaman 55 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap bukti T-4, T-11, T-16, T-17 dan T-18 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan yang dikenal (SPPT PBB) bukan Bukti Kepemilikan tanah. Sebelum SPPT PBB bukti Pembayaran Pajak bisa berupa Ipeda, Ketitir Tanah, Petuk D halmana sesuai denganYurisprudensiMahkamah Agung RI Nomor : 663 K/ Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972 Kaidah hukumnya menentukan “Ketitir Tanah, Petuk D bukan merupakan bukti kepemilikan tanah, melainkan hanya merupakan bukti tanda pajak tanah dan bukan menjamin bahwa orang yang namanya tercantum dalam ketitir tanah tersebut adalah juga pemilik”;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti di atas Majelis Hakim juga mempertimbangkan Saksi-saksi yang dihadirkan oleh Tergugat yakni Saksi ANI KARUNDENG, Saksi JEKSON KASEHUNG, Saksi OLIN NGANGI dan Saksi ANTJE LELE, dimana Para Saksi tersebut tidak ada satupun yang bersama-sama dengan Tergugat pada saat menandatangani Surat Kesepakatan Peminjaman sejumlah uang dari Penggugat atau menemani Tergugat pada saat proses di Notaris sehingga pada dasarnya keterangan Saksi bersifat de auditu karena mendengar keterangan dari orang lain sehingga keterangan saksi-saksi tersebut pada dasarnya berdiri sendiri dan tidak memenuhi batas minimum alat bukti saksi sebagaimana asas unus testis nullus testis (satu saksi bukan saksi). Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa keterangan Para Saksi yang dihadirkan oleh Tergugat di persidangan tidak dapat menjadi pendukung bukti T-9 yang merupakan dasar kepemilikan Tergugat atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa senyatanya Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya sebaliknya Tergugat tidak dapat membuktikan dalin sangkalannya dengan demikian patutnya untuk menyatakan Penggugat adala pemilik tanah objek sengketa sebagaimana SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 2943/Manembo-nembo Atas;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perbuatan melawan hukum didefinisikan sebagai tindakan yang merugikan orang lain dan mengharuskan pelaku yang bertanggung jawab atas kerugian tersebut untuk menggantinya.Jadi perbuatan melawan hukum adalah tindakan yang menyebabkan kerugian bagi orang lain, sehingga korban dapat mengajukan tuntutan terhadap pelaku. Kerugian ini bisa berupa kerugian materiil atau non-materiil;



Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pemilik tanah objek sengketa maka penguasaan Tergugat atas tanah objek sengketa tersebut membawa kerugian bagi Penggugat sehingga jelaslah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Mnimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menguasai dan tidak mau mengosongkan obyek sengketa, maka sudah sepatutnya Tergugat atau pihak manapun yang mendapatkan hak dari Tergugat dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat Berdasarkan hal itu, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum garis datar 4 (empat) dan 7 (tujuh) gugatan sudah sepatutnya dikabulkan karena beralasan secara hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti Penggugat adalah pemilik tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 2943/Manembo-nembo Atas maka petitum garis datar 1 (satu) dan 2 (dua) sudah sepatutnya dikabulkan karena beralasan secara hukum;

Menimbang, bahwa mengenai sita jaminan yang dimintakan oleh Penggugat dalam petitum garis datar 5 (lima) surat gugatannya, Penggugat dalam positanya tidak mendalilkan adanya persangkaan yang beralasan sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan Pasal 261 Ayat (1) RBg. Selain itu, berdasarkan Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini, diketahui bahwa Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa yang diminta oleh Penggugat tersebut. Oleh karena itu, sudah sepatutnya petitum petitum garis datar 5 (lima) gugatan Penggugat Konvensi tersebut ditolak karena tidak beralasan secara hukum;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum garis datar ke 6 (enam) yang meminta putusan ini dapat dijalankan lebih dulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) walaupun diajukan upaya hukum, dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum ini oleh karena petitum ini tidak memenuhi pasal 180 ayat 1 HIR, Pasal 191 (1) Rbg dan SEMA Nomor 3 tahun 2000 tentang putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), maka petitum petitum garis datar ke 6 (enam) tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat beberapa sebagian petium gugatan Penggugat yang dikabulkan dari seluruh petitum gugatan Penggugat, maka petitum gugatan Penggugat untuk memohon mengabulkan seluruh gugatan Penggugat patutlah untuk doitolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka Tergugat berada di pihak yang kalah, oleh karena itu sebagaimana ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg, Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Majelis Hakim perlu untuk menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPdata, Pasal-Pasal dari ketentuan Undang-Undang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli No.48/2022 tanggal 2 September 2022 yang dibuat PPAT Mintje Waani., S.H;
3. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Milik No. 2943/Manembonembo Atas, atas nama Penggugat Yosiana Marimbunna;
4. Menyatakan penguasaan atas rumah milik Penggugat oleh Tergugat adalah perbuatan secara melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk keluar dari dalam rumah dan menyerahkan rumah yang dikuasi Tergugat kepada Penggugat untuk dipakai secara bebas, dan apabila Tergugat tidak mematuhi akan dilakukan secara paksa atas bantuan alat negara;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung pada hari Kamis tanggal 2 November 2023 oleh kami CHRISTY ANGELINA LEATEMIA, S.H sebagai Hakim Ketua Majelis, JUBAIDA DIU., S.H dan CHRISTIAN YOSEPH PARDOMUAN SIREGAR., S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung Nomor 23/Pen.Pdt.G/2023/PN Bit tanggal 13 Februari 2023, Putusan mana diucapkan pada hari Kamis tanggal 16 November 2023 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh ANASTASIA TAMARA., S.H., M.H Panitera Pengganti pada Pengadilan

Halaman 58 dari 59 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bit

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

Negeri Bitung dengan dihadiri Penggugat, Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

CHRISTIAN Y. P. SIREGAR., S.H **CHRISTY ANGELINA LEATEMIA., S.H**

JUBAIDA DIU., S,H

Panitera Pengganti

ANASTASIA TAMARA., S.H., M.H

Perincian Biaya Perkara :

| | |
|-------------------------|--|
| 1. Pendaftaran | Rp30.000,- |
| 2. Proses | Rp150.000,- |
| 3. Panggilan | Rp380.000,- |
| 4. Pemeriksaan setempat | Rp1.100.000,- |
| 5. PNPB | Rp20.000,-; |
| 6. Redaksi | Rp10.000,-; |
| 7. Meterai | Rp10.000,-; + |
| Jumlah | Rp1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah); |