



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **PUTUSAN**

Nomor 109/Pdt.G/2017/PN.Bit.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ROBBY SJIARIEL, Tempat/Tanggal Lahir, Ternate, 1 Desember 1957, Umur, 60 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Pendidikan, SMA Agama Kristen Khatolik, Status, Kawin, Jenis Kelamin Laki-Laki, Alamat Kelurahan Madidir Ure, Lingkungan II, Kecamatan Madidir,
Selanjutnya disebut : **Penggugat** ;

M e l a w a n :

1. Ny. HOSIANA TOGELANG, Tempat lahir Sitaro Tanggal lahir 13 Juli 1946, Jenis kelamin Perempuan, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga' Status Kawin, Alamat Kelurahan Kairagi Perumahan Wenang Permai II Kecamatan Mapanget Kota Manado ;
Selanjutnya disebut sebagai Tergugat ;

2. RUDY B NAJOAN, Tempat Tanggal lahir Manado 19 April 1980, Jenis kelamin laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Atatus Kawin, Agama Kristen Katholik, , Alamat Kelurahan Kairagi Perumahan Wenang Permai II Kecamatan Mapanget Kota Manado, warga Negara Indonesia ;
Selanjutnya disebut sebagaiTergugat I ;

3. MARCEL IGNATIUS NAJOAN, Tempat Tanggal lahir Manado 29 Maret 1984, Jenis kelamin laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Atatus Kawin, Agama Kristen Katholik, , Alamat Kelurahan Kairagi

Halaman 1 dari 23 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2017/PN.Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Pengadilan Negeri Wenang Permai II Kecamatan Mapanget Kota

Manado, warga Negara Indonesia ;

Selanjutnya disebut sebagaiTergugat II ;

4. Badan Pertanahan Nasional Kota Bitung,

Selanjutnya disebut sebagai:.....TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara ;

Setelah membaca pula :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung Nomor : 109/Pdt.G/2017/PN.Bit tanggal 4 September 2017 tentang penunjukan Majelis Hakim yang menyidangkan perkara Nomor : 109/Pdt.G/2017/PN.Bit;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung Nomor : 109/Pdt.G/2017/PN.Bit tanggal 31 Oktober 2017 tentang pergantian Majelis Hakim yang menyidangkan perkara Nomor : 109/Pdt.G/2017/PN.Bit;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 109/Pdt.G/2017/PN.Bit tanggal 5 September 2017 tentang Penetapan hari sidang ;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 109/Pdt.G/2017/PN.Bit tanggal 17 Oktober 2017 tentang Penunjukan Mediator ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

Setelah memeriksa alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat, serta Tergugat II mendengar pula keterangan saksi-saksi, yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan sesuai dengan surat gugatannya tanggal 28 Agustus 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung, tanggal 4 September 2017 dibawah Nomor : 109/Pdt.G/2017/PN.Bit dengan dalil-dalil gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa benar Penggugat ada membeli 1 ruko terletak di Jalan Tugu Ari

Halaman 2 dari 23 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2017/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 pengadilan Bitung Tengah kepada Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II dengan

harga Rp.900.000.000;

2. Bahwa ruko tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik oleh Turut Tergugat SHM No. 146/Bitung Tengah ;
3. Bahwa dalam pembicaraan jual beli tersebut antara Penggugat dan Tergugat, Tergugat I menyangkut pembayaran di sepakati akan dibayar secara cicilan/bertahap, dan pada saat itu juga pada tanggal 11 Desember 2012 Tergugat dan Tergugat I meminta uang panjar (uangjadi) sebesar Rp. 100.000.000, dan saat itu juga Penggugat memberikan uang tersebut ;
4. Bahwa sebelum terjadinya pembayaran pertama pada tanggal 11 Desember 2012 atas ruko tersebut Penggugat dan Tergugat telah membuat satu Surat perjanjian jual beli tertanggal 10 Desember 2012 ;
5. Bahwa pembayaran berlanjut dimana pada tanggal 30 Desember 2012 Tergugat I juga menerima pembayaran dari Penggugat sebesar Rp.300.000.000, dan pada saat itu juga Tergugat I menyerahkan SHM No.146/Bitung Tengah kepada Penggugat, kemudian pada tanggal 22 April 2013 Tergugat I juga telah menerima uang sebagai pembayaran jual beli atas ruko tersebut sejumlah Rp. 100.000.000, maka total pembayaran sampai dengan tanggal 22 April 2013 berjumlah Rp.500.000.000 ;
6. Bahwa untuk menjamin akan pembayaran-pembayaran tersebut yang telah mencapai Rp.500.000.000 (lebih dari setengah dari harga jual Rp.900.000.000), maka atas inisiatif dari Penggugat lewat isterinya menelpon pada Tergugat untuk mempertanyakan status hak dari Tergugat II, karena dalam Sertifikat Hak Milik No.146 tersebut tercatat juga atas nama Tergugat II dan dijawab oleh Tergugat untuk hak dari Tergugat II sudah diselesaikan oleh Tergugat I;
7. Bahwa pembayaran bertahap berlanjut dengan perincian sebagai berikut:
 - Pada tanggal 09 September 2013 Tergugat I telah menerima Rp.25.000.000,-
 - Pada tanggal 02 Oktober 2013 Tergugat I telah menerima Rp. 25.000.000,-
 - Pada tanggal 10 Oktober 2013 Tergugat I telah menerima Rp. 25.000.000,-

Halaman 3 dari 23 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2017/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

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tanggal 28 Oktober 2013 Tergugat I telah menerima Rp. 25.000.000,-
- Pada tanggal 29 Oktober 2013 Tergugat I telah menerima Rp. 25.000.000,-
Kesemuanya pembayaran tersebut diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I, sehingga total pembayaran keseluruhan Rp.805.000.000,-

8. Bahwa untuk menjamin akan pembayaran tersebut diatas, maka untuk meningkatkan akan jual beli atas ruko tersebut dengan membuat Akte Jual Beli, hal ini dikarenakan karena pembayaran sudah melebihi setengah dari jumlah jual beli yaitu Rp.900.000.000, maka untuk sisa pembayaran Rp.95.000.000 akan diserahkan pada saat pembuatan / penandatanganan akan Akte Jual Beli tersebut dihadapan notaris.

Maka pada tahun 2016 Penggugat lewat isterinya menghubungi Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II untuk membuat Akte Jual Beli atas ruko tersebut, maka disetujui untuk menghadap notaris dalam rangka pembuatan Akte Jual Beli tersebut, setelah Penggugat dan Para Tergugat kecuali Turut Tergugat yang hadir dihadapan notaris; namun kenyataannya sangat mengecewakan Penggugat karena pembuatan Akte Jual Beli tersebut tidak dapat terlaksana karena para Tergugat menolak akan pemberian sisa pembayaran Jual Beli ruko tersebut sebesar Rp.95.000.000, sehingga sampai saat ini belum terjadi pembuatan Akte Jual Beli tersebut ;

9. Bahwa atas perbuatan dari Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mau / menolak akan sisa pembayaran sejumlah Rp.95.000.000 yang menyebabkan tidak terjadinya pembuatan Akte Jual Beli atas ruko tersebut, perbuatan mana dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365, jo pasal 1366, jo pasal 1367 KUHPerdata;
10. Bahwa berdasarkan akan jual beli atas ruko SHM No.146/Bitung Tengah antara Penggugat dan Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II yang telah disepakati sebesar Rp.900.000.000,- dan telah dibayar oleh Penggugat sebesar Rp.805.000.000, yang sisanya Rp.95.000.000 tidak diterima (Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II menolak), maka berdasarkan akan penolakan (tidak diterima) akan sisa pembayaran sebesar Rp.95.000.000, berkenanlah kami Penggugat

Halaman 4 dari 23 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2017/PN.Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung.go.id Pengadilan Negeri Bitung Cq Majelis Hakim yang

memeriksa perkara in casu dapat menerima akan permohonan penitipan - (konsinyasi) atas sejumlah uang Rp.95.000.000 sebagai sisa pembayaran jual beli atas ruko tersebut.

11. Bahwa berhubung gugatan ini mempunyai surat bukti yang autentik maka putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum vreset, banding, maupun kasasi.

Berdasarkan hal-hal yang terurai diatas, maka kami Penggugat bermohon agar kiranya Ibu Ketua Pengadilan Negeri Bitung Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PETITUM :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan surat perjanjian tertanggal 10 December 2012 sah dan dapat ditingkatkan ke proses balik nama oleh Turut Tergugat atas SHM No.146/Bitung Tengah;
3. Menyatakan perbuatan dari Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II yang menolak sisa pembayaran Jual Beli atas ruko SHM 146/Bitung Tengah sejumlah Rp.95.000.000 yang mengakibatkan batalnya akan pembuatan Akte Jual Beli tersebut merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365, jo pasal 1366, jo pasal 1367 KUHPperdata ;
4. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
5. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun para pihak Tergugat melakukan vreset, banding maupun kasasi.

ATAU :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat hadir Kuasanya atas nama **Jerry Carlos S.H.** Pekerjaan Advokat dan Penasihat Hukum,

Halaman 5 dari 23 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2017/PN.Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Kelurahan Malalayang, Lingkungan III, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 September 2017, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung tanggal 4 September 2017 di bawah Nomor : 177/SK/2017/ PN.Bit ; Tergugat dan Tergugat II hadir kuasanya atas nama **Dence Novian Baeruma S.H.** Pekerjaan Advokat dan Penasihat Hukum, yang beralamat di Kelurahan Winenet Satu, Lingkungan II, Kecamatan Aertembega, Kota Bitung, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Maret 2018, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung tanggal 5 Maret 2018 di bawah Nomor : 49/SK/2018/ PN.Bit ; sedangkan Tergugat I dan Turut Tergugat tidak hadir atau menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir dipersidangan, padahal untuk itu Tergugat I telah dipanggil secara sah dan patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bitung, sesuai relaas panggilan tertanggal, 15 September 2017, dan tanggal 5 Oktober 2017, sedangkan untuk Turut Tergugat sesuai relaas panggilan tertanggal 6 September 2017 dan tanggal 4 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat I dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak hadir, dan tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir dipersidangan sehingga Tergugat I dan Turut Tergugat dianggap telah melepaskan haknya sehingga, perkara lalu dilanjutkan dengan pemeriksaan secara *contradiktoir*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 154 RBg dan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman serta Peraturan Mahkamah Agung R.I Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, kepada Para Pihak yang berperkara, Majelis Hakim telah berusaha mengupayakan perdamaian melalui mediasi dengan bantuan Hakim Mediator yang ditunjuk oleh Majelis Hakim atas kesepakatan kedua belah pihak yang menyerahkan untuk menunjuk Mediator yaitu Christine N. Sumurung, S.H. M.H Hakim Pengadilan Negeri Bitung ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tanggal 31 Oktober 2017, ternyata upaya mediasi tidak berhasil (gagal), namun demikian kepada para

Halaman 6 dari 23 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2017/PN.Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang telah dipaparkan di atas memberikan kesempatan untuk menyelesaikan perkara ini melalui jalur damai. Kemudian acara persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Kuasa Hukum Penggugat, dan setelah Kuasa Hukum Penggugat membacakan surat gugatannya, Kuasa Hukum Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dan bertetap pada gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II tidak mengajukan jawaban oleh karena pada saat kesempatan mengajukan jawaban Kuasa Hukum Tergugat dan Tergugat II tidak hadir tanpa pemberitahuan sehingga sidang dilanjutkan dengan pembuktian Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 146, atas nama Pemegang Hak Hosiana Togelang, Rudi Najohan, Marcel Ignatius Najohan bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P.1;
2. Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 14 Maret 2015, oleh Rudi Blasius Najohan, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P.2;
3. Foto copy Perjanjian Jual Beli tertanggal 10 Desember 2012 antara Hosiana Togelang dan Robby Sjiaili, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy Kwitansi Tertanggal 11 Desember 2012 untuk panjar pembelian Ruko di Kecamatan Bitung Timur, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy Kwitansi Tertanggal 29 Desember 2012 untuk panjar ke II pembelian Ruko di Jln Yos Sudarso, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Foto copy Kwitansi Tertanggal 22 April 2013 untuk panjar III pembelian Ruko Jln Tugu Aru, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

Halaman 7 dari 23 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2017/PN.Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung tanggal 15 Juni 2013, bukti surat tersebut telah diberi

meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;

8. Foto copy Kwitansi tanda terima uang dari Robby S tertanggal 19 Juli 2013, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup sesuai aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;

9. Foto copy tanda terima uang sebesar Rp.25.000.000.- tertanggal 5 Juli 2013 dari Ibu Meidy Lamsyah kepada Ruddy Najoan, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;

10. Foto copy Kwitansi Tertanggal 12 Agustus 2013, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;

11. Foto copy Kwitansi Tertanggal 22 Agustus 2013, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;

12. Foto copy Kwitansi Tertanggal 30 Agustus 2013, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;

13. Foto copy pembayaran melalui Rekening Bank Mandiri untuk pembayaran panjar ke 10 Tertanggal 9 September 2013, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;

14. Foto copy Kwitansi Tertanggal 21 September 2013, dari Bapak Robby S di Bitung kepada Rudi Najoan, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;

15. Foto copy pembayaran melalui Rekening Bank Mandiri untuk pembayaran panjar Tertanggal 08 Oktober 2013, atas nama Meidy Lamsyah, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-15;

16. Foto copy pembayaran melalui Rekening Bank Mandiri untuk pembayaran panjar Tertanggal 11 Oktober 2013, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-16;

17. Foto copy pembayaran melalui Rekening Bank Mandiri untuk pembayaran panjar Tertanggal 28 Oktober 2013, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-17;

Halaman 8 dari 23 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2017/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

publikasi putusan pengadilan melalui Rekening Bank Mandiri untuk pembayaran panjar

Tertanggal 29 Oktober 2013, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-18;

Menimbang, bahwa sekalipun Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II tidak mengajukan jawaban namun untuk membantah dalil gugatan Penggugat, Kuasa Tergugat dan Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 282/Pid.B/ 2017/PN.Mnd, tertanggal 07 September 2017 atas nama Terdakwa RUDI BLASIUS NAJOAN, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.T.II.1;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut, Tergugat dan Tergugat II juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dipersidangan dibawah sumpah/janji sesuai dengan agamanya masing-masing, pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Adri Viktor Rindorindo;

- Bahwa saksi kenal dengan Marcel Ignatius Najoan dan ibunya Ci Hoa (Hosiana Togelang)
- Bahwa saksi kenal dengan Ruddy dan Marcel Najoan yang adalah anak anak dari almarhum dokter Najoan dan Ci Hoa ;
- Bahwa saksi mengetahui Ruko yang ada di Jalan Tugu Ari Bitung Tengah milik dari almarhum dokter Najoan ;
- Bahwa saksi tahu ruko milik dr. Najoan karena dahulu saksi pernah bekerja sebagai Sopir pribadinya dokter dan sering membawa dokter Najoan ke Ruko tersebut;
- Bahwa saksi tahu ruko tersebut awalnya milik dari keluarga Najoan dan setahu saksi istri Almarhum dokter Najoan tinggal di Ruko, dan sekarang ini Ci Hoa tinggal di Karombasan;
- Bahwa saksi menjadi sopir dari keluarga almarhum dokter Najoan sejak tahun 1990an sampai dengan tahun 2000an, dimana saksi bekerja dengan dokter Najoan, Ruddy dan Marcel masih sekolah;

Halaman 9 dari 23 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2017/PN.Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dari dokter Najoan ada yang dekat Kodim dan dekat

Tuguh Ari, dahulu saksi sering membawa makanan di kedua Ruko tersebut jadi saksi tahu ;

- Bahwa saksi tidak tahu Ruko tersebut ada masalah ;
- Bahwa saksi tidak tahu Ruko tersebut telah diperjual belikan;
- Bahwa setahu saksi sekarang Marcel tinggal di Manado sedangkan Ruddy saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tidak tahu Ruko yang di Tugu sudah dijual ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Arnold Nangchoda Oktavianus Samuri;

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat Rudi dan Marcel sedang ibu mereka bernama Ci Hoa,
- Bahwa saksi mengenal para Tergugat karena saksi sebagai Sopir panggilan paruh waktu yang sering di panggil oleh Almarhum dokter untuk membawa mobil mereka;
- Bahwa saksi mengenal dokter Najoan karena sering minum di rumah kopi Tikala dan di tempat rumah kopi tersebut saksi mengenal dokter almarhum Najoan dan kemudian saksi sering dipanggil untuk menjadi sopir dari almarhum dokter Najoan ;
- Bahwa saksi tahu dan kenal anak anak dari almarhum dokter Najoan yaitu saudara Rudi dan Marcel ;
- Bahwa saksi tidak tahu Tergugat Tergugat ada masalah ;
- Bahwa setahu saksi Istri dari almarhum dokter Najoan adalah Ci Hoa;
- Bahwa saksi tahu Tergugat Tergugat ada Ruko di Kelurahan Madidir dan di dekat Tugu Ari ;
- Bahwa saksi tahu Tergugat Tergugat ada Ruko ketika almarhum dokter Najoan masih hidup, almarhum dokter Najoan sering bersama membawa saksi di tempat Ruko tersebut;

Halaman 10 dari 23 Putusan Nomor
109/Pdt.G/2017/PN.Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI No. 109/Pdt.G/2017/PN.Bit tentang sengketa hak tanggungan jual beli Ruko;

- Bahwa saksi tidak membaca isi dari surat pembahagian harta kepada 3 (tiga) orang anak mereka akan tetapi pembuatan surat saksi tahu;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan kuasa Tergugat II menyatakan akan menanggapi didalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk selengkapnya keterangan saksi-saksi, yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II sebagaimana yang terdapat dalam berita acara persidangan perkara ini, menjadi satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa berhubung para pihak telah selesai dengan pembuktian, Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada para pihak yang berperkara untuk mengajukan kesimpulan ;

Menimbang, bahwa baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat, dan Kuasa Tergugat II, telah mengajukan kesimpulan tertanggal 12 Maret 2018;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak dalam perkara ini menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi selain mohon putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya telah mendalilkan bahwa Penggugat sebagai pembeli atas 1 (satu) buah ruko yang terletak di Jalan Tugu Ari Kecamatan Bitung Tengah sesuai SHM No.146/Bitung Tengah atas nama Pemegang Hak Hosiana Togelang (in casu Tergugat), Rudi Najooan (in casu Tergugat I) dan Marcel Ignatius Najooan (in casu Tergugat II), perbuatan jual beli mana dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat, pada tanggal 10 Desember 2012, yang diketahui Tergugat I dengan membuat surat perjanjian jual beli dibawah tangan dengan harga jual yang ditentukan Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) dilanjutkan dengan menyerahkan uang sejumlah Rp. 805.000.000,- (delapan ratus lima juta rupiah) secara cicilan baik tunai atau lewat transfer dan diterima oleh

Halaman 11 dari 23 Putusan Nomor
109/Pdt.G/2017/PN.Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Pengugat menuntut pengugat jua beli tersebut tidak dapat ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli untuk selanjutnya proses balik nama atas nama Penggugat oleh karena Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II menolak untuk menerima sisa harga penjualan yang telah disepakati yaitu sejumlah Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah), perbuatan mana merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Kuasa Tergugat dan Tergugat II, tidak mengajukan jawaban, tetapi didalam kesimpulan Tergugat dan Tergugat II menyatakan dalam eksepsi:

- a) Bahwa gugatan Penggugat dikatagorikan tidak jelas/kabur karena tidak jelasnya, dasar hukum dalil gugatan;
- b) Bahwa diawali dasar posita Penggugat mendalilkan adanya perjanjian kesepakatan Penggugat dan Tergugat melalui surat perjanjian jual beli, namun tidak menguraikan secara jelas isi perjanjian serta legalitas ataupun kekuatan hukum surat dimaksud;
- c) Bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara rinci, terkait siapa yang menguasai objek yang disengketakan saat ini, walaupun dasar hukum jelas tetapi kontradiksi dengan dasar fakta terkait dengan yang menguasai, maka dalil gugatan tidak memenuhi syarat formil;
- d) Bahwa kontradiksi antara posita dan petitum sangat jelas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa di dalam Pasal 114 Rv dan Pasal 136 HIR disebutkan bahwa Tergugat wajib menyebutkan semua eksepsi kecuali kompetensi absolut, bersama-sama dengan jawaban mengenai pokok perkara, dan eksepsi yang tidak diajukan dengan jawaban pertama, dianggap gugur, berdasarkan hal tersebut oleh karena eksepsi diatas diajukan dalam kesimpulan maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II tersebut tidak akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dan oleh karenanya Majelis Hakim kesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-18 yang

Halaman 12 dari 23 Putusan Nomor
109/Pdt.G/2017/PN.Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan di Mahkamah Agung dimana bukti surat P-1, sampai dengan P-18 telah disesuaikan dengan aslinya, sehingga alat bukti surat tersebut secara formil dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II tidak membantah dalil gugatan Penggugat didalam jawaban karena kesempatan mengajukan jawaban telah terlewati dan hal itu tidaklah dapat dipandang sebagai bentuk mengakui kebenaran dalil gugatan oleh karena Kuasa Tergugat dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.T.II -1 yang telah diberi materai cukup, dimana bukti surat T.T II-1, telah disesuaikan dengan aslinya, sehingga alat bukti surat tersebut secara formil dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti; selain itu Kuasa Tergugat dan Tergugat II juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dipersidangan dibawah sumpah/janji, sehingga secara formil keterangan saksi tersebut dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti, bukti-bukti mana akan dilihat apakah mendukung dalil gugatan ataukah sebaliknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 283 RBg, barangsiapa yang mengatakan mempunyai hak atau mengemukakan suatu peristiwa untuk menguatkan hak tersebut, kepadanya dibebankan wajib bukti untuk membuktikan haknya itu, sebaliknya barangsiapa yang membantah hak orang lain, maka kepadanya dibebankan wajib bukti untuk membuktikan bantahan tersebut dan Majelis Hakim wajib mempertimbangkan apakah dalil-dalil disertai dengan pembuktian para pihak beralasan hukum ataukah tidak ;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat maka hal yang perlu untuk dipertimbangkan terlebih dahulu yakni:

Apakah jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat telah dilakukan berdasarkan hukum sehingga Penggugat berhak menuntut agar proses perjanjian jual beli dapat ditingkatkan prosesnya menjadi Akta Jual Beli untuk selanjutnya dilakukan balik nama atas nama Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II yang menolak menerima sisa pembayaran harga jual beli merupakan perbuatan melawan hukum? ;

Halaman 13 dari 23 Putusan Nomor
109/Pdt.G/2017/PN.Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id berdasarkan pembuktian Penggugat, maka dapat

disimpulkan sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 10 Desember 2012 antara Hosiana Togelang (in casu Tergugat) sebagai Pihak I / Penjual dengan Robby Sjiariel (in casu Penggugat) sebagai pihak II / Pembeli telah dibuat Perjanjian jual beli dibawah tangan, dimana keduanya sepakat untuk menjual tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 146/Bitung Tengah seluas 84 M² yang terletak di Kelurahan Bitung Tengah Kecamatan Bitung Timur Kota Bitung, dengan cara dicicil/diangsur seharga Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 146/Bitung Tengah seluas 84 M² yang terletak di Kelurahan Bitung Tengah Kecamatan Bitung Timur Kota Bitung tercatat pemegang haknya adalah Hosiana Togelang, Rudi Najoan dan Marcel Ignatius Najoan yang diperoleh berdasarkan pewarisan karena kematian dari Stephanus Najoan;
- Bahwa Hosiana Togelang (in casu Tergugat) dan Rudi Najoan (in casu Tergugat I) telah menerima uang sejumlah Rp.805.000.000,- (delapan ratus lima juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 - Pada tanggal 11 Desember 2012, sejumlah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) diterima oleh Rudy Najoan secara tunai dari Penggugat;
 - Pada tanggal 29 Desember 2012, sejumlah Rp.300.000.000,- (tiga ratus ribu rupiah) diterima Rudy Najoan secara tunai dari Penggugat;
 - Pada tanggal 22 April 2013, sejumlah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) diterima Rudy Najoan tunai dari Penggugat;
 - Pada tanggal 15 Juni 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima Rudy Najoan tunai dari Penggugat;
 - Pada tanggal 5 Juli 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima Rudy najoan tunai dari Penggugat;
 - Pada tanggal 19 Juli 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima Rudy Najoan secara tunai dari Penggugat;

Halaman 14 dari 23 Putusan Nomor
109/Pdt.G/2017/PN.Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamahagung.go.id
pada tanggal 12 Agustus 2013, sejumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima

juta rupiah) diterima Rudy Najoan secara tunai dari Penggugat;

- Pada tanggal 22 Agustus 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima Rudy Najoan tunai dari istri Penggugat;
 - Pada tanggal 30 Agustus 2013, sejumlah Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) diterima Rudy Najoan secara tunai dari istri Penggugat;
 - Pada tanggal 9 September 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima Rudy Najoan melalui transfer ke Rekening Bank Mandiri Nomor: 1500006672065 atas nama Rudy Najoan;
 - Pada tanggal 21 September 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima Rudy Najoan secara tunai dari Penggugat;
 - Pada tanggal 2 Oktober 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima Rudy Najoan melalui transfer ke Rekening Bank Mandiri Nomor: 1500006672065 atas nama Rudy Najoan;
 - Pada tanggal 11 Oktober 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima Rudy Najoan melalui transfer ke Rekening Bank Mandiri Nomor: 1500006672065 atas nama Rudy Najoan;
 - Pada tanggal 28 Oktober 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima Rudy Najoan melalui transfer ke Rekening Bank Mandiri Nomor: 1500006672065 atas nama Rudy Najoan;
 - Pada tanggal 29 Oktober 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima Rudy Najoan melalui transfer ke Rekening Bank Mandiri Nomor: 1500006672065 atas nama Rudy Najoan;
- Bahwa Rudy Najoan (in casu Tergugat I) telah membuat pernyataan pada tanggal 14 Maret 2015 kalau ia bersama Hosiana Togelang (in casu Tergugat) telah menerima uang sejumlah Rp.805.000.000,- (delapan ratus lima juta rupiah) sebagai penjualan atas bagian mereka dari sebidang tanah berikut bangunan bersertifikat Hak Milik Nomor: 146 di Kelurahan Bitung Tengah;

Halaman 15 dari 23 Putusan Nomor
109/Pdt.G/2017/PN.Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id berdasarkan bukti surat dan Saksi-Saksi yang diajukan

oleh Kuasa Tergugat dan Tergugat II maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I Rudy Najoan pernah dipidana berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 282/Pid.B/2017/PN.Mdo tanggal 7 September 2017 atas tindak pidana Penggelapan terhadap hasil penjualan rumah dan toko (in casu objek perjanjian jual beli), penjualan mana telah dilakukan tanpa seijin dan sepengetahuan Tergugat II;
- Bahwa penjualan tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 146/Bitung Tengah seluas 84 M² yang terletak di Kelurahan Bitung Tengah Kecamatan Bitung Timur Kota Bitung tanpa sepengetahuan dan seijin Tergugat II sebagai salah satu ahli waris serta hasil penjualanpun tidak diberikan kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat, pembuktian Penggugat dan pembuktian Tergugat serta Tergugat II, maka diperoleh fakta hukum yang tidak terbantahkan yaitu sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 10 Desember 2012 antara Hosiana Togelang (in casu Tergugat) sebagai Pihak I / Penjual dengan Robby Sjiariel (in casu Penggugat) sebagai pihak II / Pembeli telah dibuat Perjanjian jual beli dibawah tangan, dimana keduanya sepakat untuk menjual tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 146/Bitung Tengah seluas 84 M² yang terletak di Kelurahan Bitung Tengah Kecamatan Bitung Timur Kota Bitung, dengan cara dicicil/diangsur seharga Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 146/Bitung Tengah seluas 84 M² yang terletak di Kelurahan Bitung Tengah Kecamatan Bitung Timur Kota Bitung tercatat pemegang haknya adalah Hosiana Togelang, Rudi Najoan dan Marcel Ignatius Najoan yang diperoleh berdasarkan pewarisan karena kematian dari Stephanus Najoan;

Halaman 16 dari 23 Putusan Nomor
109/Pdt.G/2017/PN.Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Bank Mesnaga Togean (in casu Tergugat) dan Rudi Najoan (in casu

Tergugat I) telah menerima uang sejumlah Rp.805.000.000,- (delapan ratus lima juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- Pada tanggal 11 Desember 2012, sejumlah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) diterima oleh Rudy Najoan secara tunai dari Penggugat;
- Pada tanggal 29 Desember 2012, sejumlah Rp.300.000.000,- (tiga ratus ribu rupiah) diterima Rudy Najoan secara tunai dari Penggugat;
- Pada tanggal 22 April 2013, sejumlah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) diterima Rudy Najoan tunai dari Penggugat;
- Pada tanggal 15 Juni 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima Rudy Najoan tunai dari Penggugat;
- Pada tanggal 5 Juli 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima Rudy najoan tunai dari Penggugat;
- Pada tanggal 19 Juli 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima Rudy Najoan secara tunai dari Penggugat;
- Pada tanggal 12 Agustus 2013, sejumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima Rudy Najoan secara tunai dari Penggugat;
- Pada tanggal 22 Agustus 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima Rudy Najoan tunai dari istri Penggugat;
- Pada tanggal 30 Agustus 2013, sejumlah Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) diterima Rudy Najoan secara tunai dari istri Penggugat;
- Pada tanggal 9 September 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima Rudy Najoan melalui transfer ke Rekening Bank Mandiri Nomor: 1500006672065 atas nama Rudy Najoan;
- Pada tanggal 21 September 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima Rudy Najoan secara tunai dari Penggugat;
- Pada tanggal 2 Oktober 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima Rudy Najoan melalui transfer ke Rekening Bank Mandiri Nomor: 1500006672065 atas nama Rudy Najoan;

Halaman 17 dari 23 Putusan Nomor
109/Pdt.G/2017/PN.Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan-mahkamahagung.go.id

Pada tanggal 19 Oktober 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima Rudy Najoan melalui transfer ke Rekening Bank Mandiri Nomor: 1500006672065 atas nama Rudy Najoan;

➤ Pada tanggal 28 Oktober 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima Rudy Najoan melalui transfer ke Rekening Bank Mandiri Nomor: 1500006672065 atas nama Rudy Najoan;

➤ Pada tanggal 29 Oktober 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima Rudy Najoan melalui transfer ke Rekening Bank Mandiri Nomor: 1500006672065 atas nama Rudy Najoan;

- Bahwa Rudy Najoan (in casu Tergugat I) telah membuat pernyataan pada tanggal 14 Maret 2015 kalau ia bersama Hosiana Togelang (in casu Tergugat) telah menerima uang sejumlah Rp.805.000.000,- (delapan ratus lima juta rupiah) sebagai penjualan atas bagian mereka dari sebidang tanah berikut bangunan bersertifikat Hak Milik Nomor: 146 di Kelurahan Bitung Tengah;
- Bahwa Tergugat I Rudy Najoan pernah dipidana berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 282/Pid.B/2017/PN.Mdo tanggal 7 September 2017 atas tindak pidana Penggelapan;
- Bahwa penjualan tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 146/Bitung Tengah seluas 84 M² yang terletak di Kelurahan Bitung Tengah Kecamatan Bitung Timur Kota Bitung tanpa sepengetahuan dan seijin Tergugat II sebagai salah satu ahli waris serta hasil penjualanpun tidak diberikan kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan gugatan Penggugat dihubungkan dengan fakta hukum yang terungkap dipersidangan:

- Bahwa konstruksi perbuatan hukum didalam gugatan Penggugat adalah berupa perbuatan jual beli;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu

mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

- Bahwa Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal;
- Bahwa agar suatu perjanjian jual beli dapat mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang telah menyepakati maka harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:
 - Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
 - Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 - Suatu hal tertentu; dan
 - Suatu sebab yang halal.
- Bahwa untuk dilakukan suatu Perjanjian jual beli maka para pihak (dalam hal ini Penjual dan Pembeli) yang akan melakukan transaksi harus sepakat tentang apa yang akan diperjual belikan, dan kesepakatan yang dimaksud adalah antara orang-orang yang berwenang/berhak untuk itu (Pasal 1320 KUHPerdara);
- Bahwa untuk mengetahui tentang siapakah orang yang berwenang/berhak untuk itu maka dengan melihat kepada bukti kepemilikan/atas hak atas objek yang akan diperjual belikan maka hal itu dapatlah diketahui;
- Bahwa in casu objek dalam perjanjian jual beli ialah berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 146/Bitung Tengah seluas 84 M² yang terletak di Kelurahan Bitung Tengah Kecamatan Bitung Timur Kota Bitung;
- Bahwa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 146/Bitung Tengah seluas 84 M² yang terletak di Kelurahan Bitung Tengah Kecamatan Bitung Timur Kota Bitung tercatat atas nama Hosiana Togelang (in

Halaman 19 dari 23 Putusan Nomor
109/Pdt.G/2017/PN.Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan kasasi Tergugat Rudy Najoan (in casu Tergugat I) dan Marcel Ignatius Najoan

(in casu Tergugat II) berdasarkan mewaris dari Stephanus Najoan;

- Bahwa ternyata dalam proses jual beli yang diawali dengan pembuatan surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 10 Desember 2012 atas objek dimaksud hanya dilakukan oleh Hosiana Togelang (in casu Tergugat) dengan Robby Sjiariell (in casu Penggugat) selanjutnya proses pembayaran dilakukan kepada Rudy Najoan (in casu Tergugat I) secara bertahap baik secara tunai maupun melalui transfer ke Nomor Rekening Rudy Najoan hingga kesemuanya berjumlah Rp.805.000.000,- (delapan ratus lima juta rupiah) **tanpa sepengetahuan Tergugat II Marcel Ignatius Najoan** padahal Tergugat II Marcel Ignatius Najoan juga berhak atas objek Perjanjian jual beli ini berdasarkan kedudukannya sebagai salah satu ahli waris dari Stephanus Najoan;
- Bahwa oleh karena objek jual beli dalam perkara ini adalah berupa harta warisan maka secara hukum seluruh ahli waris harus dilibatkan dalam proses penjualan tersebut karena sama-sama memiliki hak atas warisan (Pasal 833 KUHPerdara) sehingga dapat terjadi kesepakatan oleh pihak yang benar sebagai salah satu syarat sahnya perikatan diantara mereka, karena tidak mungkin suatu sepakat dapat terjadi di antara orang-orang yang tidak berhak atas sesuatu;
- Bahwa dalam proses jual beli ini tidak pernah dibuatkan Akta Jual Beli;
- Bahwa karena proses penjualan yang dilakukan dalam perkara ini tidak dilakukan secara bersama-sama oleh orang yang berwenang/yang berhak dalam hal ini para Ahli waris dari Stephanus Najoan maka Majelis Hakim berpendapat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dengan diketahui oleh Tergugat I tanpa sepengetahuan dan seijin Tergugat II Marcel Ignatius Najoan adalah **tidak sah** dan terhadap perjanjian jual beli tersebut dapatlah dibatalkan sepanjang hal itu dimohonkan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian jual beli dianggap tidak sah, maka tuntutan Penggugat agar proses jual beli diselesaikan dengan cara Para Tergugat

Halaman 20 dari 23 Putusan Nomor
109/Pdt.G/2017/PN.Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id jumlah Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) ataupun jika Para Tergugat menolak maka sisa pembayaran dapatlah dititipkan pada Pengadilan (konsinyasi) tidaklah beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan kepentingan serta hak Penggugat disisi lain yang telah mengeluarkan biaya sejumlah Rp.805.000.000,- (delapan ratus lima juta rupiah) yang telah diserahkan kepada Rudy Najoan (in casu Tergugat I) dan diterima oleh Rudy Najoan (in casu Tergugat I) bersama dengan Hosiana Togelang (in casu Tergugat), maka pihak Penggugat dapat memintakan pembatalan jual beli disertai dengan tuntutan pengembalian uang serta kerugian lain yang telah dialaminya dalam proses jual beli dimaksud dalam gugatan tersendiri;

Menimbang, bahwa karena perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat sebagai dasar dalam tindakan jual beli in casu dibuat secara tidak sah maka Perjanjian jual beli tersebut dianggap tidak sah pula, dengan demikian gugatan Penggugat dianggap tidak beralasan hukum dan karena itu haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai ketidak hadiran Tergugat I dan Turut Tergugat selama proses persidangan berlangsung, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat telah mengabaikan haknya untuk itu Tergugat I dan Turut Tergugat haruslah dihukum untuk tunduk dan takluk terhadap putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat sebagai pihak yang kalah harus pula dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan Pasal 833 KUHPerdata, Pasal 1320 KUHPerdata, ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan khususnya ketentuan Hukum Acara Perdata/RBg ;

MENGADILI :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Halaman 21 dari 23 Putusan Nomor
109/Pdt.G/2017/PN.Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

sebesar Rp.756.000,- (tujuh ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung pada hari **Jumat**, tanggal **16 Maret 2018** oleh kami **JULIANTI WATTIMURY, S.H.**, selaku Hakim Ketua **NOVA SALMON, S.H.**, dan **CHRISTINE NATHALIA SUMURUNG, S.H.M.H.**, masing-masing selaku Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **20 Maret 2018** oleh Hakim Ketua yang didampingi oleh kedua Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **JANSEN H. BINTI, S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Bitung, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Tergugat II, tanpa dihadiri Tergugat I dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

NOVA SALMON, S.H.

CHRISTINE N. SUMURUNG, S.H.M.H.

Hakim Ketua,

JULIANTI WATTIMURY, S.H.

Panitera Pengganti,

JANSEN H. BINTI, S.H.

Perincian Biaya :

Biaya Pendaftaran Perkara	: Rp.	30.000.-
Biaya Proses	: Rp.	50.000.-
Biaya Panggilan	: Rp.	665.000.-
Meterai Putusan	: Rp.	6.000.-

Halaman 22 dari 23 Putusan Nomor
109/Pdt.G/2017/PN.Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Redaksi Putusan : Rp. 5.000.-

Jumlah Rp. 756.000.-

(tujuh ratus lima puluh enam ribu rupiah).-