



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 414/Pdt.G/2022/PN Mnd

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Manado yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. **FERDA JEFFERSON MOODY PONGANTUNG**, lahir di Minahasa Selatan, tanggal 01 Juli 1964, umur 57 tahun, jenis kelamin laki-laki, agama Kristen, warga negara Indonesia, pekerjaan PNS, beralamat di Lingkungan IV Kelurahan Malalayang Satu Barat ;

2. **JOOKE MEITY LENDO**, lahir di Malola tanggal 26 Mei 1964, umur 58 tahun, jenis kelamin perempuan, agama Kristen, warga Negara Indonesia, pekerjaan PNS, beralamat di Lingkungan IV Kelurahan Malalayang Satu Barat ;

Keduanya dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya yakni **Setli A. S Kohdong SH dan Decroly J Raintama SH MH**, keduanya advokat pada kantor Advokat/penasehat hukum "Raintama & Kohdong Law Office" yang beralamat di Perum. Hayung See The Sea Blok C No. 03 Kelurahan Malalayang Satu Barat Ling. VII, Kec. Malalayang Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Juni 2022 dan yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado dengan No. Reg : 877/SK/PN Mnd, tanggal 28 Juni 2022 ;

Selanjutnya disebut sebagai : **PARA PENGGUGAT** ;

MELAWAN

1. **OLIVIA RINNA RUMATE**, lahir di Manado tanggal 30 Oktober 1976, umur 45 tahun, jenis Kelamin perempuan, agama Kristen, warga negara Indonesia, pekerjaan swasta, beralamat di Jalan A A Maramis Lingkungan IV, Kelurahan Kairagi Dua, Kecamatan Mapanget Kota Manado, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya yakni **Frangky I. Moku, SH dan Chrizta Quintry Karamoy, SH**, keduanya advokat pada kantor Pengacara Frangky I. Moku, SH & Rekan, yang beralamat di Jln. Babe Palar No.93 Tanjung Batu, Wanea, Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Juli 2022 dan yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado dengan No. Reg : 986/SK/PN Mnd, tanggal 21 Juli 2022;

Selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT** ;

2. **Kantor Pertanahan Kota Manado (ATR/BPN)**, beralamat di Jalan Pomurow No. 109, Tingkulu, Kecamatan Wanea Kota Manado ;

Selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT I** ;

Halaman 1 dari 31 Putusan Nomor 414/Pdt.G/2022/PN Mnd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **MERLYN PONTOH, SH, M.Kn**, jabatan Notaris/PPAT di Wilayah Manado, beralamat di Jalan 17 Agustus No. 01 Bumi Beringin Kota Manado ;  
Selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT II** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Juni 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 14 Juli 2022 dalam Register Nomor 414/Pdt.G/2022/PN Mnd, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa para penggugat (suami isteri) ada memiliki sebidang tanah kintal yang terletak di Kelurahan Malalayang Satu Barat, dengan luas 281 M2, dan telah terbit sertifikat Hak Milik di atasnya dengan SHM No.1010/Malalayang Satu barat, sebagaimana di uraikan dalam Surat Ukur tanggal 16 April 2013, nomor 00137/Malalayang Satu Barat.
2. Bahwa antara para penggugat dan Tergugat telah terjadi hutang piutang yang mana dalam hutang piutang tersebut Penggugat telah menjaminkan SHM No.1010/Malalayang satu barat tersebut di atas dan dalam penguasaan Tergugat.
3. Bahwa para penggugat terkendala dalam mengembalikan hutang para Penggugat kepada Tergugat sampai dengan batas yang ditentukan, namun antara para Penggugat dan Tergugat terus ada komunikasi terkait pelunasan utang tersebut;
4. Bahwa terkait pembicaraan pelunasan utang para Penggugat kepada Tergugat tersebut pada tanggal 30 Maret 2022, telah terjadi mediasi antara para Penggugat dan Tergugat yang di mediasi oleh Kepala Lingkungan Bapak Martin Tonis Hondro, dimana dihadapan Tergugat sendiri Penggugat telah disuruh membuat Pernyataan sebagaimana surat pernyataan tertanggal 30 Maret 2022, dan isi dari pernyataan tersebut adalah 'para Penggugat diberikan waktu untuk pelunasan sampai dengan tanggal jatuh tempo pelunasan yaitu pada hari senin tanggal 25 April 2022'.
5. Bahwa perhitungan hutang yang di klaim hanya sepihak oleh Tergugat, dimana para Penggugat sudah berhutang kepada tergugat sebesar Rp.300.000.000.-(tiga ratus juta rupiah), padahal jumlah tersebut perhitungannya tidak ada dasar perjanjian yang sesuai hukum yang berlaku.
6. Bahwa oleh karenanya maka para Penggugat di undang oleh Tergugat untuk membuat perjanjian hutang piutang di hadapan Notaris (Turut Tergugat II), dan para Penggugat datang untuk menandatangani Surat perjanjian hutang piutang tersebut.

Halaman 2 dari 31 Putusan Nomor 414/Pdt.G/2022/PN 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)

Halaman 2



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa kemudian para Penggugat dikejutkan dengan adanya Akta Jual Beli, AJB No.627/2022 tertanggal 29 Desember 2021 yang di dalamnya sudah ada tanda tangan para Penggugat, hal tersebut para Penggugat tidak tahu menahu sampai hal itu terjadi, sebab waktu penandatanganan surat yang di buat di Notaris (Turut Tergugat II, atas permintaan Tergugat, yang tidak di tanda tangani dihadapan Notaris, (hanya dihadapan salah satu pegawai atau staf Notaris), diketahui para penggugat adalah hanya penandatanganan surat perjanjian hutang piutang.
8. Bahwa kemudian juga para Penggugat mengetahui ternyata SHM No.1010/Malalayang Satu barat, atas nama para Penggugat telah di buat (balik nama) oleh BPN/ATR Manado (Turut Tergugat I) menjadi atas nama Tergugat;
9. Bahwa BPN/ATR Manado dalam mengeluarkan SHM yang sudah di balik nama atas nama Tergugat tidak dikehui sama sekali oleh para Penggugat padahal para Penggugat menempati dan tinggal di rumah yang diterbitkan SHM tersebut.
10. Bahwa AJB yang di buat di hadapan Notaris/PPAT Merlyn Pontoh (Turut Tergugat), adalah janggal dan tidak diketahui sama sekali oleh Penggugat, sebagaimana AJB tersebut di buat tertanggal 29 Desember 2021, sedangkan antara Penggugat dan Tergugat telah beberapa kali ada komunikasi terus tentang pembicaraan pelunasan utang tersebut bahkan sampai pada tanggal 30 Maret 2022, ada pertemuan dan membicarakan tentang pelunasan tersebut dan dihadapan Kepala Lingkungan.
11. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat yang di buat dihadapan Notaris Merlyn Pontoh SH, M.Kn, (Turut Tergugat) dapatlah dikategorikan perbuatan melawan hukum yang menghilangkan hak orang lain atau sebagai Pihak Pembeli yang beritikad buruk.
12. Bahwa perbuatan dari tergugat tersebut merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum yaitu **melanggar ketentuan perihal Itikad Baik, Keputusan dan Kebiasaan** sebagaimana yang diwajibkan oleh hukum dan undang-undang yaitu:
13. Ketentuan dalam Pasal 1338 ayat 3 jo Pasal 1339 jo Pasal 1347 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER) berbunyi:  
***Pasal 1338: "Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan Itikad Baik"***  
***Pasal 1339: "Suatu Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang"***  
***Pasal 1347: "Syarat-syarat yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan, harus dianggap telah termasuk dalam perjanjian, walaupun tidak dengan tegas dimasukkan dalam perjanjian"***
14. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana diuraikan oleh penggugat diatas, dihubungkan dengan fakta peristiwa yang terjadi dan telah diuraikan oleh penggugat dalam gugatan ini, maka secara jelas tergugat telah melakukan **Perbuatan Melawan**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Hukum** sebagaimana yang diatur dalam pasal **1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER).**

15. Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan oleh tergugat tersebut, maka tergugat mengalami kerugian baik secara materil maupun imateril yang perinciannya sebagai berikut:

**Kerugian Materil:**

Bahwa perihal besaran ganti rugi termasuk juga biaya atas pengurusan perkara dan honor pengacara, hal ini menjadi wajar karena apabila tergugat memenuhi dan melaksanakan semua kewajiban hukumnya dengan tidak melakukan perbuatan melawan hukum, maka sudah sewajarnya penggugat tidak akan melakukan pengurusan dan membayar biaya pengacara dalam mengurus perkara atau permasalahan ini. Oleh karena itu wajar bagi tergugat untuk dibebankan atas biaya tersebut; yang bila di hitung pengeluaran yang ditimbulkan atas perbuatan Tergugat tersebut untuk biaya perkara dan honor pengacara sebesar Rp.150.000.000.-(seratus lima puluh juta rupiah)

**Kerugian Immateril :**

Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat telah menimbulkan keresahan dan gangguan dalam kehidupan sehari-hari para penggugat dan ketakutan akan kehilangan rumah dari para Penggugat, sehingga adalah wajar bila hal tersebut dapat di tuntutan sebagai suatu kerugian immaterial yang bila dihitung sebesar Rp.1.000.000.000.- (satu miliar rupiah).

16. Bahwa untuk menjamin gugatan dari penggugat supaya tidak sia-sia, dan dikhawatirkan tergugat tidak bersedia melaksanakan putusan dan mengalihkan harta kekayaannya, maka penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Manado berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas barang-barang baik bergerak maupun tidak bergerak milik dari tergugat;
17. Bahwa turut Tergugat I dan Turut Tergugat II di tarik dalam perkara ini untuk sekedar tunduk dan bertakluk atas putusan dalam perkara ini yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
18. Bahwa untuk menjamin agar tergugat dapat menjalankan kewajibannya dengan membayar ganti rugi kepada penggugat dan untuk mencegah apabila tergugat menolak melaksanakan kewajibannya berdasarkan putusan aquo, maka sudah sepantasnya penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar menghukum tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000.00(satu juta rupiah) untuk setiap hari apabila tergugat lalai dan atau terlambat dalam melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran ganti rugi sebagaimana yang diuraikan dalam perjanjian ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Manado yang memeriksa dan mengadili gugatan aquo tersebut, untuk memutus sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
3. Menyatakan AJB No.627/2022 tertanggal 29 Desember 2021, yang di buat dihadapan Notaris Merlyn Pontoh, SH, M.Kn, tidak sah dan tidak mengikat.
4. Menyatakan SHM No.1010/Malalayang satu barat, yang sudah berubah nama pemilik atas nama OLIVIA RINNA RUMATE (Tergugat) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Manado (ATR/BPN) tidak sah dan tidak mengikat.
5. Menyatakan akibat perbuatan Tergugat telah menimbulkan kerugian materiil bagi para Penggugat.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil Para Penggugat sebesar Rp.150.000.000.-(seratus lima puluh juta rupiah).
7. Menyatakan akibat perbuatan Tergugat telah menimbulkan kerugian immateriil bagi para Penggugat.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya kerugian immaterial para penggugat sebesar Rp.1.000.000.000.-(satu miliar rupiah).
9. Menghukum tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000.00(satu juta rupiah) untuk setiap harinya apabila tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan aquo;
10. Menyatakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, untuk tunduk dan bertakluk atas putusan dalam perkara ini yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu dengan serta merta (*Uitvoerbaar Bar Bij Voorraad*);
12. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara;

## ATAU

Apabila Pengadilan Negeri Manado berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk para Penggugat hadir kuasanya seperti tersebut diatas, dan untuk Tergugat hadir kuasanya seperti tersebut diatas, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir ataupun mengirim wakilnya yang sah untuk itu sekalipun telah dipanggil secara patut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Ronald Massang, SH, MH**, Hakim pada Pengadilan Negeri Manado, sebagai Mediator ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Agustus 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dibacakan di persidangan surat gugatan para Penggugat yang isinya ada perbaikan berupa Renvoi nama Penggugat Jooke Meity Lendi menjadi Jooke Meity Lendo yang dilakukan didepan persidangan ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat telah menanggapi melalui jawaban yang disertai gugatan Rekompensi tertanggal 31 Agustus 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut :

## Jawaban Tergugat :

### DALAM KONVENSI :

#### I. DALAM EKSEPSI

- Bahwa Gugatan Para Penggugat Kabur / *Obscuur Libel*;
  - Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak menyebutkan secara jelas terkait dengan batas-batas Objek Perkara *a quo* sehingga haruslah tidak dapat diterima karena tidak jelas (*Onduidelijk*) dan kabur (*Obscuur Libel*) sesuai dengan **Putusan Mahkamah Agung Nomor; 1149 K/SIP/1979 tertanggal 17 April 1979** yang menyatakan bahwa **"Bila Tidak Jelas Batas-Batas Tanah maka gugatan tidak dapat diterima"**;
- 1. **DALAM POKOK PERKARA**
  - Bahwa uraian dalam Eksepsi diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
  - Bahwa pada prinsipnya Tergugat secara tegas dan jelas menolak keseluruhan dalil Gugatan Para Penggugat, Kecuali apa yang diakui secara jelas dan tegas, yang akan diuraikan dibawah ini;
  - Bahwa dalam Gugatan Para Penggugat halaman 2 (dua) Point 5 (lima), yang menyatakan "bahwa **perhitungan hutang yang diklaim hanya sepihak oleh Tergugat**, dimana para Penggugat sudah berhutang kepada Tergugat sebesar Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah), padahal jumlah tersebut perhitungannya tidak ada dasar perjanjian yang sesuai hukum yang berlaku" Tanggapan Kami:
    - Bahwa dalil yang diajukan oleh Penggugat sangat mengada-ada dan tidak sesuai fakta hukum;
    - Bahwa sebelum menjawab, perlu Tergugat sampaikan fakta hukum yang sebenarnya terjadi adalah pada **bulan Januari 2021** Para Penggugat **meminjam uang kepada Tergugat sejumlah Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah)** serta pada **bulan Februari 2021** Para Penggugat **kembali meminjam uang kepada Tergugat sejumlah Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah)** dengan bunga yang disepakati dan **diusulkan sendiri oleh Para Penggugat** sebesar 10% setiap bulannya;

Halaman 6 dari 31 Putusan Nomor 414/Pdt.G/2022/PN 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

- Bahwa setelah terjadi kesepakatan tersebut, **Para Penggugat pernah menyetorkan uang sebesar Rp.10.000.000,-** kepada Penggugat namun selanjutnya **sampai pada bulan November 2021 Para Penggugat tidak kunjung membayar hutangnya kepada Tergugat** sehingga jika dihitung bunga ditambah pokok hutang dan dikurangi uang Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) yang sudah disetorkan kepada Tergugat, ditemukan **sisa hutang Para Penggugat adalah sebesar Rp.99.000.000,- (sembilan puluh sembilan juta rupiah);**
- Bahwa ketika mengetahui jumlah hutang yang harus dibayarkan, lantas **Para Penggugat datang untuk meminta kepada Tergugat agar bisa dikurangi hutangnya menjadi Rp.85.000.000,-(delapan puluh lima juta rupiah) dan itu disetujui bersama-sama antara Para Penggugat dan Tergugat;**
- Bahwa setelah disepakati sisa hutang menjadi Rp.85.000.000,-(delapan puluh lima juta rupiah) maka **Para Penggugat meminta tolong kepada Tergugat untuk menebus Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1010/Malalayang satu barat (objek perkara a quo) yang pada saat itu sedang digadaikan oleh Para Penggugat di Bank BTN dengan menawarkan akan memberikan Sertipikat serta membalik nama Sertipikat objek perkara a quo asal Tergugat menebusnya dari Bank BTN dan memberikan sejumlah uang sehingga pada tanggal 15 November 2022 sesuai kesepakatan, untuk menggenapkan harga sertipikat objek perkara a quo menjadi Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) Tergugat memberikan sejumlah uang sebesar Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah) kepada Para Penggugat untuk menebus sertipikat tersebut di kasir bank BTN dan sisa dari pembayaran diambil oleh Para Penggugat;**
- Bahwa ketika **sudah terjadi kesepakatan harga Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah), Para Penggugat berubah pikiran dan kembali mengubah kesepakatan untuk menaikan harga Sertipikat objek perkara a quo menjadi Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang membuat Tergugat bingung dan merasa ditipu, namun dengan kesabaran Tergugat menyepakati harga tersebut dengan catatan Para Penggugat harus segera melaksanakan balik nama sementara sertipikat objek perkara a quo, tetapi jika Para Penggugat mampu mengembalikan hutang sebesar Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) ditambah kelebihan sebesar Rp.40.000.000,-(empat puluh juta rupiah) kepada Tergugat, maka sertipikat objek perkara a quo akan dibalik nama kembali dan dikembalikan kepada Para Penggugat. Dan itu disepakati bersama oleh Para Penggugat dan Tergugat;**
- Bahwa **karena telah terjadi kesepakatan seperti yang sudah dijelaskan, sehingga pada tanggal 17 November 2022, Penggugat II dan Tergugat bersama-sama datang ke Kantor Cabang Bank BTN Bahu untuk mengambil Sertipikat objek perkara a quo lalu pergi menuju Kantor Notaris Merlyn Pontoh, SH., M.Kn (Turut**

Halaman 7 dari 31 Putusan Nomor 414/Pdt.G/2022/PN 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

- Tergugat II) sedangkan Penggugat I datang sendiri dan membawa kendaraan motor dari rumah ke Kantor Notaris Merlyn Pontoh, SH., M.Kn (Turut Tergugat II) untuk melaksanakan proses balik nama sertipikat;
- Bahwa dalam proses pembuatan balik nama sertipikat, Para Penggugat dan Tergugat sama-sama membaca lalu menandatangani Akta Jual Beli serta Surat Pernyataan pengosongan (*pernyataan jika tidak mampu membayar hutang kepada Tergugat sampai pada batas waktu yang sudah ditentukan maka bersedia mengosongkan objek perkara a quo*). Kedua surat tersebut dibaca sendiri, dibubuhkan paraf oleh Para Penggugat dan Tergugat pada setiap halaman, serta ditandatangani diatas materai dan juga Cap Jempol di halaman akhir;
  - Bahwa sesudah menandatangani Akta Jual Beli dan Surat Pernyataan di Kantor Turut Tergugat II, Tergugat memberikan Cek BSG (Bank Sulut Go) Nomor : AB 269533 sebesar Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah) ditambah dengan uang Rp.13.075.000,-(tiga belas Juta tujuh puluh lima ribu rupiah) yang ditransfer melalui M-Banking ke rekening Penggugat II, sisanya Rp.1.925.000,-(satu juta Sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah) dipakai untuk pembayaran PPh dan Roya. Lalu Sertipikat Objek Perkara a quo diserahkan kepada Turut Tergugat II sesuai kesepakatan awal;
  - Bahwa sangatlah tidak masuk akal dan mengada-ada ketika Para Penggugat mendalilkan bahwa "perhitungan hutang yang diklaim hanya sepihak oleh Tergugat";
  - Bahwa dalam Gugatan Para Penggugat pada halaman 2 (dua) – 3 (tiga) Point 7 (tujuh) yang menyatakan bahwa "Bahwa kemudian para Penggugat dikejutkan dengan adanya Akta Jual Beli, AJB Nomor : 627/2022 tertanggal 29 Desember 2021 yang di dalamnya sudah ada tanda tangan para Penggugat, hal tersebut para Penggugat tidak tahu menahu sampai hal itu terjadi, sebab waktu penandatanganan surat yang di buat di Notaris Turut Tergugat II, atas permintaan Tergugat, yang tidak di tanda tangani dihadapan Notaris, (hanya dihadapan salah satu pegawai atau staf Notaris), diketahui para penggugat adalah hanya penandatanganan surat perianjian hutang piutang" Tanggapan Kami:
    - Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat sangat tidak masuk akal dan tidak berdasar;
    - Bahwa pembuatan Akta Jual Beli nomor 627/2021 dilaksanakan pada tanggal 17 November 2021 dan tetapi dikeluarkan Tanggal 29 Desember 2021 setelah melalui proses administrasi;
    - Bahwa pada waktu penandatanganan Akta Jual Beli di kantor Turut Tergugat II, Para Penggugat dan Tergugat membaca dan bahkan dibacakan kembali semua kata dan kalimat pada setiap halaman Akta Jual Beli dan Surat Pernyataan

Halaman 8 dari 31 Putusan Nomor 414/Pdt.G/2022/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengosongan tersebut lalu membubuhkan paraf dan tanda tangan serta cap jempol sehingga **sangatlah tidak mungkin Para Penggugat tidak mengetahui isi perjanjian tersebut**;

- Bahwa mengingat para Penggugat telah menempuh pendidikan formal sampai pada tingkat S2 (Magister) serta memiliki jabatan sebagai Kepala Sekolah, **maka semakin tidak masuk akal jika Para Penggugat hanya sembarangan menandatangani surat tanpa tahu isi surat tersebut**;
- Bahwa dalam Gugatan Para Penggugat halaman 2 (dua) Point 4 (empat) dan halaman 3 (tiga) Point 10, yang pada intinya menyatakan “Bahwa terkait pembicaraan pelunasan hutang para Penggugat kepada Tergugat tersebut pada tanggal 30 Maret 2022, telah terjadi mediasi antara para Penggugat dan Tergugat yang di mediasi oleh Kepala Lingkungan Bapak Martin Tonis Hondro, dimana dihadapan Tergugat sendiri Penggugat telah disuruh membuat Pernyataan sebagaimana surat pernyataan tertanggal 30 Mart 2022, dan isi dari pernyataan tersebut adalah 'para Penggugat diberikan waktu untuk pelunasan sampai dengan tanggal jatuh tempo pelunasan yaitu pada hari senin tanggal 25 April 2022'.” “bahwa Bahwa AJB yang di buat di hadapan Notaris/PPAT Merlyn Pontoh (Turut Tergugat), adalah janggal dan tidak diketahui sama sekali oleh Penggugat, sebagaimana AJB tersebut di buat tertanggal 29 Desember 2021, sedangkan antara Penggugat dan Tergugat telah beberapa kali ada komunikasi terus tentang pembicaraan pelunasan utang tersebut bahkan sampai pada tanggal 30 Maret 2022, ada pertemuan dan membicarakan tentang pelunasan tersebut dan dihadapan Kepala Lingkungan.” Tanggapan Kami;
- Bahwa sangatlah jelas sudah Tergugat jelaskan diatas, dimana Pembuatan AJB dan proses balik nama dilakukan karena Tergugat sudah memberikan sejumlah uang kepada Para Penggugat dengan total Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan sudah bersepakat sebelum pembuatan AJB **bahwa jika nanti sampai batas waktu yang ditentukan Para Penggugat mampu mengembalikan uang sebesar Rp.300.000.000,- ditambah kelebihan sebesar Rp.40.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah) maka Tergugat akan mengembalikan serta melakukan balik nama kembali menjadi milik Penggugat namun jika tidak maka Sertipikat objek perkara a quo menjadi milik Penggugat**;
- Bahwa Tergugat yang beritikad baik membantu Penggugat merasa ditipu oleh Penggugat karena pada awalnya Para Penggugat ketika membutuhkan uang datang bermohon kepada Tergugat serta membujuk dengan mengiming-imingi Sertipikat objek perkara a quo agar memberikan uang pinjaman dengan total Rp.300.000.000,- namun setelah menerima uang lantas Penggugat mau menuntut Tergugat karena pembelian Sertipikat objek perkara a quo yang ditawarkan sendiri oleh Para Penggugat kepada Tergugat;

Halaman 9 dari 31 Putusan Nomor 414/Pdt.G/2022/PN 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

- Bahwa dalam Gugatan Penggugat halaman 3 (tiga) pada point 12 (dua belas) dan 13 (tiga belas) yang pada intinya menerangkan “*bahwa Tergugat telah melanggar ketentuan perihal itikad baik, keputusan dan kebiasaan dalam melaksanakan perjanjian*”

Tanggapan Kami :

- Bahwa perlu Tergugat jelaskan kepada Para Penggugat dimana Perjanjian jika dilihat dari Pasal 1313 KUHPerdara dijelaskan tentang pengertian perjanjian yakni *perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih* dan jika dilihat dengan pasal 1338 KUHPerdara yang dikenal dengan Asas kebebasan berkontrak menyatakan bahwa “**SEMUA PERJANJIAN YANG DIBUAT SECARA SAH BERLAKU SEBAGAI UNDANG-UNDANG BAGI MEREKA YANG MEMBUATNYA**” Jo Pasal 1320 tentang sahnya suatu perjanjian yakni:
  - a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; Para Penggugat dan Tergugat **sepakat tentang hutang piutang** dan bunga sebesar 5% perbulannya, serta **sepakat jika Para Penggugat tidak melunasi hutang sampai pada batas waktu yang ditentukan maka Sertipikat objek perkara a quo menjadi milik (Tergugat);**
  - b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; Para Penggugat dan Tergugat cakap dalam melakukan tindakan hukum karena sudah dewasa dan tidak berada dibawah pengampuan / *Curatele (Vide Pasal 1330 KUHPerdara)* bahkan Para Penggugat memiliki tingkat pendidikan sampai S2;
  - c. Suatu Hal Tertentu; bahwa jelas yang menjadi objek perjanjian antara Para penggugat dan Tergugat adalah hutang piutang serta sertipikat objek perkara a quo;
  - d. Sebab yang halal; **perjanjian dibuat dengan dasar dan itikad baik** yakni **untuk membantu Penggugat yang pada waktu itu sangat membutuhkan uang karena rumah yang sekarang objek perkara a quo hendak disita oleh bank;**
- Bahwa **sangatlah jelas perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga patut dinyatakan sah menurut hukum;**
- Bahwa dalam keseluruhan dalil Gugatan Penggugat tidaklah mendasar dan terlalu mengada-ngada sehingga tidaklah memiliki relevansi yuridis;
- Bahwa mengenai dalil Gugatan Penggugat yang selebihnya tidak Tergugat tanggapi bukan berarti Tergugat mengakui hal tersebut, tetapi semata-mata karena dalil-dalil tersebut tidak jelas dan tidak mempunyai dasar hukum sehingga tidak perlu ditanggapi oleh Tergugat;

**DALAM REKONVENSI:**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat Konvensi sekarang dalam kedudukannya Selaku Penggugat Rekonvensi dalam menggunakan Gugatan Rekonvensi terhadap Para Penggugat Konvensi yang sekarang dalam kedudukannya Selaku Para Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa segala sesuatu yang menjadi dalil bantahan dan uraian yang dikemukakan dalam konvensi diatas, mohon dianggap dikemukakan pula dalam rekonvensi ini;
- Bahwa sebenarnya **Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi** yang **sudah melakukan Perbuatan Melawan Hukum** sesuai dengan **Pasal 1358 KUHPerdata (*Onrechtmatige Daad*) terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan tetap menguasai dan tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan rumah objek perkara *a quo* tanpa alas hak, padahal sesuai fakta hukum objek perkara *a quo* telah dibeli oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara sah dan bahkan Para Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah membuat surat pernyataan yang pada intinya menyatakan akan mengosongkan objek perkara *a quo* secara sukarela tetapi sampai sekarang tidak ada realisasi namun justru Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengajukan Gugatan terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;**
- Bahwa **tanah dan rumah objek perkara *a quo*** seluas 281 M<sup>2</sup> yang terletak di Kel. Malalayang satu barat, Kec. Malalayang, Kota Manado sudah menjadi **hak milik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi** yang **diperoleh melalui jual beli (Akta Jual Beli Nomor 627/2021 sehingga terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 1010 Atas Nama Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi)** yang dilakukan secara sah dan tidak melawan hukum;
- Bahwa **sesuai dengan Surat Pernyataan Pengosongan** yang ditandatangani pada **tanggal 17 November 2021**, jika Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi **tidak mengembalikan uang sebesar Rp.340.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sampai dengan 17 Februari 2022 (3 bulan sejak penandatanganan surat pernyataan) maka objek perkara *a quo* haruslah diserahkan dalam keadaan kosong** kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi;
- Bahwa karena perbuatan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi sehingga Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian baik secara materil dan immateril;
  - a. Kerugian Materil

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi atas perbuatan Para Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi yakni;

- Total Sisa Pinjaman Pertama Rp.99.000.000,-(sembilan puluh sembilan juta rupiah);
- Uang untuk menebus Sertipikat Objek Perkara *a quo* di Bank BTN Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Uang tambahan yang diberikan setelah menandatangani Akta Jual Beli serta Surat Pernyataan Pengosongan di Kantor Notaris Merlyn Pontoh, S.H., M.Kn. sebesar Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah) dalam bentuk Cek ditambah Rp.13.075.000,- (tiga belas juta tujuh puluh lima ribu rupiah) ditransfer melalui *M-Banking*;
- Kelebihan yang disepakati dalam surat pernyataan Sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);  
Apabila dijumlahkan : Rp.99.000.000,- + Rp.100.000.000,- + Rp.100.000.000,- + Rp.13.075.000,- + Rp.40.000.000,- = **Rp.352.075.000 (tiga ratus lima puluh dua juta tujuh puluh lima ribu rupiah)**

b. Kerugian Immateril

Kerugian immateril yang dirasakan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yakni kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dikemudian hari karena uang yang dipinjamkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp.352.075.000,-(tiga ratus lima puluh dua juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jika dipakai untuk pekerjaan / usaha Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi maka sudah bisa menghasilkan keuntungan 2 kali lipat sebesar Rp.704.150.000,-(tujuh ratus empat juta seratus lima puluh ribu rupiah);

Apabila dijumlahkan total kerugian Materil dan Immateril yang dialami oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi **Rp.352.075.000 (tiga ratus lima puluh dua juta tujuh puluh lima ribu rupiah) + Rp.704.150.000,-(tujuh ratus empat juta seratus lima puluh ribu rupiah) = Rp.1.056.225.000,-(Satu Milyar lima puluh enam juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah)** yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);

- Bahwa untuk menjamin agar Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melaksanakan putusan ini secara sukarela, mohon agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,-(lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, Apabila lalai untuk menjalankan putusan;
- Bahwa Karena Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin pelaksanaan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Manado untuk menyatakan Putusan Ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (*Uitvoerbaarbijvoorad*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Alasan-alasan tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## MENGADILI

### DALAM KONVENSI

#### I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

#### II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

### DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonvensi merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi merupakan pemilik yang sah terhadap tanah dan bangunan rumah seluas 281 M<sup>2</sup> yang terletak di Kel. Malalayang Satu Barat, Kec. Malalayang, Kota Manado dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1010/Malalayang Satu Barat yang didapatkan melalui jual beli yang sah menurut hukum;
4. Memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkan Tanah dan Bangunan yang menjadi objek perkara *a quo* secara sukarela;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materil dan immaterial sebesar **Rp.1.056.225.000,-(Satu Milyar lima puluh enam juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah)** yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,-(lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, Apabila lalai untuk menjalankan putusan;
7. Menyatakan Putusan Ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (*Uitvoerbaarvoorad*).
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi Untuk Membayar Biaya yang timbul akibat perkara ini;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aequo Et Bono***).





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan, sehingga tidak mengajukan jawaban, oleh karenanya secara hukum dianggap tidak mempergunakan haknya ;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dan gugatan Rekonpensi Tergugat tersebut, para Penggugat telah menanggapi dalam Replik sekaligus jawaban dalam Rekonpensi tertanggal 13 September 2022, dan atas Replik sekaligus jawaban dalam Rekonpensi para Penggugat tersebut, telah ditanggapi pula oleh Tergugat dalam Duplik tertanggal 22 September 2022 yang diterima dipersidangan tanggal 26 September 2022 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat dan saksi yang dibawah sumpah atau janji telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

## **Bukti Surat Para Penggugat :**

1. Foto copy Kwitansi pinjaman dengan jaminan Sertifikat tanggal 17 November 2021, yang sudah diberi materai cukup, tanpa aslinya karena asli ada sama tergugat, diberi tanda bukti P-1;

## **Bukti Saksi Para Penggugat :**

### **1. FROUKE JOZOFIEN PAPE :,**

- Bahwa saya mengetahui terkait pinjam meminjam uang;
- Bahwa yang memberi pinjaman ibu Olivia sedangkan yang meminjam ibu Lendo;
- Bahwa saya kenal ibu Olivia sebagai teman bisnis;
- Bahwa Ibu Lendo meminjam uang kepada Ibu Olivia sebesar Rp.60.000.000,-(enam puluh juta rupiah) pada bulan Januari 2021, siang hari saya lupa jam berapa bertempat dirumahnya ibu Anna;
- Bahwa kami cuma pinjam tempat di rumah ibu Anna untuk melakukan transaksi pinjam meminjam;
- Bahwa yang berinisiatif meminjam adalah ibu Lendo, ia minta tolong mau pinjam uang kemudian saya yang mengantar dan memperkenalkan ibu Lendo dengan ibu Olivia;
- Bahwa Pinjaman ada menggunakan kwitansi;
- Bahwa uang diserahkan kepada ibu Lendo melalui transfer pertama Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) baru setelah itu diserahkan lagi Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) dan saya melihat kwitansi peminjaman;
- Bahwa setelah itu saya tidak tahu lagi apakah ada pinjaman lain ;
- Bahwa Peminjaman Rp.60.000.000,-(enam puluh juta rupiah) tidak menggunakan jaminan;
- Bahwa setahu saya pinjaman Rp.60.000.000,-(enam puluh juta rupiah) belum dikembalikan oleh ibu Lendo;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam melakukan pinjam meminjam ada perjanjian 3 (tiga) bulan kemudian sekitar bulan April 2021 ibu Lendo mengatakan uang akan dikembalikan;
- Bahwa saya tidak tahu untuk apa ibu Lendo meminjam uang;
- Bahwa saya pernah bertanya kepada ibu Lendo kenapa uang belum dikembalikan katanaya nanti ia akan menelfon ibu Olivia;
- Bahwa yang hadir ketika terjadi pinjam meminjam adalah ibu Olivia, ibu Lendo, Ibu Anna dan/saya (Frouke);
- Bahwa saya pernah mendengar ibu oliv menelfon agar uangnya dikembalikan;
- Bahwa saya tidak tahu apakah ibu Lendo sudah mengembalikan pinjamannya, tetapi saya pernah mengembalikan lewat transfer melalui Bank BNI kepada ibu Olivia sebesar Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah), dan setelah transfer saya hubungi ibu Olivia dan mengatakan kalau ibu Lendo sudah transfer;
- Bahwa saya hanya mendengar dari ibu Lendo setelah kejadian ini kalau ada Sertifikat di BTN;
- Bahwa saya tidak mengetahui siapa yang tebus sertifikat tanah tersebut di Bank BTN;
- Bahwa untuk pinjaman Rp.60.000.000,-(enam puluh juta rupiah) ada pembicaraan bunga 10% yang harus diberikan oleh ibu Lendo kepada Ibu Olivia setiap bulan;
- Bahwa uang yang saya transfer kepada ibu olivia atas permintaan ibu Lendo sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) itu adalah bunga pinjaman;
- Bahwa saya tidak tahu kalau dalam pinjam meminjam ada jaminan Sertifikat;
- Bahwa pada awalnya penggugat dan tergugat tidak saling kenal karena ibu Lendo mengatakan akan meminjam uang kemudian saya kenalkan dengan ibu Olivia (Tergugat);
- Bahwa dalam perjanjian disepakati tentang bunga 10 % perbulan dan karena sudah beberapa bulan tidak bayar bunga kemudian saya disuruh transfer oleh ibu Lendo sebesar Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah);

## 2. MARTIN TONIS HONDRO:

- Bahwa saya pernah melakukan pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa yang hadir dalam pertemuan tersebut 1. Ferda J.M. Pongantung, 2. Jooke M. Lendi, 3. Olivia R. Rimate, Saya (Martin), dan Noldy Pelengkahu;
- Bahwa saya sebagai Kepala Lingkungan IV Kelurahan Malalayang Satu Barat yang berinisiatif untuk melakukan pertemuan antara penggugat dan tergugat, karena para Penggugat adalah Warga saya;
- Bahwa saya melakukan pertemuan antara penggugat dan tergugat, karena Tergugat pernah datang di kantor Lurah, ia membawa dan menunjukkan AJB, tetapi lokasi dikuasai oleh Penggugat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saya pernah menanyakan kepada Penggugat mengenai AJB tetapi Penggugat menanyakan AJB darimana karena ia mengatakan tidak pernah ada jual beli;
- Bahwa Penggugat pernah bercerita/curhat kepada saya kalau Penggugat berhutang kepada Tergugat, kemudian saya bilang hutang harus dibayar, kemudian Penggugat mengatakan lagi berusaha;
- Bahwa pada tanggal 30 Maret 2022 saya mempertemukan atau memediasi Penggugat dan Tergugat, setelah saya bertanya kepada Tergugat apakah bisa uang atau pinjaman Penggugat dikembalikan atau dibayar? tergugat mengatakan bisa tetapi jangan terlalu lama dan disepakati tanggal pengembalian 5 April 2022;
- Bahwa dalam pertemuan tersebut tidak menyinggung atau membahas AJB;
- Bahwa dalam pertemuan tersebut Penggugat mengakui kalau ia berhutang kepada Tergugat sebesar Rp.340.000.000,-(tiga ratus empat puluh juta rupiah);
- Bahwa saya tidak pernah melihat kwitansi;
- Bahwa saya sebagai Kepala Lingkungan yang menulis surat kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat, dan sebelum ditandatangani oleh kedua belah pihak saya membacakan berulang kali;
- Bahwa yang hadir dalam pertemuan tersebut 1. Ferda J.M. Pongantung, 2. Jooke M. Lendi, 3. Olivia R. Rimate, Saya (Martin), dan Noldy Pelengkahu;
- Bahwa Tergugat pernah memperlihatkan AJB yang ada tanda tangan para Penggugat, Tergugat dan Notaris;
- Bahwa dalam kesepakatan tersebut dicantumkan bisa membayar dengan mencicil;
- Bahwa yang tercantum dalam AJB adalah rumah yang ditempati oleh para Penggugat;
- Bahwa saya ada memberikan saran kepada Penggugat agar pinjamannya dikembalikan;
- Bahwa sampai sekarang Penggugat belum mengembalikan Hutang atau pinjamannya kepada Tergugat;
- Bahwa Penggugat berjanji melunasi hutang sampai tanggal 25 April 2022 secara keseluruhan tidak mencicil;
- Bahwa dalam surat yang saya tulis dituangkan jumlah hutang Penggugat sebesar Rp.340.000.000,-(tiga ratus empat puluh juta rupiah);
- Bahwa dalam pertemuan tidak disebutkan kapan penggugat mulai meminjam uang;
- Bahwa pada saat saya mempertemukan Penggugat dan Tergugat sudah ada AJB tetapi saya tidak tahu Sertifikat;
- Bahwa dalam pertemuan mediasi disebutkan pinjaman Rp.340.000.000,-(tiga ratus empat puluh juta rupiah) sudah termasuk tebusan Sertifikat pada Bank;
- Bahwa dalam pertemuan tersebut tidak terungkap Sertifikat ada dimana;
- Bahwa dalam pertemuan tersebut mereka semua dalam keadaan sadar;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah dilakukan pertemuan tidak lagi ada kabar dan nanti saya tahu setelah ada gugatan;
- Bahwa menurut saya harga tanah dan bangunan rumah yang ditempati penggugat dari Rp.400.000.000,- sampai Rp.500.000.000,-;
- Bahwa Penggugat pernah menyampaikan kalau sudah pernah ada pembeli rumah akan tetapi terhalang tidak ada sertifikat ditangan penggugat;
- Bahwa Penggugat belum membayar hutang karena belum ada kesepakatan dengan pembeli;
- Bahwa dalam surat tidak dituangkan jika hutang dibayar lunas Sertifikat dan AJB akan dikembalikan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan para saksi dari Para Penggugat tersebut, kedua belah pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, maka Tergugat telah mengajukan bukti surat dan saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah atau janji yang pada pokoknya sebagai berikut :

## **Bukti Surat Tergugat :**

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 1010, yang sudah diberi materai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda bukti T -1 ;
2. Foto copy Akta Jual Beli No.627/2021, yang sudah diberi materai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda bukti T - 2 ;
3. Foto copy Surat Pernyataan Pengosongan tanggal 17 November 2021, yang sudah diberi materai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda bukti T-3 ;
4. Foto copy Kwitansi pinjaman dengan jaminan Sertifikat tanggal 17 November 2021, yang sudah diberi materai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda bukti T-4;
5. Foto copy Cek dan Rekening Koran Bank Sulut Go sebesar Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah), telah bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda bukti T-5;
6. Foto copy Bukti Transfer melalui M-Banking sebesar Rp.13.075.000,-(tiga belas juta tujuh puluh lima ribu rupiah), telah bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda bukti T-6;
7. Foto copy Surat Perjanjian Hutang Piutang, telah bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda bukti T-7;
8. Foto copy Surat Pernyataan akan melunasi hutang, telah bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda bukti T-8;
9. Foto copy Surat Tanda Terima Laporan Polisi, telah bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda bukti T-9;
10. Foto copy Somasi I Teguran I dan II, telah bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda bukti T-10;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti Foto, telah bermeterai cukup, sesuai aslinya, diberi tanda bukti T-11;

## Bukti Saksi Tergugat :

### 1. ANNA PATTYRANIE :

- Bahwa setahu saya ada masalah pinjam meminjam uang antara penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa pada tanggal 21 Januari 2021 Penggugat Lendo meminjam uang melalui saya sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh Juta rupiah) dengan kesepakatan bunga 10%, lalu Ferbruari 2021 ibu Lendo pinjam lagi Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah);
- Bahwa Penggugat belum pernah membayar dan nanti bulan April Penggugat membayar bunga Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah), sampai bulan Oktober penggugat tidak pernah membayar bunga, dan kemudian saya hitung sampai dengan November 2021 jumlah pokok dan bunga 10% yang harus dibayar penggugat sebesar Rp.106.000.000,-(seratus enam juta rupiah), kemudian Penggugat minta agar dikurangi sehingga menjadi Rp.85.000.000,-(delapan puluh lima juta rupiah);
- Bahwa karena menurut ibu Lendo karena Sertifikat ada di Bank BTN kemudian ia meminta agar ibu Oliv tebus di Bank sekitar Rp.80.000.000,-(delapan puluh juta rupiah), setelah itu ibu Lendo meminjam lagi Rp.20.000.000,-(dua puluh juta rupiah) sehingga total menjadi Rp.185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah), bulan November 2021 ibu Olivia memberikan lagi Rp.15.000.000,-(lima belas juta rupiah) kepada ibu Lendo dihadapan Notaris;
- Bahwa saya mengetahui ada penyerahan uang kepada ibu Lendo sebesar Rp.15.000.000,- karena diberitahu oleh ibu Olivia dan saya tidak tahu diergunakan untuk apa uang tersebut;
- Bahwa Tergugat ibu Olivia menunjukkan Cek dirumah saya di Batu Kota kalau ia serahkan cek sebesar Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah) kepada Penggugat;
- Bahwa setelah Tergugat menyerahkan cek kepada Penggugat kemudian keesokan harinya sekitar jam 2 siang tergugat menunjukkan foto cek kepada saya dirumah;
- Bahwa saya tidak tahu kalau cek itu sudah dicairkan atau belum;
- Bahwa uang Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) belum ada yang dikembalikan oleh Penggugat;
- Bahwa pada waktu pengambilan Sertifikat di Bank BTN yang pergi untuk pengambilan Sertifikat di Bank BTN ada saya, ibu Lendo dan ibu Oliv ;
- Bahwa setelah dua hari pembayaran di Bank baru sertifikat dikeluarkan oleh Bank;
- Bahwa Sertifikat diambil oleh ibu Lendo kemudian diserahkan kepada ibu Oliv;
- Bahwa saya tidak ikut mengambil Sertifikat di Bank;
- Bahwa inisiatif untuk balik nama Sertifikat adalah Penggugat ibu Lendo yang bilang sama saya, karena sebelumnya saya pernah menyampaikan kepada ibu Lendo,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jangka waktu 3 bulan jika uang tidak dikembalikan maka Sertifikat jadi Milik ibu Olivia, kemudian Penggugat mengatakan itu jika rejeki ibu Olivia nda apa;

- Bahwa Tergugat bekerja sebagai pemborong;
- Bahwa baru sekarang Tergugat meminjamkan uang itupun karena permintaan Penggugat;
- Bahwa pekerjaan saya sebagai Broker jual Tanah dan Rumah saya yang menyiapkan pendana;
- Bahwa saya yang bilang kepada Penggugat jika uang Rp.300.000.000,- tiga ratus juta rupiah) tidak dikembalikan maka Sertifikat jadi milik Tergugat (Olivia), kemudian ibu Lendo bilang jika itu Rejeki ibu Olivia nda apa apa;
- Bahwa saya selalu pergi pergi ke rumah Penggugat untuk menagih pinjaman tetapi ia juga selalu bermohon dan bermohon, lalu saya bilang ini harus di ikat di Notaris;
- Bahwa setelah ada kesepakatan dan Penggugat mengakui hutangnya Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah), dan setelah hutangnya tertunggak tunggak baru pergi ke Notaris tetapi saya tidak ikut;
- Bahwa saya tidak tahu kenapa Penggugat menggugat Tergugat;
- Bahwa sebelumnya Penggugat memang tidak kenal dengan Tergugat karena permintaan penggugatp sehingga saya yang mempertemukan Penggugat dengan Tergugat di rumah saya yang disaksikan oleh saya, ibu Youke, Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saya tidak mengetahui ada pertemuan atau perdamaian yang dilakukan oleh Kepala Lingkungan bersama Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa awalnya saya yang menghubungi Tergugat karena tahun 2019 ibu Lendo (Penggugat) datang menemui saya dengan membawa Foto copy Sertifikat dan meminta dicarikan pendana;
- Bahwa pada pinjaman pertama saya mengetahui ada perjanjian tertulis antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saya sudah lupa apa isi perjanjian tertulis antara Penggugat dan Tergugat, yang saya hanya ingat perjanjian waktu 3 bulan uang pinjaman harus dikembalikan;
- Bahwa saya pernah mendengar dari Olivia jika hutang tidak dibayar maka tanah dan rumah di Malalayang akan menjadi milik Olivia;
- Bahwa Ibu Olivia bukan cuma mengeluh karena Penggugat belum membayar hutangnya tetapi ia sudah mengamuk;

## 2. DR. H. NOLDY PELENKAHU, M.PD :

- Bahwa antara penggugat dan tergugat ada masalah rumah yang terletak di Jin. Sea;
- Bahwa saya tahu ada masalah ketika ada guagatn yang diajukan kepada Tergugat;
- Bahwa saya tahu di Notaris tentang jual beli tanah yang terletak di jin. Sea;

Halaman 19 dari 31 Putusan Nomor 414/Pdt.G/2022/PN 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

- Bahwa Jual beli antara ibu Lendo dan suaminya dengan ibu Olivia;
- Bahwa saya mengetahui atau menyaksikan jual beli tersebut karena saya ada ditempat tersebut sebagai saksi dalm penandatanganan jual beli;
- Bahwa yang meminta saya datang sebagai saksi adalah Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa harga tanah dan rumah Rp.345.000.000,-(tiga ratus empat puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saya tidak melihat uang diserahkan;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat saat itu dalam keadaan sadar dan sehat;
- Bahwa kami datang di Notaris bulan November 2021 jam 11 Siang tapi lupa tanggal berapa;
- Bahwa kantor Notaris yang kami kunjungi adalah Notais Merlyn Pontoh ; A
- Bahwa saya tidak bertandatangan dalam AJB, tetapi hanya menyaksikan sebelum ditandatangani dibacakan terlebih dahulu;
- Bahwa selain penandatanganan AJB ada Juga balik nama Sertifikat dan pengosongan rumah;
- Bahwa Akta Notaris yang ditunjukkan dipersidangan itu benar;
- Bahwa waktu itu Penggugat dan Tergugat datang secara bersama sama;
- Bahwa saya pernah dipanggil kekeluargaan di rumah ibu Lendo untuk merundingkan atau memediasi antara ibu Olivia dengan ibu Lendo dan suaminya;
- Bahwa yang datang dalam pertemuan tersebut Penggugat dan Tergugat, Kepala Lingkungan dan saya, kemudian Kepala Lingkungan menulis surat pernyataan yang isinya Lendo bersedia membayar hutangnya kepada Olivia sebesar Rp.345.000.000,- (tiga ratus empat puluh lima juta rupiah);
- Bahwa AJB dan surat pengosongan rumah ditandatangani 17 November 2021;
- Bahwa saya menyaksikan penandatanganan AJB dan Sertifikat;
- Bahwa saya lihat AJB dan Balik Nama Sertifikat di buat di Notaris dan saya hadir saat itu;
- Bahwa hubungan saya dengan Tergugat adalah saudara jauh;

### 3. OKTAVIAN LOLAROH :

- Bahwa sebelum penandatanganan AJB di Notaris Merlyn Pontoh Para pihak membaca terlebih dahulu, kemudian untuk pembacaan selanjutnya diserahkan kepada saya selaku pegawai untuk membacakan;
- Bahwa pada waktu pembuatan Akta, Notaris Merlyn Pontoh ada di Ruang Kantor Notaris;
- Bahwa pada waktu pembuatan AJB para penggugat tidak dipaksa untuk menandatangani, bahkan mereka datang bersama sama ke kantor Notaris, berbincang bincang sebelum menandatangani Akta;

Halaman 20 dari 31 Putusan Nomor 414/Pdt.G/2022/PN 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

- Bahwa bukti T-11 berupa foto ketika mereka menandatangani AJB itu benar;
- Bahwa Akta diparaf perlembar;
- Bahwa Setelah Akta dibacakan kemudian saya bertanya kembali kepada para pihak apakah sudah benar atau masih ada perubahan, lalu para pihak menyatakan tidak lagi ada perubahan;
- Bahwa di Notaris sering terjadi yang awalnya pinjam meminjam kemudian berubah dan dibuat AJB itu tergantung kesepakatan para pihak;
- Bahwa para Penggugat melakukan dengan sadar dan tanpa paksaan;
- Bahwa Notaris membacakan Akta kemudian saya yang melanjutkan membacakan Akta sebelum ditanda tangani oleh para pihak;
- Bahwa saya yang membuat surat pengosongan lokasi tertanggal 11 November 2021;
- Bahwa AJB ditanda tangani Desember 2021, karena ada pajak yang harus difalidasi sebelum jual beli;
- Bahwa harga yang tertera dalam jual beli sebesar Rp. 75.000.000,- (Tujuh puluh lima juta rupiah) sesuai NJOP;
- Bahwa saya tidak pernah melihat bukti P-1 yang ditunjukkan;
- Bahwa saya tidak pernah melihat atau mengetahui mereka membawa uang ke kantor Notaris;
- Bahwa saya tidak mengetahui ada perjanjian antara penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa syarat untuk membuat Akta pada Notaris yang penting ada kesepakatan dari para pihak;
- Bahwa yang dilakukan jual beli terhadap tanah dan rumah yang terletak di Kelurahan Malalayang Satu Barat;
- Bahwa pada saat para pihak datang untuk melakukan Jual Beli ada pengikatan dari Bank, lalu kami sarankan untuk di Roya terlebih dahulu dan pada saat itu tidak ada masalah dari para pihak;
- Bahwa Notaris melakukan Roya di Pertanahan untuk Jual Beli;
- Bahwa syarat untuk membuat Akta pada Notaris yang penting ada kesepakatan dari para pihak;
- Bahwa saya menjadi Karyawan pada Notaris sejak tahun 2011;
- Bahwa karena sebelum Jual beli ada Roya;
- Bahwa saya tidak mengetahui uang jual beli tanah dan rumah tersebut yang tahu hanya para pihak dan saya membuat sesuai nilai NJOP, setelah itu saya baca Akta per pasal;
- Bahwa untuk surat pengosongan kami yang bantu membuat atas permintaan para pihak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap keterangan para saksi Tergugat tersebut, kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas tanah dan bangunan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No.1010/Malalayang Satu Barat atas nama Tergugat Olivia R. Rimate, pada hari Jumat tanggal 07 Oktober 2022 dengan hasilnya secara lengkap sebagaimana termuat dalam berita acara pemeriksaan setempat perkara ini ;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 15 Nopember 2022 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi selain memohon putusan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

## TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan para Penggugat adalah seperti tersebut diatas;

### DALAM KONPENSI :

### DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat telah mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak menyebutkan secara jelas terkait batas-batas objek perkara sehingga tidak jelas dan kabur ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan saksama akan eksepsi Tergugat tersebut dihubungkan dengan bukti T-1 berupa Sertifikat Hak Milik No.1010/Malalayang Satu Barat atas nama Tegugat Olivia Rimate, maka nyata jelas batas-batas tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah yang tempati Para Penggugat tersebut dan hal ini diperkuat dengan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim yang dihadiri oleh kedua belah pihak, dengan demikian sekalipun dalam gugatan Para Penggugat tidak mengemukakan akan batas-batas tanahnya, akan tetapi dengan telah menyebutkan Sertifikat yang menjadi alas hak atas tanah tersebut, maka yang dipergunakan adalah batas-batas sebagaimana dalam bukti T-1 tersebut, oleh karenanya terhadap eksepsi Tergugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan 1 (satu) alat bukti surat yang ditandai bukti P-1 dan 2 (dua) orang saksi yang bernama Frouke Jozofien Pade dan Martin Tonis Hondro ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, maka Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang ditandai bukti T-1 sampai dengan T-11 dan 3 (tiga) orang saksi yang bernama Anna Pattyranie, Dr.H. Noldy Pelenkahu, M.Pd dan Oktavian Lolaroh ;

Menimbang, bahwa inti pokok gugatan Para Penggugat adalah bahwa Akta Jual Beli No.627/2022 tertanggal 29 Desember 2021, yang dibuat dihadapan Notaris Merlyn Pontoh, SH, M.Kn, dan SHM No.1010/Malalayang Satu Barat, yang sudah berubah nama pemilik atas nama OLIVIA RINNA RUMATE (Tergugat) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I Kantor Pertanahan Kota Manado (ATR/BPN) atas sebidang tanah kintal yang terletak di Kelurahan Malalayang Satu Barat dengan luas 281 M2 adalah tidak sah dan tidak mengikat;

Menimbang, bahwa terhadap inti pokok gugatan Para Penggugat tersebut, telah dibantah oleh Tergugat dalam jawabannya yang pada pokoknya menyatakan karena adanya hutang piutang antara Para Penggugat dengan Tergugat, dimana pada tanggal 17 November 2021, Penggugat II dan Tergugat bersama-sama datang ke Kantor Cabang Bank BTN Bahu untuk mengambil Sertipikat objek perkara *a quo* lalu pergi menuju Kantor Notaris Merlyn Pontoh, SH., M.Kn (Turut Tergugat II) sedangkan Penggugat I datang sendiri dan membawa kendaraan motor dari rumah ke Kantor Notaris Merlyn Pontoh, SH., M.Kn (Turut Tergugat II) untuk melaksanakan proses balik nama sertipikat;

Bahwa dalam proses pembuatan balik nama sertipikat, Para Penggugat dan Tergugat sama-sama membaca lalu menandatangani Akta Jual Beli serta Surat Pernyataan pengosongan (pernyataan jika tidak mampu membayar hutang kepada Tergugat sampai pada batas waktu yang sudah ditentukan maka bersedia mengosongkan objek perkara *a quo*). Kedua surat tersebut dibaca sendiri, dibubuhkan paraf oleh Para Penggugat dan Tergugat pada setiap halaman, serta ditandatangani diatas materai dan juga Cap Jempol di halaman akhir;

Menimbang, bahwa dari inti pokok gugatan Para Penggugat, jawab jinawab, dan bukti surat serta saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak, maka menurut Majelis Hakim yang menjadi persoalan hukum dalam perkara ini : **Apakah perbuatan hutang piutang yang terjadi antara Para Penggugat dan Tergugat dapat dialihkan menjadi jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat ataukah tidak ;**

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan persoalan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim akan mendasarinya pada bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan persoalan hukum ini, maka Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan hubungan hutang piutang antara para Penggugat dan Tergugat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 berupa Foto copy Kwitansi pinjaman dengan jaminan Sertifikat No.1010/Malalayang 1 Barat yang ditandatangani oleh Penggugat I Ferda J. M. Pongantung sebesar Rp.300.000.000.-(tiga ratus juta rupiah), bukti T-4 berupa Kwitansi pinjaman dengan jaminan Sertifikat No.1010/Malalayang 1 Barat yang ditandatangani oleh Penggugat I Ferda J. M. Pongantung sebesar Rp.300.000.000.-(tiga ratus juta rupiah) dan ada ketambahan uang sebesar Rp.45.000.000.-(empat puluh juta rupiah) disaksikan oleh Tergugat dan Penggugat I, terungkap fakta bahwa para Penggugat ada berhutang kepada Tergugat sebesar Rp.345.000.000.-(tiga ratus empat puluh lima juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Para Penggugat yang bernama Fouke J. Pade dan saksi Tergugat yang bernama Anna Pattyranie, terungkap fakta bahwa awal terjadinya hutang piutang antara Penggugat II Jooke Meyti Lendo dengan Tergugat yakni pada tanggal 21 Januari 2021 sebesar Rp.50.000.000.-(lima puluh juta rupiah) yang diberikan Tergugat kepada Penggugat II Jooke Meyti Lendo via transfer ke rekening Penggugat II Jooke Meyti Lendo dengan kesepakatan bunga 10 %, kemudian pada bulan Februari 2021 Penggugat II Jooke Meyti Lendo kembali meminjam Rp.10.000.000.-(sepuluh juta rupiah) kepada Tergugat yang diberikan secara tunai;

Menimbang, bahwa peminjaman tersebut diperjanjikan pengembalian pada 3 (tiga) bulan kemudian atau pada bulan April 2021, namun pada bulan April 2021, Para Penggugat hanya membayar Rp.10.000.000.-(sepuluh juta rupiah) sebagai bunga pinjaman hutang tersebut ;

Menimbang, bahwa setelah ditagih para Penggugat belum dapat mengembalikan hutang tersebut, sehingga pada bulan Nopember 2021 setelah dihitung hutang pokok ditambah bunga pinjaman, maka hutang Para Penggugat sudah menjadi Rp.85.000.000.-(delapan puluh lima juta rupiah), kemudian Penggugat II Jooke Meyti Lendo kembali meminjam sebesar Rp.20.000.000.-(dua puluh juta rupiah) kepada Tergugat dan meminta Tergugat untuk menebus Sertifikat Nomor 1010/Malalayang 1 Barat milik 1010/Malalayang 1 Barat atas nama Penggugat I (vide bukti T-1) yang saat itu sedang dijaminkan di Bank BTN Manado;

Menimbang, bahwa nilai tebusan Sertifikat Hak Milik Nomor 1010/Malalayang 1 Barat atas nama Penggugat I yang saat itu sedang dijaminkan di Bank BTN Manado sebesar Rp.80.000.000.-(delapan puluh juta rupiah) dan telah dibayar oleh Tergugat (vide



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti T-6) sehingga hutang Para Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.185.000.000.- (seratus delapan puluh lima juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa kemudian para Penggugat meminjam lagi uang sebesar Rp.100.000.000.-(seratus juta) yang diberikan Tergugat dengan menggunakan cek (vide bukti T-5) dan uang sebesar Rp.15.000.000.-(lima belas juta rupiah) sehingga hutang para Penggugat kepada Tergugat total menjadi Rp.300.000.000.-(tiga ratus juta rupiah) dan ditambah lagi Rp.45.000.000.-(empat puluh lima juta rupiah) sebagaimana bukti T-4;

Menimbang, bahwa dari keterangan kedua saksi tersebut diatas dan telah diakui oleh Para Penggugat, telah nyata bahwa hutang Para Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp.345.000.000.-(tiga ratus empat puluh lima juta rupiah) yang belum dibayarkan para Penggugat kepada Tergugat ;

Menimbang, bahwa kemudian dari bukti T-7 dan T-8 berupa Surat Perjanjian Hutang Piutang tanggal 30 Januari 2021 dan Surat Pernyataan tanggal 30 Maret 2022 terungkap fakta bahwa benar Para Penggugat ada berhutang kepada Tergugat sebesar Rp.345.000.000.-(tiga ratus empat puluh lima juta rupiah) dan berjanji akan mengembalikan pada tanggal 25 April 2022, dan apabila tidak dikembalikan/dilunasi hutang tersebut, maka Tergugat selaku Pihak Kedua akan mengambil alih tanah dan bangunan yang terletak di Malalayang Satu Barat Lingkungan IV (vide bukti P-1) ;

Menimbang, bahwa dari bukti T-10 berupa Surat Teguran (somasi I dan II) Para Penggugat telah mensomasi Para Penggugat untuk keluar dari tanah dan bangunan sebagaimana bukti T-1, terungkap fakta bahwa Para Penggugat telah tidak melunasi hutangnya sehingga tanah dan bangunan menjadi milik Tergugat ;

Menimbang, bahwa dari bukti T-2 dan T-11 berupa Akta Jual Beli Nomor 627/2021, tanggal 29 Desember 2021 dan Foto penandatanganan Akta Jual Beli di kantor Notaris Turut Tergugat II, terungkap fakta bahwa terjadinya jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Malalayang Satu Barat Lingkungan IV terjadi atas kesepakatan bersama antara Para Penggugat dan Tergugat dan Para Penggugat menandatangani Akta Jual Beli dalam keadaan bebas, sadar dan tanpa tekanan;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta yang terungkap pada bukti-bukti surat dan saksi seperti tersebut diatas, maka menurut Majelis Hakim, Para Penggugat telah berhutang kepada Tergugat sebesar Rp.345.000.000.-(tiga ratus empat puluh lima juta rupiah) yang belum dibayarkan para Penggugat kepada Tergugat sampai pada tanggal jatuh tempo yakni 25 April 2022 ;

Menimbang, bahwa setelah lewat tanggal jatuh tempo Para Penggugat dan Tergugat bersepakat bahwa hutang tersebut menjadi harga jual atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang terletak di Malalayang Satu Barat Lingkungan IV, Kec.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Malalayang dimana Tergugat sebagai Pembelinya, sehingga baik Para Penggugat dan Tergugat dengan kesadaran dan tanpa tekanan telah datang bersama-sama ke Notaris Merlyn Pontoh Turut Tergugat I untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli sebagaimana bukti T-2 yang dikuatkan juga dengan keterangan saksi Tergugat yang bernama Oktavian Lolaroh yang menyatakan bahwa pada waktu pembuatan AJB para penggugat tidak dipaksa untuk menandatangani, bahkan mereka datang bersama sama ke kantor Notaris, berbincang bincang sebelum menandatangani Akta ; Bahwa Akta diparaf perlembar ; Bahwa setelah Akta dibacakan kemudian saya bertanya kembali kepada para pihak apakah sudah benar atau masih ada perubahan, lalu para pihak menyatakan tidak lagi ada perubahan; Bahwa para Penggugat melakukan dengan sadar dan tanpa paksaan; Bahwa Notaris membacakan Akta kemudian saya yang melanjutkan membacakan Akta sebelum ditanda tangani oleh para pihak;

Menimbang, bahwa dengan demikian bukti T-2 tersebut telah dibuat tanpa tekanan dan paksaan dari pihak manapun ;

Menimbang, bahwa dengan adanya kesepakatan yang terjadi diantara Para Penggugat dan Tergugat yang kemudian diikuti dengan kehadiran kedua belah pihak di kantor Turut Tergugat II untuk membuat dan mendandatangani Akta Jual Beli, secara hukum kesepakatan/perjanjian dan kehadiran Para Penggugat dan Tergugat tersebut telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 dan pasal 1313 KUHPdata, sehingga melekat ketentuan dalam pasal 1338 KUHPdata bagi Para Penggugat dan Tergugat ;

Menimbang, bahwa Jual Beli yang terjadi antara Para Penggugat dan Tergugat atas tanah dan bangunan yang terletak di Malalayang Satu Barat Lingkungan IV milik Para Penggugat dengan harga yang disepakati yaitu sebesar Rp.345.000.000.-(tiga ratus empat puluh lima juta rupiah) sama dengan jumlah hutang Para Penggugat kepada Tergugat, artinya nilai hutang tersebut dialihkan menjadi harga jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Malalayang Satu Barat Lingkungan IV milik Para Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan adanya kesepakatan yang melahirkan jual beli tersebut, maka pihak para Penggugat dan Tergugat terikat dengan ketentuan dalam pasal 1457 KUHPdata, sehingga dengan demikian secara hukum jual beli yang terjadi antara Para Penggugat dan Tergugat adalah jual beli dalam rangka pelunasan hutang Para Penggugat kepada Tergugat, dan perlu harus diingat bahwa pelunasan hutang tidak selalu harus dengan uang tetapi juga dapat dilakukan sebagaimana yang terjadi antara Para Penggugat dan Tergugat, dimana hal itu dianggap sebagai pembayaran hutang dari Para Penggugat kepada Tergugat tersebut, dan pembayaran tersebut dilakukan dengan membuat perjanjian baru yaitu jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Malalayang Satu Barat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lingkungan IV milik Para Penggugat, hal ini merupakan novasi objektif yaitu para pihaknya tetap sama namun objeknya berubah, oleh karenanya jual beli yang terjadi antara Para Penggugat dan Tergugat sebagaimana bukti T-2 adalah sah dan mengikat Para Penggugat dan Tergugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat tersebut adalah sah, maka tindakan Tergugat yang melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1010/Kelurahan Malalayang Satu Barat (vide bukti T-1) yang semula atas nama Penggugat I Ferda Jefferson Moody Pongantung telah berubah menjadi atas nama Tergugat Olivia Rinna Rumat adalah sah dan mengikat, sehingga secara hukum pula tanah dan bangunan yang terletak di Malalayang Satu Barat Lingkungan IV yang semula milik Para Penggugat telah beralih menjadi milik Tergugat, sehingga tindakan Tergugat sebagaimana bukti T-3 dan T-10 adalah telah sesuai dengan hukum, oleh karenanya Para Penggugat haruslah mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Malalayang Satu Barat Lingkungan IV, Kec. Malalayang tersebut untuk kemudian diserahkan kepada Tergugat selaku pemilik;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, telah jelas bahwa Tergugat adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Malalayang Satu Barat Lingkungan IV, Kec. Malalayang, maka terhadap petitum gugatan Para Penggugat angka 2 (dua), 3 (tiga), dan 4 (empat) haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Para Penggugat angka 2 (dua), 3 (tiga), dan 4 (empat) yang adalah petitum pokok telah ditolak, maka terhadap petitum angka 5 (lima) sampai dengan angka 11 (sebelas) yang merupakan petitum ikutan haruslah juga ditolak ;

## **DALAM REKONPENSI :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa inti pokok gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi adalah bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat Rekonsensi sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Malalayang Satu Barat Lingkungan IV, Kec. Malalayang, sehingga perbuatan Para Tergugat Rekonsensi/Para Penggugat Kompensi yang tidak mau keluar mengosongkan tanah dan bangunan tersebut adalah perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa terkait dengan inti pokok gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi tersebut, Majelis Hakim berpendapat oleh karena terhadap hal tersebut telah dipertimbangkan di dalam Kompensi dalam Pokok Perkara, maka secara mutatis mutandis Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan Dalam Kompensi Dalam Pokok



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara tersebut menjadi pertimbangan Dalam Rekonsensi ini, dengan demikian telah ternyata secara hukum Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Malalayang Satu Barat Lingkungan IV, Kec. Malalayang, oleh karenanya secara hukum pula Para Tergugat Rekonsensi/Para Penggugat Konpensasi haruslah keluar mengosongkan tanah dan bangunan tersebut untuk diserahkan kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi untuk dipergunakan secara bebas, sehingga tindakan atau perbuatan Para Tergugat Rekonsensi/Para Penggugat Konpensasi yang tidak mau keluar mengosongkan tanah dan bangunan tersebut sebagaimana bukti T-3 adalah perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap petitum angka 2 (dua), 3 (tiga) dan 4 (empat) gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 5 (lima), 6 (enam) dan 7 (tujuh) gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi oleh karena tidak berdasar, maka haruslah dinyatakan ditolak, dengan demikian gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi dikabulkan sebagian ;

Menimbang, bahwa tentang bukti-bukti kedua belah pihak yang tidak dipertimbangkan secara nyata-nyata dalam putusan ini, bila bersesuaian dengan bukti-bukti masing-masing pihak dianggap telah turut dipertimbangkan dengan bukti-bukti yang telah dipertimbangkan secara nyata-nyata, namun apabila tidak berkaitan dengan bukti-bukti yang telah dipertimbangkan secara nyata-nyata atau tidak berkaitan dengan perkara ini dianggap tidak relevan ;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonsensi ditolak seluruhnya, maka Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonsensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang yang berlaku dan bersangkutan dengan perkara ini ;

## MENGADILI

### DALAM KONPENSI :

#### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat tersebut ;

#### DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat Konpensasi untuk seluruhnya ;

Halaman 28 dari 31 Putusan Nomor 414/Pdt.G/2022/PN 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

## DALAM REKONPENSİ :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan Perbuatan Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat yang menguasai dan tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan rumah seluas 281 M<sup>2</sup> yang terletak di Kel. Malalayang Satu Barat, Kec. Malalayang, Kota Manado dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1010/ Malalayang Satu Barat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi merupakan pemilik yang sah terhadap tanah dan bangunan rumah seluas 281 M<sup>2</sup> yang terletak di Kel. Malalayang Satu Barat, Kec. Malalayang, Kota Manado dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1010/ Malalayang Satu Barat yang didapatkan melalui jual beli yang sah menurut hukum;
4. Memerintahkan Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi untuk segera mengosongkan Tanah dan Bangunan yang menjadi objek perkara *a quo* secara sukarela;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk selain dan selebihnya ;

## DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

- Menghukum Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.2.336.000.-(dua juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado pada hari **Senin** tanggal **28 November 2022**, oleh kami **Relly D. Behuku, SH, MH**, selaku Hakim Ketua, **Maria M. Sitanggang, SH, MH** dan **Syors Mambrasar, SH, MH**, masing masing sebagai Hakim anggota, Putusan tersebut diucapkan pada hari **Selasa** tanggal **29 November 2022** dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dihadiri oleh **Ni Ketut Susan, SH**, sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Kuasa Tergugat, tanpa dihadiri oleh kuasa Para Penggugat serta Para Turut Tergugat ;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

**Maria M. Sitanggang, SH, MH**

**Relly D. Behuku, SH, MH**

**Syors Mambrasar, SH, MH**



PANITERA PENGGANTI

Ni Ketut Susan, SH

**Perincian biaya :**

Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000.-
Biaya proses	Rp. 150.000.-
Biaya panggilan	Rp. 970.000.-
Biaya perjalan P.S	Rp.1.166.000.-
Biaya materai	Rp. 10.000.-
Biaya redaksi	Rp. 10.000.-
Jumlah	Rp.2.336.000.- (dua juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

