



PUTUSAN

NOMOR 135/PDT/2019/PT MND

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAHAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk KANTOR CABANG
MANADO, alamat Jl. R. W. Monginsidi Nomor 56 Manado
Kecamatan Malalayang Kota Manado selanjutnya disebut
sebagai PEMBANDING semula Tergugat;

M e l a w a n

RAMLA TAMAU, umur 61 tahun, tempat lahir di Minahasa Selatan tanggal 16
September 1957, jenis kelamin perempuan, Kebangsaan
Indonesia, agama Islam, alamat Kelurahan Maasing
Lingkungan III Kecamatan Tuminting Kota Manado, status
kawin pendidikan SPG, pekerjaan Pensiunan PNS
selanjutnya disebut TERBANDING semula Penggugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado Nomor
135/PDT/2019/PT.MND, tanggal 21 Oktober 2019 Tentang Penunjukan Majelis
Hakim yang memeriksa perkara ini;

Setelah membaca berkas perkara dan salinan resmi Putusan Pengadilan
Negeri Manado No.327/Pdt.G/2018/PN.Mnd, tanggal 28 Maret 2019;

Tentang Duduk Perkara

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam gugatannya
tertanggal 07 September 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Manado dibawah Register Perkara No.327/Pdt.G/2018/PN.Mnd pada
tanggal 10 September 2018 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Debitur pada Tergugat melalui Kredit Pemilikan
Rumah (KPR) atas nama Ramla Tamau yang terletak di Perumahan Buha
Bhayangkara Blok G No. 4 Kecamatan Mapanget Kota Manado, dengan
Perjanjian Kredit Nomor : 95237.k.299.p;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa selama PENGGUGAT menjadi Debitur pada Tergugat, PENGGUGAT selalu membayar angsuran dengan baik dan selalu memenuhi prestasinya kepada TERGUGAT;
3. Bahwa selanjutnya pada tanggal 10 Desember 2017 PENGGUGAT mendatangi TERGUGAT dan menyampaikan maksud untuk melunasi kredit keseluruhan sekaligus meminta keringanan, sehingga TERGUGAT saat itu menyuruh PENGGUGAT untuk membuat Surat Permohonan Pernyataan Pelunasan Kredit untuk dimasukkan kepada TERGUGAT dan diminta untuk menunggu jawaban dari surat tersebut dalam beberapa hari;
4. Bahwa kemudian pada tanggal 22 Desember 2017 PENGGUGAT mendapat Jawaban dari TERGUGAT sehubungan dengan Surat Permohonan Pelunasan Kredit sebagaimana terdapat pada dalil Posita Gugatan PENGGUGAT angka 3 (tiga) diatas, yang berisi Perihal Surat Persetujuan Keringanan Pelunasan Kredit dari TERGUGAT dalam hal ini PENGGUGAT disetujui membayar pelunasan kredit keseluruhan sebesar Rp. 16.000.000,-(enam belas juta rupiah), sehingga PENGGUGAT diminta oleh TERGUGAT untuk segera melakukan pembayaran pelunasan kredit tersebut, dan saat itu juga tepatnya tanggal 22 Desember 2017 PENGGUGAT langsung membayar pelunasan kredit sebagaimana tercantum dalam surat bukti pelunasan yang diterbitkan/diberikan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT tertanggal 22 Desember 2017 atas nama Debitur RAMLA TAMAU (PENGUGAT) dengan Nomor Debitur / Nomor Rekening : 00011-01-02-014795-8;
5. Bahwa setelah PENGGUGAT melunasi kredit keseluruhan kepada TERGUGAT pada tanggal 22 Desember 2017 tersebut, TERGUGAT belum dapat menyerahkan sertifikat tanah dan rumah kepada PENGGUGAT dan dijanjikan nanti akan diserahkan dalam waktu 1 (satu) s/d 2 (dua) minggu, akan tetapi karena bertepatan dengan libur natal 2017 dan libur tahun baru 2018, maka untuk pengambilan sertifikat nanti dibulan Januari 2018;
6. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT dibulan Januari 2018 mendatangi TERGUGAT dan menanyakan kembali sertifikat tanah dan rumah tersebut, dan lagi-lagi jawaban dari TERGUGAT nanti balik lagi 1 (satu) minggu, dan begitu seterusnya PENGUGAT merasa dibikin pimpong kesana kemari, sehingga PENGGUGAT habis waktunya dan tenaganya untuk mengurus sertifikat atas tanah dan rumah tersebut, yang akhirnya PENGGUGAT tidak bisa kerja yang mengakibatkan kehidupan ekonomi keluarganya terbengkalai dan tidak terurus ;

Hal 2 dari 33 hal put No 135/PDT/2019/PT MND

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)



7. Bahwa PENGGUGAT setiap minggu bahkan setiap bulan mendatangi terus TERGUGAT hanya untuk menanyakan kejelasan dan kepastian dari sertifikatnya, dan jawaban serta alasan dari TERGUGAT bermacam-macam, dan akhirnya pada tanggal 29 Maret 2018 ketika PENGGUGAT mendatangi lagi TERGUGAT untuk menanyakan sertifikat atas tanah dan rumahnya, dan saat itu juga PENGGUGAT diberikan surat yang isinya membuat PENGGUGAT marah dan keberatan, oleh karena isi surat tersebut menerangkan bahwa TERGUGAT belum dapat menyerahkan sertifikat atas tanah dan rumah milik PENGGUGAT, disebabkan sertifikat aslinya ada sama pihak pengembang;
8. Bahwa oleh karena alasan TERGUGAT sebagaimana terdapat pada dalil gugatan PENGGUGAT angka 7 (tujuh) diatas tidak masuk akal, oleh karena dalam hal ini PENGGUGAT tidak ada urusan lagi dengan pihak pengembang yang ada hanya dengan TERGUGAT, sehingga PENGGUGAT merasa Haknya diabaikan dan disepelekan serta merasa tidak dihargai dan diremehkan serta dipermainkan oleh TERGUGAT, ditambah lagi uang yang dibayar oleh PENGGUGAT untuk pelunasan kredit keseluruhan kepada TERGUGAT sebesar Rp. 16.000.000,-(enam belas juta rupiah) hanyalah uang pinjaman dengan bunga 20 %, dengan perjanjian 1 (satu) bulan dikembalikan, akhirnya PENGGUGAT menunjuk Kuasa Hukum untuk menyelesaikan persoalannya tersebut;
9. Bahwa PENGGUGAT melalui Kuasa Hukum SUMIATI JUNUS, SH., MH & Rekan pada tanggal 26 Maret 2018 mendatangi TERGUGAT untuk menyelesaikan masalah tersebut secara baik-baik tetapi TERGUGAT tetap belum dapat menyerahkan sertifikat milik PENGGUGAT karena masih ada sama pihak pengembang dan meminta waktu sampai pengembang menyerahkannya, sehingga jalan satu-satunya bagi Penggugat untuk mencari keadilan adalah mengajukan gugatan perkara ini pada Pengadilan Negeri Manado untuk mendapatkan putusan yang adil dan bijaksana;
10. Bahwa dengan demikian, maka perbuatan TERGUGAT yang tidak menyerahkan sertifikat atas tanah dan rumah kepada PENGGUGAT yang telah lunas atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas nama RAMLA TAMAU di Blok G No. 4 , telah mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT selaku pemilik sertifikat atas tanah dan rumah tersebut, olehnya perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi "tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan



orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut", dapat dirinci sebagai berikut:

10.1. Kerugian Materiil:

Akibat untuk mengurus Hak PENGUGAT selama 9 (sembilan) bulan ,maka kerugian yang ditimbulkan:

- Biaya operasional selama 9 (sembilan) bulan ditaksir adalah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah);
- Biaya Jasa Pengacara dan Konsultan Hukum sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- Pinjaman pelunasan pada TERGUGAT sebesar Rp. 16.000.000,-(enam belas juta rupiah) dengan Bunga 20 % dan jangka waktu 1 (satu) bulan, menjadi : $Rp. 16.000.000 \times 20 \% = 19.200.000,-$ (sebelas belas juta dua ratus ribu rupiah);

Sehingga Total Kerugian Materiil seluruhnya berjumlah :

- $Rp. 5.000.000 + Rp. 25.000.000 + Rp. 19.200.000, = Rp. 49.200.000,-$ (empat puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah);

10.2 Kerugian Immateriil:

Bahwa kerugian immaterial yang diderita PENGUGAT akibat Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT berupa kerugian moril dikarenakan PENGUGAT sudah mengharapkan sertifikat atas tanah dan rumah tersebut sudah dapat diterimanya dengan cepat-cepat melunasi kreditnya secara keseluruhan, sehingga Pengugat berani meminjam uang untuk melunasi kredit tersebut sekalipun bunga 20 % karena mengingat rumah tersebut sudah ada yang mau beli, namun karena belum diserahkan sertifikat tersebut membuat PENGUGAT mengalami kesulitan dalam mengembalikan pinjaman tersebut, sehingga mengakibatkan segenap tenaga dan pikiran PENGUGAT menjadi terbuang sia-sia bahkan menyebabkan PENGUGAT tidak bisa konsentrasi kerja yang kesemuanya itu tidak dapat dinilai dengan uang, oleh sebab itu maka atas semua kesusahan, rasa malu, kerugian serta perbuatan yang tidak menyenangkan yang telah PENGUGAT alami akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang di lakukan oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT, maka wajar menurut hukum TERGUGAT diminta untuk membayar biaya kerugian Immateriil sebesar Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah);

- 11.** Bahwa untuk menjamin agar putusan ini kelak dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, tidak sia-sia belaka,,maka PENGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Manado berkenan meletakkan Sita Jaminan



(Conservatoir Beslag) atas semua asset baik berupa barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik TERGUGAT;

12. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya isi putusan perkara ini maka terhadap TERGUGAT harus dihukum membayar uang paksa atas keterlambatannya menjalankan isi putusan perhari keterlambatan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) kepada PENGGUGAT terhitung sejak perkara ini memiliki kekuatan hukum yang tetap;
13. Bahwa karena Gugatan PENGGUGAT ini cukup beralasan dan didasarkan pada bukti-bukti yang autentik, maka PENGGUGAT mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) walaupun ada Verzet, Banding, Kasasi ataupun Upaya Hukum lainnya;

Berdasarkan alasan-alasan yang sudah diuraikan diatas, maka PENGGUGAT mohon Kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Manado melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

P R I M A I R:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah menurut hukum Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas nama Ramla Tamau (PENGGUGAT) yang terletak di Perumahan/ Buha Bhayangkara Blok G No. 4 Kecamatan Mapanget Kota Manado telah lunas;
4. Memerintahkan TERGUGAT untuk segera menyerahkan sertifikat tanah dan rumah atas nama RAMLA TAMAU (PENGGUGAT) yang terletak di Perumahan Buha Bhayangkara Blok G No. 4 Kecamatan Mapanget Kota Manado kepada Pihak PENGGUGAT;
5. Menyatakan sah menurut hukum perbuatan TERGUGAT yang tidak menyerahkan sertifikat tanah dan rumah atas nama RAMLA TAMAU (PENGGUGAT) yang terletak di Perumahan Buha Bhayangkara Blok G No. 4 Kecamatan Mapanget Kota Manado tersebut kepada PENGGUGAT adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya ganti kerugian kepada PENGGUGAT sebesar:
 - a. Total Kerugian Materil PENGGUGAT sebesar:
 - Rp.5.000.000+Rp.25.000.000 + Rp.19.200.000,-=Rp. 49.200.000,- (empat puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Kerugian Immaterial berupa kerugian moril yang diderita oleh PENGUGAT atas tindakan TERGUGAT yang ditentukan secara riil dengan nilai uang sebesar Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah);
- c. Total kerugian PENGUGAT sebesar:
 - Rp. 49.200.000 + Rp.100.000.000,-
 - = 149.200.000,- (seratus empat puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah) atau sejumlah yang layak menurut penilaian Pengadilan;
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Manado terhadap asset milik TERGUGAT baik berupa barang-barang bergerak maupun tidak bergerak;
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa kepada PENGUGAT sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah), sehari setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan dibacakan hingga dilaksanakan putusan tersebut;
9. Menyatakan Putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) walaupun ada Verzet, Banding, maupun Kasasi atau Upaya Hukum lainnya yang diperkenankan undang-undang;
10. Biaya perkara menurut hukum;

SUBSIDAIR:

Apabila Pengadilan Negeri Manado berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (EX AEQUO ET BONO);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut, Pembanding semula Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban secara tertulis sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (EXCEPTIO ERROR IN PERSONA/PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Dalam gugatannya Penggugat tidak menarik PT. Manado Corporation sebagai Developer dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Manado yang mana adanya kesalahan penerbitan sertifikat dari BPN Kota Manado yang mana plotting sertifikat dari Penggugat tertukar dengan sertifikat atas nama Tangnga Mangande sehingga plotting atas nama Tangnga Mangande belum pernah sama sekali diterbitkan sertifikatnya. Oleh karena itu peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga jelas sangat melekat terhadap objek perkara yang dituntut oleh Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa ketentuan hukum acara perdata mengatur, apabila dalam suatu gugatan orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap (kurang pihak/eksepsi plurium litis consortium) atau masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat dimana orang tersebut memiliki hubungan yang sangat erat dengan perkara, maka hakim wajib menyatakan gugatan tidak dapat diterima, hal ini dimaksudkan agar sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;
3. Bahwa ketentuan hukum acara perdata tentang gugatan kurang pihak sejalan dengan beberapa yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, diantaranya:

Yurisprudensi MARI No. 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998

“Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum “plurium litis consorsium”, sehingga gugatan semacam ini oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

Yurisprudensi MARI No. 186/R/Pdt/1984 tanggal 18 Desember 1985

“Agar tuntutan pembatalan jaminan dan pengembalian sertifikat dapat diselesaikan secara hukum, harus diikutsertakan BPD sebagai tergugat. Oleh karena BPD tidak ikut digugat, gugatan mengandung cacat error in persona dalam bentuk plurium litis consortium.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republi Indonesia No. 621 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1977 Jo. No. 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975

“Semua pihak harus digugat, harus lengkap, jika tidak maka gugatan cacat formil”;

4. Bahwa lebih lanjut menurut ahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 111) menjelaskan bahwa : “Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat maupun yang ditarik sebagai Tergugat dikualifikasi mengandung error in persona”. Error in persona diklasifikasikan sebagai Diskualifikasi in person, salah sasaran pihak yang digugat, serta Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium);
5. Bahwa tidak ditariknya PT. Genson Manado Corporation dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Manado oleh Penggugat dalam gugatan a quo, maka hal tersebut telah menjadikan gugatan Penggugat cacat formil karena kurang pihak, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim

Hal 7 dari 33 hal put No 135/PDT/2019/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvaelijke verklaard);

GUGATAN PENGGUGAT KABUR ATAU TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUR LIBEL)

1. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menjelaskan Rp. 149.200.000,- (seratus empat puluh Sembilan juta dua ratus ribu rupiah). Oleh karena itu Penggugat meminta kepada Tergugat untuk membayar ganti kerugian tersebut;
2. Bahwa terhadap materiil dan imateriil yang tidak secara factual dijelaskan rinci oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, sehingga secara yuridis hal tersebut sangat tidak mendasar;
3. Bahwa apa yang dijelaskan oleh penggugat dalam gugatannya yang menyebutkan biaya pembayaran Jasa Advokat (Lawyer fee) sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) masuk kedalam kerugian materiil, karena menurut ketentuan pasal 118 HIR yang berbunyi:
"Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh Penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa Tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya";
4. Ketentuan pasal di atas menjelaskan bahwa perwakilan beracara di Pengadilan tidak diwajibkan, suatu gugatan dapat dimasukan oleh Penggugat atau kuasa hukumnya, para pihak sendiri yang berperkara dapat beracara di depan persidangan tanpa diwakilkan oleh Kuasa Hukum maupun pihak lainnya, oleh karena itu sangatlah tidak rasional untuk memasukan biaya pembayaran Jasa Advokat (lawyer fee) ke dalam kerugian materiil Penggugat;
5. Menimbang bahwa dalam gugatannya Penggugat mengajukan tuntutan tentang kerugian immaterial yaitu sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat, menurut pendapat Majelis hakim dengan bersandar pada Yurisprudensi Mahkamah Agung R. I Nomor: 78 K/Sip/1973, tanggal 22 Agustus 1974 yang berbunyi:
"dalam tuntutan pembayaran ganti rugi di dalam suatu gugatan, pihak Penggugat dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya secara terperinci dengan alatlat bukti yang sah, bila tidak dibuktikan gugatan/tuntutan demikian harus ditolak...."

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)



6. Bahwa akibat tidak dijelaskan secara lengkap dan sempurna, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Manado ang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak atau setidaknya tidak dapat menerima gugatan Penggugat. Hal ini dapat dilihat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

- a. Puutusan Mahkamah Agung Nomor: 598.K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan : "...dalam persidangan pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak berhasil membuktikannya, maka Hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut."
- b. Puutusan Mahkamah Agung Nomor : 117.K/Sip/1971 tanggal 02 Juni 1971 menyatakan: "Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh Hakim."
- c. Puutusan Mahkamah Agung Nomor: 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 menyatakan : "dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar "uang ganti rugi" kepada Penggugat. Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut."
- d. Puutusan Mahkamah Agung Nomor : 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan : "....karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."

7. Dengan demikian sangatlah jelas bahwa Penggugat telah semena-mena dan kerugian yang dituntut tidak berdasar sama sekali. Hal ini tentunya menjadikan gugatan Penggugat cacat secara formil dan oleh karenanya sangatlah patut dan layak untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvenkelijke verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi diatas tersebut maupun yang dituangkan dalam pokok perkara ini, dapat



dinyatakan sebagai satu kesatuan jawaban pihak Tergugat yang sama sekali tidak dapat dipisahkan;

2. Bahwa tergugat menolak secara tegas seluruh dalil Penggugat kecuali yang diakui sendiri kebenarannya secara tegas oleh Tergugat;
3. Bahwa secara logika, konsumen pembeli rumah yang belum mampu untuk membeli rumah secara tunai (cash), dapat dibantu oleh perbankan untuk memperoleh rumah yang diinginkan dengan fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR).
4. Bahwa dalam kaitannya dengan Tergugat, hubungan hukumnya adalah kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan perjanjian kredit, yang selanjutnya disebut perjanjian kredit pemilikan rumah dimana bank setuju memberikan pinjaman sejumlah uang kepada debitur dan dengan ini pula debitur menatakan berhutang kepada bank dengan ketentuan pokok yang dituangkan ke dalam perjanjian kredit pemilikan rumah;
5. Bahwa salah apabila dalam gugatannya penggugat mendalilkan bahwa "Penggugat tidak ada urusan lagi dengan pihak pengembang yang ada hanya dengan Tergugat" adanya Akta Jual Beli antara PT. Genson Manado Corporation selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT menjadi sangat penting untuk pembuktian di persidangan Pengadilan apabila terjadi sengketa dalam pengikatan jual beli tersebut;
6. Bahwa dalam pengertiannya, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak penjual akan menyanggupi dan menyerahkan hak milik atas sesuatu barang (dalam hal ini tanah dan bangunan rumah) kepada pihak lainnya yang menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya. Adapun sebagai pengembang sebenarnya memiliki kewajiban pokok, seperti: menyerahkan barang serta menjamin si pembeli (dalam hal ini Penggugat) menerima rumah tersebut dalam kondisi baik, bertanggung jawab terhadap cata-catat tersembunyi. Sedangkan kewajiban pembeli adalah membayar harga pada waktu dan tempat yang telah ditentukan;
7. Bahwa persetujuan-persetujuan tersebut tentunya harus dilaksanakan dengan itikad baik dan berdasarkan ketentuan di atas, maka:
 - a) segala hal yang diperjanjikan oleh Penggugat dengan Developer berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Developer (pasal 1338 KUHPdata);



- b) segala hal yang sudah diperjanjikan tidak dapat ditarik kembali, kecuali atas persetujuan Penggugat dan Developer, atau karena alasan-alasan yang ditentukan undang-undang;
 - c) Segala hal yang sudah diperjanjikan harus dilaksanakan dengan itikad baik;
8. Bahwa apabila penggugat telah melaksanakan kewajiban dengan melakukan pembayaran sedangkan pihak developer belum juga memenuhi kewajibannya (setelah batas waktu yang telah ditentukan), diantaranya dalam hal menyerahkan sertifikat yang sudah selesai, maka developer dapat dianggap melakukan wanprestasi. Maksudnya, suatu keadaan dimana salah satu pihak dalam perjanjian, tidak memenuhi kewajibannya. Bahwa oleh karena itu, pendapat yang menafsirkan adanya kewajiban Bank untuk menyediakan sertifikat tersebut kepada Tergugat adalah pendapat yang keliru dan patut untuk dikesampingkan;
9. Bahwa dalil penggugat yang mengatakan bahwa "tidak adanya itikad baik" Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan ini adalah keliru. Alasan yang melemahkan dalil Penggugat tersebut adalah tergugat telah melakukan segala upaya untuk menuntaskan permasalahan ini secara damai, mulai dari menyampaikan kepada Penggugat untuk melunasi kredit keseluruhan sekaligus dengan pembuatan surat permintaan keringanan bunga, inisiatif mencari tahu keberadaan pengurus developer PT. Genson Manado Corporation, serta memproses penyelesaian sertifikat Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Manado guna penerbitan sertifikat Penggugat, namun tidak ditemukannya kesepakatan atau "win-win solution" dari kedua belah pihak oleh karena situasi Penggugat yang telah mengalihkan dan/atau memperjualbelikan agunan Tergugat kepada Pihak Ketiga tanpa sepengetahuan Tergugat sehingga Penggugat bersikeras untuk segera meminjam uang sebesar Rp. 16.000.000,- (enam belas juta rupiah) dengan bunga 20% serta dengan perjanjian 1 (satu) bulan dikembalikan sebagaimana penggugat uraikan dalam gugatannya. Berdasarkan hal tersebut, dalil Penggugat adalah tidak berdasar dan dapat dibantahkan oleh dalil tergugat;
10. Bahwa apabila adanya anggapan Tergugat selalu mengingatkan dan/atau mengenai kewajiban pembayaran angsuran kredit adalah hal wajar dalam rangka pembinaan Penggugat selaku debitur. Akibat melalaikan kewajibannya kepada Tergugat dengan tidak memenuhi kewajiban hutangnya dan tetap melalaikannya meskipun telah berulang-ulang diingatkan oleh tergugat baik secara lisan maupun secara tertulis;



11. Bahwa permohonan sita jaminan terhadap asset Tergugat di atas tidak berdasar hukum, karena tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 227 ayat (1) HIR, yaitu harus adanya sangka beralasan bahwa Tergugat sebelum putusan dijalankan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikab barang-barangnya;

Pasal 227 ayat (1) HIR:

“Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang terhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingnya, ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukan perintah itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan di pengadilan negeri yang pertama sesudah itu akan mengajukan dan menguatkan gugatannya.”

12. Bahwa selain itu, pasal 50 huruf d Undang undang Nomor 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (“UU Perbandaharaan Negara), mengatur bahwa pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/ daerah. Faktanya asset milik Tergugat yang dimohonkan oleh Penggugat untuk diletakan sita jaminan merupakan barang milik Negara;

Maka berdasarkan alasan-asalan tersebut di atas, dengan ini kami mohon agar dengan segala wewenang dan hikmah kebijaksanaan yang dimilikinya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado yang memeriksa dan engadili perkara gugatan ini berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

PRIMAIR :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima atau mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvenkelijke verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menerima atau mengabulkan jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan bahwa Tergugat adalah kreditur yang telah memiliki itikad baik;



4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Tergugat mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et nono);

Menimbang, bahwa jawaban Pembanding semula Tergugat tersebut, Terbanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Replik secara tertulis tanggal 10 Desember 2018 kemudian Pembanding semula Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis tanggal 17 Desember 2018 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan a quo Pengadilan Negeri Manado telah menjatuhkan Putusan Nomor 327/Pdt.G/2018/PN.Mnd, tanggal 28 Maret 2019 dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah menurut hukum Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas nama Ramla Tamau (Penggugat) yang terletak di Perumahan/ Buha Bhayangkara Blok G No. 4 Kecamatan Mapanget Kota Manado telah lunas;
4. Memerintahkan Tergugat untuk segera menyerahkan sertifikat tanah dan rumah atas nama Ramla Tamau (Penggugat) yang terletak di Perumahan Buha Bhayangkara Blok G No. 4 Kecamatan Mapanget Kota Manado kepada Pihak Penggugat;
5. Menyatakan sah menurut hukum perbuatan Tergugat yang tidak menyerahkan sertifikat tanah dan rumah atas nama Ramla Tamau (Penggugat) yang terletak di Perumahan Buha Bhayangkara Blok G No. 4 Kecamatan Mapanget Kota Manado tersebut kepada Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya ganti kerugian kepada Penggugat berupa Kerugian materiil sebesar Rp. 8.000.000,- (Delapan juta rupiah), yaitu setengah (1/2) dari Pembayaran Pelunasan sebesar Rp. 16.000.000,- (Enam belas juta rupiah) yang harus dibayarkan seluruhnya seketika setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah), sehari setiap ia lalai memenuhi isi putusan tersebut, terhitung sejak Putusan ini dilaksanakan;
8. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.011.000,- (Satu juta sebelas ribu rupiah);
9. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap putusan a quo Pembanding semula Tergugat telah mengajukan permohonan banding yang telah diterima oleh Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 16 April 2019, dan permohonan banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semua Penggugat pada tanggal 22 April 2019, sebagaimana tersebut dalam Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding tertanggal 22 April 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan Berita Acara Tanda terima Memori banding tertanggal 31 Juli 2019 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado, Pembanding semua sebagai Tergugat telah menyerahkan Memori bandingnya dan memori banding tersebut telah disampaikan/ diserahkan kepada Terbanding semula sebagai Penggugat pada tanggal 1 Agustus 2019, sebagaimana tersebut dalam Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding tertanggal 1 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan Berita Acara Tanda terima Kontra Memori banding tertanggal 9 Agustus 2019 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado, Terbanding semula sebagai Penggugat telah menyerahkan Kontra Memori bandingnya dan Kontra Memori banding tersebut telah disampaikan/ diserahkan kepada Pembanding semula sebagai Tergugat pada tanggal 12 Agustus 2019, sebagaimana tersebut dalam Relas Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding tertanggal 12 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (inzage) Nomor 327/Pdt.G/ 2018/PN.Mnd, kepada para pihak yang Laksanakan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Manado, kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat pada tanggal 15 Oktober 2019, kepada kuasa hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 15 Oktober 2019, yang menyatakan bahwa masing-masing pihak yang berperkara telah diberi kesempatan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado terhitung setelah pemberitahuan, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Manado;

Hal 14 dari 33 hal put No 135/PDT/2019/PT MND



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat tersebut, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat mengajukan keberatan dalam memori bandingnya sebagai berikut:

Bahwa PEMBANDING/TERGUGAT sangat keberatan dengan Putusan PN Nomor 327/Pdt.G/2018/PN. Mnd, khususnya mengenai pertimbangan-pertimbangan hukum dan amar putusan yang menyatakan gugatan rekonvensi PEMBANDING/TERGUGAT ditolak untuk seluruhnya. Pertimbangan hukum dan amar putusan tersebut tidak berdasar hukum, mengesampingkan asas kepastian hukum, juga tidak mencerminkan rasa keadilan yang ingin dicapai dalam suatu sengketa hukum, sehingga dengan demikian Putusan Tingkat Pertama tersebut mutlak harus dibatalkan dan selanjutnya diputuskan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa setelah PEMBANDING/TERGUGAT membaca dan mempelajari dengan cermat mengenai pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado yang memeriksa perkara ini dalam Tingkat Pertama sebagaimana terurai dalam Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 327/PDT.G/2018/PN. MND, tanggal 28 Maret 2019 yang pada pokoknya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado mempertahankan dan membenarkan pertimbangan-pertimbangan hukum dalil gugatan dari TERBANDING/PENGGUGAT adalah Keliru. Adapun pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado sebagaimana tercantum dalam Salinan Putusan Pengadilan Negeri Manado dalam Perkara Perdata dimaksud dapat diuraikan sebagai berikut:

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAMEKSEPSI:

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi/Keberatan Tergugat mengenai Gugatan Penggugat Kurang pihak Exceptio Error In persona/plurium Litis Consortium), menurut Majelis Hakim hal tersebut merupakan bagian dari pokok perkara yang nantinya akan dipertimbangkan lebih dalam pada saat mempertimbangkan mengenai pokok perkara dan bukan pada bagian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksepsi ini untuk harus mengetahui hal dimaksud, apalagi untuk menarik dan mendudukansiapa-siapa sebagai pihak dalam Gugatan Penggugat adalah menjadi hak dariPenggugat karenanva terhadap Eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak karena tidak beralasan secara hukum, dan begitu pula terhadap Eksepsi/keberatanmengenai Gugatan Penggugat Kabur atau Tidak Jelas (Exceptio Obscuure Libel);

Menurut Majelis Hakim adalah hal yang sama sebagaimana pada pertimbanganpada bagian eksepsi diatas, dimana hal tersebut sudah merupakan bagian dari Pokok Perkara sehingga hal tersebut baru akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara pada saat mempertimbangkan pokok perkara dimaksud, sehingga karenanya pula terhadap Eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak pula karenatidak beralasan menurut hukum;

Menimbang bahwa dengan demikian, maka terhadap Eksepsi-Eksepsi/keberatan yang telah diajukan oleh Tergugat sebagaimana tersebut diatas, haruslah dinyatakan ditolak, karena tidak beralasan menurut hukum;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Gugatannya penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P. 4. serta 2 (Dua) orang saksi, sedangkan unruk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T. 1 sampai dengan T. 4.c dan tidak mengajukan saksi, sekalipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Tergugat untuk mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan dariketerangan saksi dihubungkan dengan bukti surat tertanda T.1 berupa Akta Jual Beli Nomor : 148/JB/Kc.Mpgt-Bh/VI/2000, tanggal 23 Juni 2000 dan bukti surattertanda T. 2 berupa Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Dengan Ramla Tamau, Nomor : 9527 .K299.P , tanggal 23 Juni 2000, yang mana dari bukti-bukti surat tersebut, khususnya bukti surat tertanda T. 1 berupa Jual Beli, Nomor : 148/JB/Kc.Mpgt-Bh/VI/2000, tanggal 23 Juni 2000, secara yuridis dapat terlihat bahwasanya Penggugat telah membelisebidang tanah dengan Hak Guna Bangunan (HGB) sesuai sertifikat Nomor 146/Buha seluas kurang lebih 120 M2 (meter persegi) dengan harga Rp. 13.500.000,- (Tiga belas juta lima ratus ribu rupiah), dari PT. Gensan Manado Corporation, yang mana jual beli tersebut meliputi pula bangunan permanenberikut segala turutan-turutannya, dan disebutkan pula bahwasanya

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

pada tanggal 23 Juni 2000 objek jual beli tersebut telah menjadi milik pihak Kedua dalam hal ini Penggugat. Dengan demikian, maka secara yuridis antara Penggugat (Ramla Tamau) dan pihak PT. Gensan Manado Corporation tidak lagi memiliki hubungan dan telah berakhir melalui peristiwa jual beli yang telah terjadi, sehingga karenanya pihak PT. Gensan Manado Corporation tidak dapat diikutkan sebagai pihak dalam perkara gugatan a quo sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat dalam eksepsinya;

Menimbang, bahwa sedangkan terkait dengan bukti surat tertanda T. 2 berupa Perjanjian Kredit Nomor : 95237.299.P, tanggal 23 Juni 2000, telah dapat menunjukkan bahwasanya hubungan yang ada adalah berkaitan dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dan hubungan tersebut terjadi hanya antara penggugat (Ramla Tamau) dengan Tergugat (Bank Tabungan Negara Persero), dimana antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi perikatan menyangkut pemberian fasilitas kredit guna pembelian tanah dan rumah dengan fasilitas kredit sebesar Rp.10.800.000- (sepuluh juta delapan ratus ribu rupiah) dengan jaminan Bangunan dan Tanah di Perumahan Bhayangkara G/4 Molas Manado;

Menimbang, bahwa yang menjadi Agunan (Jaminan) atas kredit tersebut adalah tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli dalam Jual Beli : 148/JB/Kc.Mpgt-Bh/VI/2000, tanggal 23 Juni 2000, (vide bukti surat tertanda T. 1) yaitu sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 146/Buha yang mana terhadap kredit tersebut pola pembayarannya dilakukan dengan cara mengangsur (mencicil) dan pembayaran tersebut telah dilakukan oleh penggugat dan diterima oleh pihak Tergugat sebagaimana ditunjukkan dengan bukti surat tertanda P. 2;

Menimbang, bahwa dengan begitu, maka terhadap proses Kredit Kepemilikan Rumah atas nama Penggugat (Ramla Tamau) yang terletak di Perumahan Buha Bhayangkara Brok G No. 4 Kecamatan Mapanget, Kota Manado tersebut, menurut Majelis Hakim adalah sah menurut hukum, sebab telah dilakukan melalui proses yang berlaku dan dikenal pula pada pihak Tergugat secara sah karenanya Tergugat berkewajiban untuk harus menyerahkan kepada Penggugat Sertifikat atas tanah dan bangunan milik penggugat tersebut yang bersumber dari Sertifikat Guna Bangunan Nomor : 146/Buha karena Penggugat telah menyelesaikan kewajiban terhadap Tergugat berupa pelunasan pembayaran angsuran Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) tersebut sebagaimana pelunasan pembayaran terakhir yang ditandai dengan bukti surat tertanda P. 2 berupa Rincian Pelunasan Dipercepat;



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pula Petitem Gugatan Penggugat angka 4, yaitu “Memerintahkan TERGUGAT untuk segera menyerahkan sertifikat tanah dan rumah atas nama RAMLA TAMAU (PENGGUGAT) yang terletak di perumahan Buha Bhayangkara Blok G No. 4 Kecamatan Mapanget Kota Manado kepada pihak PENGUGAT”;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitem ini, Majelis Hakim berpendapat bahwasanya cukup beralasan menurut hukum untuk harus dikabulkan karena terhadap hal yang dimintakan oleh Penggugat dalam petitem ini, sebelumnya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim pada petitem angka 3 tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah melunasi pembayaran angsuran Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) atas namanya maka adalah merupakan kewajiban bagi Tergugat untuk harus menyerahkan kepada Penggugat sertifikat milik Penggugat pada saat setelah Penggugat melunasi pembayaran angsuran kredit dimaksud yaitu pada tanggal 22 Desember 2017 (vide bukti surat tertanda P. 2 berupa Rincian Pelunasan Dipercepat, tanggal 22 Desember 2017, namun hingga Gugatan a quo diajukan ke persidangan Tergugat belum juga menyerahkan kepada Penggugat sertifikat milik Penggugat yang terbit diatas tanah dan bangunan milik Penggugat sesuai Akta Jual Beli. Nomor : 148/JB/Kc.Mpgt-Bh/VI/2000, tanggal 23 Juni 2000 dan Perjanjian Kredit pemilikan Rumah Nomor : 95237 .K.299.P, tanggal 23 Juni 2000 dan tentu saja perbuatan Tergugat yang tidak dan atau belum menyerahkan sertifikat milik Penggugat tersebut telah cukup dipandang sebagai perbuatan melawan hukum, sebab telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, dimana Penggugat belum dapat mempergunakan sertifikatnya, padahal Penggugat telah berupaya untuk membayarnya dan lebih dari itu tidak terdapat kepastian secara hukum bagi Penggugat dalam menduduki dan menempati tanah dan bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa adalah merupakan kewajiban bagi Tergugat untuk harus memberikan ganti rugi atas kerugian yang telah diderita oleh Penggugat atas perbuatan Tergugat yang tidak segera menyerahkan sertifikat milik penggugat atas tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut, namun tentang bentuk pemberian dan atau pembayaran ganti rugi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sehingga tidak membebani pihak Tergugat dan juga ternilai tidak memberikan rasa keadilan dan kepastian hukum sebagai harapan yang harus / diberikan oleh putusan dalam perkara a quo;



Menimbang, bahwa terhadap ganti rugi yang dimintakan oleh pihak Penggugat, Majelis Hakim akan mengabulkannya khusus hanya mengenai kerugian Materiil, sedangkan terhadap kerugian materiil, Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkannya dan haruslah dikesampingkan, karena Penggugat tidak menguraikannya secara rinci dan faktual mengenai bentuk kerugian dimaksud;

Menimbang, bahwa sekalipun terhadap kerugian Materiil, Penggugat tidak menguraikan dengan rinci mengenai kerugian yang diderita oleh Penggugat, namun Majelis Hakim dapat menilai kerugian secara nyata dan riil yang diderita oleh Penggugat akibat adanya perbuatan Tergugat tersebut dan karenanya terhadap nilai ganti rugi secara materiil yang harus diberikan dan atau dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat menurut Majelis Hakim adalah setengah (1/2) dari nilai pembayaran pelunasan dipercepat yaitu sebesar Rp. 16.000.000,- (enam belas juta rupiah) sehingga jumlahnya adalah Rp. 8.000.000,- (Delapan juta rupiah), jumlah inilah yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat sebagai pembayar ganti rugi yang harus dibayarkan segera setelah putusan a quo berkekuatan hukum tetap dan juga menurut Majelis Hakim jumlah tersebut adalah layak dan setimpal, oleh karena Tergugat juga telah dibebani untuk harus menyerahkan sertifikat milik Penggugat sebagai suatu keharusan yang tidak boleh dikesampingkan dan atau diabaikan lagi oleh Tergugat;

Menimbang bahwa menurut Majelis Hakim pembayaran ganti rugi tersebut merupakan sebuah konsekuensi hukum yang harus ditanggung oleh Tergugat akibat perbuatan Tergugat yang tidak segera menyerahkan Sertifikat milik Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara a quo bukanlah merupakan tuntutan pembayaran sejumlah uang ataupun perkara menyangkut utang piutang, maka menurut Majelis Hakim terkait dengan petitum mengenai pembayaran uang paksa/dwangsom haruslah dikabulkan, dengan tujuan agar nantinya dapat menjadidaya paksa dalam pelaksanaan putusan;

Bahwa terhadap pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, menurut PEMBANDING/TERGUGAT tidak tepat, tidak benar, dan tidak berdasar hukum dengan alasan hukum yang akan diuraikan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI



Gugatan Penggugat kurang pihak (Ekceptio error in persona/plurium lititis consortium);

1. Berdasarkan KUHPerdara pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering;
2. Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi;
3. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual;
4. Pemindahan hak atas suatu benda harus disertai dengan penyerahan (Levering) benda tersebut. Proses Levering sesungguhnya mengandung dua hal penting agar Levering sampai kepada tujuan akhirnya, yaitu perpindahan hak milik suatu benda dari satu pihak ke pihak lainnya. Dua unsur tersebut adalah penyerahan nyata (Feitelijke Levering) dan penyerahan yuridis (Judissche Levering);
5. Pada penyerahan nyata benda bergerak, penyerahan yuridis terjadi pada saat penyerahan dilakukan. Disini perjanjian konsensual jatuh bersamaan dengan perjanjian kebendaan (penyerahan). Untuk benda tak bergerak seperti tanah dan bangunan, sangat tampak tahapan demi tahap penyerahan tersebut. Untuk syarat sahnya penyerahan harus penuh syarat-syarat sebagai berikut:
 - a. Alas hak (Onderlinggende Verbinten), yaitu perjanjian konsensual obligatoir;
 - b. Ada penyerahan (perjanjian kebendaan);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Ada wewenang menguasai pihak yang menyerahkan (beschikking bevoegdheid);
- d. Ada itikad baik (te goeder trouw);
6. Syarat di atas bersifat kumulatif, semua syarat harus dipenuhi. Salah satu tidak terpenuhi maka pemindahan hak atas barang tidak dapat terjadi. Misalnya saja orang yang melakukan penyerahan bukan sebagai pemilik benda dan bukan kuasa atas itu. Jika hal itu terjadi maka sudah bisa dipastikan kecacatan penyerahan benda, seperti cacat tentang Legal Standing dan kenyataan yuridis haknya atas benda tersebut. Penyerahan benda harus melihat syarat di atas, karena kesempurnaan yuridis pemindahan hak atas benda dapat diukur dari penyerahan tersebut;
7. Sesuai dengan Pasal 584 BW, agar penyerahan itu berhasil menjadikan pihak yang menrima penyerahan sebagai pemilik atas benda yang diserahkan, harus dipenuhi syarat:
 - a. Penyerahan itu didasarkan atas suatu peristiwa perdata;
 - b. Yang menyerahkan harus orang yang mempunyai kewenangan bertindak bebas atas benda itu (Die geregtigd was over den eigendom te beschikken);
8. Sehingga menurut hemat PEMBANDING/TERGUGAT bahwa orang yang mempunyai kewenangan mengambil tindakan pemilikan atas suatu benda atas sertifikat induk dan atau Sebagian Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 460/Buha pada dasarnya adalah pemilik benda yang bersangkutan yang dalam hal ini adalah PT. Genson Manado Cooperation. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 49 ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:
 - (1). Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula;
 - (2). Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat sebagai satuan bidang tanah baru dan pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertifikat bidang tanah semula

Hal 21 dari 33 hal put No 135/PDT/2019/PT MND

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)



dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut”;

9. Oleh karena itu PEMBANDING/TERGUGAT tidak dapat melakukan peralihan hak kepada TERBANDING/PENGGUGAT sebagaimana selaras dengan asas: “Nemo plus juris transferre potest quam ipse habet” yaitu orang tidak bisa menyerahkan lebih dari yang dimilikinya;
10. Bahwa dengan ditariknya PT. Genson Manado Cooperation dapat memberikan pertanggungjawaban mutlak (termasuk bea perolehan hak atas tanah dan bangunan & pajak penghasilan atas objek jual beli tanah dan bangunan dari Ramla Tamau) serta Badan Pertanahan Nasional Kota Manado memberikan kepastian hukum mengenai proses peralihan hak sertifikat sebagian (sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor: Nomor : 148/JB/Kc.Mpgt-Bh/VI/2000, tanggal 23 Juni 2000) dari sertifikat induk Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 146/Buha atas nama PT. Genson Manado Cooperation (Penjual) kepada atas nama Ramla Tamau (Pembeli) dengan perantaraan Badan Pertanahan Nasional Kota Manado sebagai Lembaga yang mengatur tentang pertanahan di Indonesia;
11. Bahwa dengan raib atau hilangnya keberadaan PT. Genson Manado Cooperation sebagai pemiik sah dari Sertifikat Induk Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 146/Buha hingga permasalahan a quo ini muncul, maka dengan ini kiranya Majelis Hakim yang memeriksa pada Pengadilan Negeri Manado dapat memutuskan sebagai dasar proses peralihan hak (balik nama) sebagaimana dengan Pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa balik nama sertifikat bisa berdasarkan surat otentik yang dibuat oleh bukan PPAT. Dalam hal ini Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap termasuk surat atau akta otentik;
12. Bahwa perlu ditegaskan kembali terkait peranan TERGUGAT hanyalah sebagai pemberi kredit (Kreditur) atas pembiayaan kredit KPR kepada PENGGUGAT sebagai Debitur. Timbulnya pembiayaan kredit yang diberikan oleh TERGUGAT akibat adanya kesepakatan jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT terhadap objek perumahan PT Genson Manado Corporation (Penjual);



13. Bahwa oleh karena PT Genson Manado Corporation juga memiliki kepentingan atas perkara a quo karena kewajiban penyelesaian sertifikat yang melekat dan menjadi tanggung jawab Pengembang (Developer) yang telah menjual unit rumah kepada PENGUGAT (Pembeli), maka sudah seharusnya dan sepantasnya PT Genson Manado Corporation didudukkan sebagai Pihak Tergugat dalam perkara ini;

14. Bahwa ketentuan hukum acara perdata mengatur, apabila dalam suatu gugatan orang yang ditarik sebagai TERGUGAT tidak lengkap (kurang pihak/eksepsi plurium litis consortium) atau masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai TERGUGAT dimana orang tersebut memiliki hubungan yang sangat erat dengan perkara, maka hakim wajib menyatakan gugatan tidak dapat diterima, hal ini dimaksudkan agar sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

15. Bahwa ketentuan hukum acara perdata tentang gugatan kurang pihak sejalan dengan beberapa yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, diantaranya:

Yurisprudensi MARI No. 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998 "Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum "plurium litis consorsium", sehingga gugatan semacam ini oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima."

Yurisprudensi MARI No. 186/R/Pdt/1984 tanggal 18 Desember 1985

"Agar tuntutan pembatalan jaminan dan pengembalian sertifikat dapat diselesaikan secara hukum, harus diikutsertakan BPD sebagai tergugat. Oleh karena BPD tidak ikut digugat, gugatan mengandung cacat error in persona dalam bentuk plurium litis consortium."

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 621 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1977 Jo. No. 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 "Semua pihak harus digugat, harus lengkap, jika tidak maka gugatan cacat formil".



16. Bahwa lebih lanjut menurut Yahya Harahap menjelaskan bahwa:
“cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai PENGUGAT maupun yang ditarik sebagai TERGUGAT dikualifikasi mengandung error in persona”. Error in personadiklasifikasikan sebagai Diskualifikasi in person, salah sasaran pihak yang digugat, serta Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium);

17. Bahwa dengan tidak ditariknya PT. Genson Manado Corporation dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Manado oleh PENGUGAT dalam gugatan a quo, maka hal tersebut telah menjadikan gugatan PENGUGAT cacat formil karena kurang pihak, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvakerlijke verklaard);

Gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (ekceptio obscur libel);

1. Menimbang bahwa dalam gugatannya PENGUGAT mengajukan tuntutan tentang kerugian immateriil yaitu sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT, menurut pendapat Majelis Hakim dengan bersandar pada Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor : 78 K/Sip/1973, tanggal 22 Agustus 1974 yang berbunyi sebagai berikut:

“dalam tuntutan pembayaran ganti rugi di dalam suatu gugatan, Pihak PENGUGAT dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya secara terperinci dengan alat-alat bukti yang sah, bila tidak dibuktikan gugatan/tuntutan demikian harus ditolak...”

2. Bahwa akibat tidak dijelaskannya secara lengkap dan sempurna, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Manado yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak atau setidaknya tidak dapat menerima gugatan PENGUGAT. Hal ini dapat dilihat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

- a. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 598.K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan: “...dalam persidangan pengadilan ternyata PENGUGAT tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh PENGUGAT karena tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berhasil membuktikannya, maka hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan PENGGUGAT tersebut.”

- b. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 117.K/Sip/1975 tanggal 02 Juni 1971 menyatakan: “Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak PENGGUGAT tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan PENGGUGAT tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh TERGUGAT, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim.”
 - c. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 menyatakan : “Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar TERGUGAT dihukum membayar “uang ganti rugi” kepada PENGGUGAT. Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana PENGGUGAT dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut.”
 - d. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan : “...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.”
3. Dengan demikian, sangatlah jelas bahwa PENGGUGAT telah semena-mena dan kerugian yang dituntut tidak berdasar sama sekali . Hal ini tentunya menjadikan gugatan PENGGUGAT cacat secara formil dan oleh karenanya sangatlah patut dan layak untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvenkelijkeverklaard);

Pembayaran Uang Paksa (dwangsom) tidak beralasan hukum;

1. Bahwa terhadap amar putusan Majelis Hakim pada halaman 35 yang menghukum PEMBANDING/TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah) perharinya merupakan putusan yang keliru dan merugikan PEMBANDING/TERGUGAT.
2. Bahwa gugatan TERBANDING/PENGGUGAT adalah salah satunya untuk menuntut ganti rugi dengan pembayaran sejumlah uang sebagaimana yang telah dikabulkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado yang menghukum PEMBANDING/TERGUGAT untuk membayar ganti

Hal 25 dari 33 hal put No 135/PDT/2019/PT MND

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)



kerugian sebesar Rp 8.000.000,- (delapan juta rupiah), sehingga oleh karenanya putusan Hakim Pengadilan Negeri Manado tersebut harus ditolak karena jelas menurut hukum diatur bahwa:

“Tuntutan adanya uang paksa (dwangsom) ditujukan jika tuntutan yang diajukan PENGGUGAT adalah sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang (vide Pasal 606a Reglement op de Rechtsvordering/RV).”

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Manado pada halaman 28 hingga 30 pada paragraf 3-8 Putusan PN Nomor 327/Pdt.G/2018/PN. Mnd menurut hemat PEMBANDING/TERGUGAT adalah keliru dan tidak benar, dengan alasan bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwasanya tidak cukup beralasan menurut hukum untuk harus dikabulkan karena terhadap hal yang dimintakan oleh Penggugat dalam pertimbangan Majelis Hakim pada petitum angka 3, angka 4, dan angka 5 tersebut PEMBANDING/TERGUGAT tidak mempunyai dasar hak ataupun levering untuk segera menyerahkan sertifikat tanah dan rumah atas nama RAMLA TAMAU (PENGUGAT) yang terletak di perumahan Buha Bhayangkara Blok G No. 4 Kecamatan Mapanget Kota Manado kepada pihak PENGUGAT. Oleh sebab itu, maka terhadap Petitum Gugatan Penggugat angka 3, angka 4, dan angka 5 tersebut harus ditolak;
2. Bahwa salah apabila dalam gugatannya PENGUGAT mendalilkan bahwa “PENGUGAT tidak ada urusan lagi dengan pihak pengembang yang ada hanya dengan TERGUGAT”. Adanya Akta Jual Beli antara PT. Genson Manado Corporation selaku Penjual dengan PENGUGAT selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT menjadi sangat penting guna pembuktian di persidangan Pengadilan apabila terjadi sengketa dalam pengikatan jual beli tersebut;
3. Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertipikat ialah surat tanda bukti dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) lewat kantor pertanahan masing-masing wilayah. Hal tersebut nampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan, berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Ketentuan ini bertujuan pada suatu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan iktikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertiifkat sebagai tanda buktinya, menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
5. Bahwa ketentuan di atas sebagai bukti dasar bahwa PT. Genson Manado Corporation sebagai Badan Hukum yang mempunyai hak atas tanah tersebut termasuk didalamnya penyelesaian sertifikat dari Penggugat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Manado dan bukan wewenang dari TERGUGAT terkait penyelesaian sertifikatnya karena tentunya telah ada Akta Jual Beli antara PT. Genson Manado Corporation selaku Penjual dengan PENGGUGAT selaku Pembeli (Tergugat ajukan pada agenda pembuktian) sebagai bentuk perjanjian awal yang mendasari jual beli KPR;
6. Bahwa apabila PENGGUGAT telah melaksanakan kewajiban dengan melakukan pembayaran sedangkan pihak Developer belum juga memenuhi kewajibannya (setelah batas waktu yang telah ditentukan), diantaranya dalam hal menyerahkan sertifikat yang sudah selesai, maka Developer dapat dianggap telah melakukan Wanprestasi. Maksudnya, suatu keadaan dimana salah satu pihak dalam perjanjian, tidak memenuhi kewajibannya. Bahwa oleh karena itu, pendapat yang menafsirkan adanya kewajiban Bank untuk menyediakan sertifikat tersebut kepada TERGUGAT adalah pendapat yang keliru dan patut untuk dikesampingkan;
7. Bahwa dalil PENGGUGAT yang mengatakan bahwa “tidak adanya itikad baik” TERGUGAT untuk menyelesaikan permasalahan ini adalah keliru. Alasan yang melemahkan dalil PENGGUGAT tersebut adalah TERGUGAT telah melakukan segala upaya untuk menuntaskan permasalahan ini secara damai, mulai dari menyampaikan kepada PENGGUGAT untuk melunasi kredit keseluruhan sekaligus dengan pembuatan surat permintaan keringanan bunga, inisiatif mencari tahu keberadaan Pengurus Developer PT. Genson Manado Corporation, serta memproses penyelesaian sertifikat PENGGUGAT di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Manado guna penerbitan sertifikat PENGGUGAT, namun tidak ditemukannya kesepakatan atau “win-win solution” dari kedua belah pihak oleh karena situasi PENGGUGAT yang telah mengalihkan dan/atau memperjualbelikan agunan TERGUGAT kepada Pihak Ketiga tanpa sepengetahuan TERGUGAT sehingga PENGGUGAT bersikeras untuk segera meminjam uang sebesar

Hal 27 dari 33 hal put No 135/PDT/2019/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 16.000.000,- (enam belas juta rupiah) dengan bunga 20% serta dengan perjanjian 1 (satu) bulan dikembalikan sebagaimana yang PENGUGAT uraikan dalam gugatannya. Berdasarkan hal tersebut, dalil PENGUGAT adalah tidak berdasar dan dapat dibantahkan oleh dalil TERGUGAT;

8. Bahwa terhadap bukti surat PENGUGAT, tidak ada satupun bukti asli yang ditunjukkan atau diperlihatkan oleh PENGUGAT kepada Yang Mulia Majelis Hakim maupun kepada TERGUGAT melainkan bukti surat dimaksud hanya berupa foto copy. Hal dimaksud sebagaimana telah dituangkan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I No. 3609 K/Pdt/1985 bahwa:

“Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti”;

9. Bahwa dalam persidangan perkara ini tidak pernah sama sekali dilakukan pemeriksaan setempat sebagaimana dalam Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor : MA/Kumdil/287A/XI/K/2001 Tanggal 15 November 2001 Tentang Pemeriksaan Setempat padahal dalam dalil posita maupun petitum gugatan disebutkan jelas adanya obyek perkara atas barang tidak bergerak (sertifikat) dari Penggugat sehingga menurut TERGUGAT diperlukan Pemeriksaan Setempat baik mengenai letak, luas, batas-batas maupun situasi pada saat dieksekusi akan dilaksanakan atas obyek perkara agar hasil pemeriksaan setempat merupakan fakta yang ditemukan hakim di persidangan sesuai dalam dictum putusnya nanti. Apabila hakim tidak melakukan pemeriksaan setempat sebelum menjatuhkan putusan maka akan berdampak pada putusan yang tidak dapat dilaksanakan karena objek sengketa kabur atau tidak jelas;

10. Berdasarkan hal tersebut diatas, TERGUGAT menganggap dalil gugatan PENGUGAT pada kenyataannya dengan tidak ditariknya PT. Genson Manado Corporation dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Manado oleh PENGUGAT dalam gugatan a quo menjadikan gugatan kurang lengkap subjek hukumnya/ kurang sempurna status personelnya/ para pihak dinyatakan kurang (plurium litis consortium), ketidaklengkapan dalam merumuskan subjek yang seharusnya menjadi pihak TERGUGAT, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi "Error in Persona". Sangatlah jelas pula bahwa PENGUGAT telah semena-mena dan kerugian yang dituntut tidak berdasar sama sekali. Hal ini tentunya menjadikan gugatan PENGUGAT cacat secara formil dan oleh karenanya sangatlah

Hal 28 dari 33 hal put No 135/PDT/2019/PT MND



patut dan layak untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvenkelijeverklaard);

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, maka PEMBANDING/TERGUGAT dengan ini mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat pada Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan memutus perkara ini agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Menerima Permohonan Banding PEMBANDING/TERGUGAT;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado No. 327/Pdt.G/ 2018/PN. Mnd tanggal 28 Maret 2019;

Selanjutnya mengadili sendiri serta memutuskan:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk tunduk pada putusan ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya:

Bahwa pada prinsipnya PENGUGAT/TERBANDING telah menerima dan sependapat dengan Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 28 Maret 2019 Nomor : 327/PDT.G/2018/PN.Mnd dan sangat keberatan serta menolak dengan tegas dalil-dalil sebagai alasan dalam Memori Banding yang dibuat dan diajukan oleh PEMBANDING / TERGUGAT , dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa keberatan dari PEMBANDING yang menyatakan mengenai putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Manado keliru dan salah dalam penerapan hukumnya atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan adalah beralasan untuk ditolak, karena sesungguhnya Judex Factie Pengadilan Negeri Manado dalam putusannya tertanggal 28



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2019 dalam perkara Nomor : 327/PDT.G/2018/ PN. Mnd, sudah tepat dan benar secara yuridis, baik dalam memberikan pertimbangan hukum maupun dalam keputusannya;

2. Bahwa keberatan PEMBANDING/TERGGUGAT dalam keseluruhan memori bandingnya mohon ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi Manado, oleh karena alasan banding a quo dari PEMBANDINGsemuanya telah dipertimbangkan secara cermat dan benar dengan didasarkan pada semua bukti, baik bukti surat maupun saksi yang telah diajukan, sehingga pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado tersebut tidak menyalahi hukum acara dan penerapan hukumnya telah sesuai dengan fakta dipersidangan dan peraturan hukum yang berlaku;
3. Bahwa keberatan dari dalil-dalil PEMBANDING padaAngka Romawi III yang termuat didalamnya keberatan-keberatan berupa Dalam Eksepsi pada Angka Romawi I, pada Angka Romawi II , dan pada Angka Romawi III dalam Memori Banding, mohon ditolak oleh Majelis Hakim Banding oleh karena alasan-alasan memori banding tersebut sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado sehingga dalil-dalil dalam Memori Banding yang di ajukan oleh PEMBANDING tersebut tidaklah ada hal-hal yang baru yang menjadi landasan dalam mengajukan Pertimbangan Banding, dalam artian bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh PEMBANDING tersebut telah diajukan dalam perkara Tingkat Pertama atau keberatan-keberatan yang diajukan adalah masih bersifat mengulangi dalil-dalil yang telah diajukan sebelumnya, sehingga Putusana quo dapat dikuatkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding;
4. Bahwa putusan dari Judex Factie dalam perkara a quo pada dasarnya tidak melalaikan syarat-syarat yang diwajibkan oleh perundang-undangan, tidak melampaui kekuasaan mengadili dan tidak salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku sehingga putusan tersebut tidak dapat dibatalkan, dengan kata lain Memori Banding yang diajukan oleh PEMBANDING tidak termasuk dalam alasan untuk memohon Banding;
5. Bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Manado telah mempertimbangkan secara baik dan benar semua dalil Gugatan PENGUGAT / TERBANDING dan juga dalil dari TERGUGAT/PEMBANDINGdengan dihubungkan pada semua fakta dan bukti yang terungkap dipersidangan sehingga terhadap keberatan PEMBANDING pada keseluruhannya hanya merupakan pengungkapan kepada hal-hal yang sebenarnya telah dipertimbangkan

Hal 30 dari 33 hal put No 135/PDT/2019/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan benar oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado dalam putusan perkara a quo, olehnya dalil-dalil keberatan dari PEMBANDING haruslah ditolak oleh Majelis Hakim Tingkat Banding;

Berdasarkan segala sesuatu yang telah uraikan dan dijelaskan diatas, maka beralasan bagi Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Manado melalui Majelis Hakim Banding Yang Terhormat untuk memutuskan perkara ini sebagai berikut :

1. Menerima Kontra Memori Banding dari TERBANDING/PENGGUGAT;
2. Menolak semua alasan – alasan Banding dari PEMBANDING/TERGUGAT;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 28 Maret 2019 dalam Perkara Perdata Nomor : 327/PDT.G/2018/ PN.MND;
4. Menghukum PEMBANDING / TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara, beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 28 Maret 2019 nomor 327/Pdt.G/2018/PN Mnd dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat dan surat kontra memori banding Terbanding semula Penggugat, yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan; dengan demikian Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri nomor 327/Pdt.G/2018/PN Mnd tanggal 28 Maret 2019 dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan Tingkat Banding, kecuali mengenai kerugian immaterill yang tidak dipertimbangkan dan dikesampingkan oleh Hakim Tingkat Pertama, maka pertimbangan tersebut perlu diperbaiki sebagaimana dibawah ini;

Menimbang, bahwa itikad baik dari Terbanding semula Penggugat yang telah melakukan pelunasan dipercepat sesuai dengan bukti P-2 (Rincian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelunasan dipercepat), seyogianya disikapi oleh Pembanding semula Tergugat dengan memberikan apa yang menjadi hak-hak Terbanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan tidak terpenuhinya hak-hak yang seharusnya diterima oleh Terbanding semula Penggugat tersebut, sudah barang tentu secara immateriil juga telah merugikan Terbanding semula Penggugat dan oleh karena itu Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa petitum gugatan Terbanding semula Penggugat poin ke-6 huruf b beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka amar putusan Pengadilan Negeri Manado nomor 327/Pdt.G/2018/PN Mnd tanggal 28 Maret 2019 tentang petitum gugatan poin ke6 huruf b, kewrugian immateril , perlu diperbaiki sebagaimana disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Tergugat tetap di pihak yang dikalahkan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Mengingat : Reglement Tot Regeling Van Het Rechts Wezen In De Gewesten Buiten Java En Madura Stb Nomor : 227/1947 (R.Bg / Reglement Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura) serta pasal-pasal dari Peraturan perUndang-Undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat ;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 28 Maret 2019 nomor 327/Pdt.G/2018/PN Mnd sepanjang mengenai kerugian immateriil sehingga berbunyi sebagai berikut:
- Menghukum Tergugat /Pembanding untuk membayar ganti kerugian immateril kepada Penggugat /Terbanding sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah)
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 28 Maret 2019 nomor 327/Pdt.G/2018/PN Mnd yang dimohonkan banding tersebut untuk selebihnya;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan yang di dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150 000, 00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado pada hari Kamis, tanggal 21 November 2019 oleh kami : POLTAK PARDEDE, S.H., selaku Hakim Ketua Majelis, CHARLES

Hal 32 dari 33 hal put No 135/PDT/2019/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SIMAMORA, S.H, M.H dan PARULIAN LUMBANTORUAN S.H.,M.H, masing-masing selaku Hakim Anggota dan putusan ini diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 26 November 2019 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh EMMA LOESJE KANDYOH, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim - Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

CHARLES SIMAMORA, S.H, M.H.

POLTAK PARDEDE, S.H.

PARULIAN LUMBANTORUAN S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

EMMA LOESSJE KANDYOH, S.H.

Biaya-biaya:

1. Pemberkasan	Rp.134.000,00
2. Redaksi	Rp. 10.000,00
3. Materai	Rp. 6.000,00
Jumlah	Rp. 150.000,00