



P U T U S A N

Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ROBBY SJARIEL, Umur 60 Tahun, Tempat/Tanggal Lahir Ternate 1 Desember 1957, Jenis Kelamin Laki-laki, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Pendidikan SMA, Agama Katolik, Status Kawin, Alamat Madidir Ure Lingkungan II Kecamatan Madidir Kota Bitung ;
Selanjutnya disebut sebagai :..... **PENGGUGAT**;

M E L A W A N :

1. **Ny.HOSIANA TOGELANG**, Umur 71 Tahun, Tempat/ Tanggal Lahir Sitaro 13 Juli 1946, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Agama Kristen, Alamat Kelurahan Kairagi Perumahan Wenang Permai II Kecamatan Mapanget Kota Manado;
Selanjutnya disebut sebagai :..... **TERGUGAT** ;
2. **RUDY B. NAJOAN**, Umur 37 Tahun, Tempat / Tanggal Lahir Manado 19 April 1980, Jenis Kelamin laki-laki, Kebangsaan Indonesia, Agama Katolik, Pekerjaan Wiraswasta, Pendidikan SMA, Status Kawin, Tempat Tinggal Kelurahan Kairagi Perumahan Wenang Permai II Kecamatan Mapanget Kota Manado;
Selanjutnya disebut sebagai :..... **TERGUGAT I**;
3. **MARCEL IGNATIUS NAJOAN**, Umur 34 Tahun, Tempat / Tanggal Lahir Manado 19 Maret 1984, Jenis Kelamin laki-laki, Kebangsaan Indonesia,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agama Katolik, Pekerjaan Wiraswasta, Pendidikan SMA, Status Kawin,
Tempat Tinggal Kelurahan Kairagi Perumahan Wenang Permai II
Kecamatan Mapanget Kota Manado;

Selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT II** ;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit, tanggal 30 April 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit tanggal 30 April 2018 tentang penetapan hari sidang;

Setelah mendengar pembacaan surat Gugatan, Jawaban dan Kesimpulan dari para pihak;

Setelah melakukan pemeriksaan setempat atas objek sengketa;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 19 April 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 20 April 2018 dan tercatat dalam register perkara Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit telah mengajukan gugatan sebagaimana didalilkan tersebut dibawah ini:

1. Bahwa Penggugat telah melakukan pembelian terhadap sebidang tanah dan bangunan Ruko di atasnya yang terletak di Jalan Tugu Aru Kecamatan Bitung Tengah Kota Bitung.
2. Bahwa yang menjadi dasar pembelian tersebut adalah Surat Perjanjian Jual Beli yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat 10 Desember 2012.

Halaman 2 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pembelian tanah tersebut dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat dengan kesepakatan harga Rp. 900.000.000.- (sembilan ratus juta rupiah).
4. Bahwa berdasarkan kesepakatan harga jual beli yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat pembayaran atas tanah dan bangunan Ruko dibayar oleh Penggugat dengan cara cicil oleh Penggugat.
5. Bahwa selanjutnya Penggugat telah melakukan pembayaran tahap pertama kepada Tergugat dan Tergugat I yaitu pada tanggal 11 Desember 2012 sebagai uang ikatan atau tanda jadi antara Penggugat dan Tergugat dengan jumlah sebesar Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah).
6. Bahwa setelah pembayaran tahap pertama pada tanggal 11 Desember 2012, kemudian Penggugat kembali melakukan pembayaran tahap kedua pada tanggal 30 Desember 2012 dimana pembayaran tersebut telah diterima oleh Tergugat I dengan jumlah Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah).
7. Bahwa setelah menerima pembayaran tersebut kemudian Tergugat I menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 146/Bitung tengah kepada Penggugat.
8. Setelah menerima Sertifikat Hak Milik No. 146/Bitung dari Tergugat I kemudian pada tanggal 22 April 2013 Penggugat kembali memberikan uang pembayaran tahap ketiga kepada Tergugat I dengan jumlah Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah), sehingga total pembayaran yang diberikan oleh Penggugat pada saat itu mencapai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
9. Bahwa selain pembayaran-pembayaran sebagaimana telah diuraikan diatas Penggugat juga telah melakukan pembayaran lanjutan kepada Tergugat I dengan perincian pembayaran sebagai berikut :

Halaman 3 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran tahap keempat tanggal 09 September 2013 kepada Tergugat I dengan jumlah Rp. 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah).
 - Pembayaran tahap kelima tanggal 02 Oktober 2013 kepada Tergugat I dengan jumlah Rp. 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah).
 - Pembayaran tahap keenam tanggal 10 Oktober 2013 kepada Tergugat I dengan jumlah Rp. 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah).
 - Pembayaran tahap ketujuh tanggal 28 Oktober 2013 kepada Tergugat I dengan jumlah Rp. 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah).
 - Pembayaran tahap kedelapan tanggal 29 Oktober 2013 kepada Tergugat I dengan jumlah Rp. 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah).
10. Bahwa dari total delapan kali pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I dimana Tergugat I telah menerima uang dari Penggugat sejumlah Rp. 805.000.000,-(delapan ratus lima juta rupiah), sehingga dengan demikian untuk melunasi pembayaran kepada Tergugat dan Tergugat I dimana Penggugat masih akan memberikan sisa pembayaran tanah dan bangunan Ruko kepada Tergugat dan Tergugat I sejumlah Rp. 95.000.000,-(Sembilan puluh lima juta rupiah).
11. Bahwa untuk menjamin adanya kepastian hukum bagi Penggugat dalam jual beli dengan para Tergugat tersebut Penggugat berkeinginan untuk meningkatkan Hak Penggugat dengan membuat Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan Ruko tersebut pada Notaris, akan tetapi proses pembuatan Akta Jual Beli tersebut tidak bisa dilakukan, karena tanah tersebut merupakan tanah warisan yang belum dibagi waris oleh para ahli waris;

Halaman 4 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa selain tanah tersebut belum dibagi waris oleh para ahli waris dimana antara Penggugat dan para Tergugat tidak ada lagi kecocokan tentang harga jual tanah dan bangunan ruko tersebut dimana sesuai dengan Surat Perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat harga tanah dan bangunan ruko adalah 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) akan tetapi Tergugat II mengatakan kalau Penggugat harus memberikan uang tambahan kepada Tergugat II dengan jumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) baru Tergugat II akan menyetujui pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Notaris.
13. Bahwa dengan adanya permintaan penambahan pembayaran uang sejumlah Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) dari Tergugat II tersebut sudah tidak sesuai lagi dengan apa yang menjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana isi dalam Surat Perjanjian tanggal 10 Desember 2012.
14. Bahwa oleh karena Surat Perjanjian yang dibuat pada tanggal 10 Desember 2012 sudah tidak lagi memberikan keuntungan bagi Penggugat sebagaimana yang tertuang pada asas-asas perjanjian yang tujuannya saling menguntungkan bagi kedua belah pihak yang mengikatkan diri sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta.
15. Bahwa oleh karena pembuatan Akta Jual Beli antara Penggugat dan para Tergugat tidak bisa dibuat dihadapan Notaris walaupun Penggugat telah memberikan sejumlah uang kepada Tergugat dan Tergugat I dengan jumlah Rp. 805.000.000,-(delapan ratus lima juta rupiah), maka Penggugat akan membatalkan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 10 Desember 2012, karena batalnya perjanjian

Halaman 5 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



mengadili perkara *a quo* dengan ini Penggugat menuntut agar para Tergugat dalam hal ini Tergugat dan Tergugat I dihukum untuk membayar ganti kerugian immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) atau suatu jumlah yang dipandang layak dan adil oleh Pengadilan cq Majelis Hakim, jumlah kerugian mana harus dibayarkan secara tunai, sekaligus dan seketika secara tanggung renteng oleh para Tergugat dalam hal ini Tergugat dan Tergugat I;

19. Bahwa untuk menghindari jangan sampai pihak Penggugat mengalami kerugian yang lebih besar lagi akibat perbuatan para Tergugat tidak dapat mengembalikan uang panjar milik Penggugat dengan jumlah Rp. 805.000.000,-(delapan ratus lima juta rupiah), maka Penggugat mohon agar supaya tanah dan bangunan Ruko yang ada di atasnya dapat dilakukan lelang untuk melunasi uang panjar yang telah diberikan oleh Penggugat kepada para Tergugat jumlah Rp. 805.000.000,-(delapan ratus lima juta rupiah);

20. Bahwa agar supaya gugatan Penggugat tidak menjadi hampa (*illusoir*) dan juga supaya tanah dan bangunan Ruko tidak dialihkan oleh para Tergugat dalam hal ini Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II maka dengan hormat Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara gugatan ini berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan Ruko sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 146 Luas 84 M2 (delapan puluh empat meter persegi) Surat Ukur tanggal 4 Desember 1997 Nomor 1209/1997, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : berbatasan dengan TELLIE LIEMEN
Timur : berbatasan dengan Jalan
Selatan : berbatasan dengan STELLA THIDORA
Barat : berbataasan dengan Kantor Pegadaian Kota Bitung;



Serta sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Kelurahan Madidir Unet Lingkungan III Kecamatan Madidir Kota Bitung dengan batas-batas :

Utara : berbatasan dengan Kel.Tempone, Tamulia dan Jalan lorong

Timur : berbatasan dengan tanah milik Toko Sinar Pembangunan

Selatan : berbatasan dengan jalan

Barat : berbataasan dengan Henk Supit;

21. Bahwa untuk menjamin agar para Tergugat dalam hal ini Tergugat dan Tergugat I tunduk dan segera melaksanakan putusan perkara ini maka Penggugat memohon agar setiap keterlambatan para Tergugat dalam menaati dan melaksanakan isi putusan, Penggugat memohon agar para Tergugat dalam hal ini Tergugat dan Tergugat I, dihukum membayar uang keterlambatan setiap hari (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);

22. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang secara hukum mempunyai nilai pembuktian sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 191 Rbg, sehingga atas dasar tersebut Penggugat mohon putusan Pengadilan agar dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum dari para Tergugat dalam hal ini Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II, baik berupa Verset, Banding ataupun Kasasi;

Berdasarkan atas alasan-alasan tersebut diatas, maka Penggugat mohon dengan hormat kiranya Ketua Pengadilan Negeri cq Majelis Hakim berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini dengan menjatuhkan putusan yang amarnya pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat Surat Perjanjian Tanggal 10 Desember 2012 yang dibuat oleh Penggugat sebagai Pihak Kedua dan Tergugat sebagai Pihak Pertama.
3. Menyatakan tidak sah secara hukum Surat Perjanjian Tanggal 10 Desember 2012 yang dibuat oleh Penggugat sebagai Pihak Kedua dan Tergugat sebagai Pihak Pertama.
4. Memerintahkan kepada Tergugat dan Tergugat I untuk mengembalikan secara tunai uang panjar pembelian tanah dan bangunan Ruko kepada Penggugat sejumlah Rp. 805.000.000,- (delapan ratus lima juta rupiah).
5. Menghukum para Tergugat dalam hal ini Tergugat dan Tergugat I untuk membayar kerugian Materil dengan perincian :
 $5\% \times \text{Rp } 805.000.000,- = \text{Rp } 40.250.000,-$ (empat puluh juta dua ratus 100 lima puluh ribu rupiah);
 $\text{Rp } 40.250.000 \times 54 \text{ bulan} = \text{Rp } 2.173.500.000$ (dua milyar seratus tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah);
atau suatu jumlah yang dipandang layak dan adil oleh Pengadilan cq Majelis Hakim, dimana jumlah kerugian harus tersebut dibayarkan secara tunai, sekaligus dan seketika secara tanggung renteng oleh para Tergugat dalam hal ini Tergugat dan Tergugat I;
6. Menghukum para Tergugat dalam hal ini Tergugat dan Tergugat I untuk membayar ganti kerugian immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) atau suatu jumlah yang dipandang layak dan adil oleh Pengadilan cq Majelis Hakim, jumlah kerugian mana harus dibayarkan secara tunai, sekaligus dan seketika secara tanggung renteng oleh para Tergugat dalam hal ini Tergugat dan Tergugat I;
7. Menetapkan apabila para Tergugat dalam hal ini Tergugat dan Tergugat I tidak dapat mengembalikan uang panjar milik Penggugat sejumlah Rp. 805.000.000,-(delapan ratus lima juta rupiah), dan juga kerugian lain

Halaman 9 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dialami Penggugat maka tanah dan bangunan Ruko yang ada di atasnya dapat dilakukan lelang untuk melunasi uang panjar dan kerugian yang dialami oleh Penggugat.

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Bitung;
9. Menghukum Para Tergugat, dalam hal ini Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar 5.000.000,-(lima juta rupiah), untuk setiap harinya atas keterlambatan mematuhi isi putusan yang telah dijatuhkan dalam perkara ini terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Menyatakan putusan atas perkara ini dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum dari para Tergugat dalam hal ini Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II atas putusan perkara ini (*uitvoerbaar bij voorraad*);
11. Membebankan biaya perkara kepada para Tergugat;

SUBSIDAIR :

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan telah hadir di persidangan para pihak sebagai berikut:

- Penggugat hadir Kuasa Hukumnya Dalam perkara ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya SUHARTO DJ. SULENGKAMPUNG,SH., Advokat/ Pengacara yang beralamat di Kantor Advokat/ Pengacara dan konsultasi bantuan hukum SUHARTO DJ. SULENGKAMPUNG,SH., & ASSOCIATES., Kelurahan Aertembaga Dua Lingkungan IV Kecamatan Aertembaga Kota Bitung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 April 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 2 April 2018 dengan No.76/SK/2018/PN.Bit;

Halaman 10 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat dan Tergugat II hadir Kuasa Hukumnya DENCE NOVIAN BAERUMA,SH., Advokat, beralamat di Kelurahan Winetet Satu Lingkungan II Kecamatan Aertembaga Kota Bitung Provinsi Sulawesi Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Mei 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 3 Mei 2018 dengan No. 121/SK/2018/PN.Bit;
- Tergugat I hadir Kuasa Hukumnya DENCE NOVIAN BAERUMA,SH., Advokat, beralamat di Kelurahan Winetet Satu No.30 Lingkungan II Kecamatan Aertembaga Kota Bitung Provinsi Sulawesi Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Agustus 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 30 Agustus 2018 dengan No. 232/SK/2018/PN.Bit.

Menimbang, bahwa berdasarkan pada Pasal 154 Rbg dan PERMA No.1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka Majelis Hakim telah menunjuk HERMAN SIREGEAR,SH.MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Bitung sebagai Mediator sesuai dengan Penetapan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit tanggal 10 Juli 2018 dan mediasi telah dilaksanakan sebagaimana mestinya namun tidak berhasil (gagal) sesuai dengan Laporan Mediator tanggal 7 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa oleh karena perdamaian tidak tercapai maka berdasarkan Pasal 155 RBG, pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Kuasa Hukum Penggugat tertanggal 19 April 2018, kemudian Kuasa Hukum Penggugat menyatakan bertetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat dan Tergugat II telah mengajukan Jawaban sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

Halaman 11 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksepsi

1. *Exceptio in Persona* (Eksepsi *Error in Persona*)

Bahwa Penggugat telah keliru menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*, alasannya adalah Tergugat II tidak pernah memiliki hubungan hukum dan atau perselisihan hukum dengan Penggugat terkait kasus yang diperkarakan karena Penggugat tidak pernah melakukan perjanjian atau pun kesepakatan terkait jual beli objek sengketa atau pun melakukan transaksi pembayaran dengan Tergugat II. Sehingga tindakan Penggugat bertentangan dengan prinsip kontrak yang digariskan dalam Pasal 1340 "suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya." Di dalam Gugatan tidak ada dalil dari Penggugat yang menyatakan adanya hubungan hukum baik melalui perjanjian atau pun transaksi, sehingga sangat beralasan apabila Gugatan ini dinyatakan tidak diterima atau ditolak.

2. *Exceptio obscur libel* (Gugatan Kabur/tidak jelas)

- ✓ Bahwa gugatan Penggugat dikategorikan tidak jelas/kabur (*onduidelijk*), karena tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan. Dalam hal ini secara detil bahwa khususnya dalam posita atau fundamentum peteni tidak menjelaskan secara rinci dan jelas dasar hukum (*rechts grond*) perkara *a quo*, dimana dasar hukum yang didalilkan Penggugat tidak secara jelas diuraikan dengan dasar fakta (*fetelijke grond*) sehingga dalil gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- ✓ Bahwa di awal posita Penggugat mendalilkan adanya perjanjian kesepakatan terlebih dahulu antara Penggugat dan Tergugat melalui surat perjanjian jual beli tertanggal 10 Desember 2012 namun Penggugat tidak menguraikan secara jelas isi perjanjian serta legalitas ataupun kekuatan hukum surat yang dimaksud, termaksud apakah Penggugat di dalam surat perjanjian tersebut menegaskan terkait status

Halaman 12 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



sertifikat kepemilikan objek jual beli atau tidak, dan juga keterkaitan para ahli waris secara keseluruhan yang tercantumkan dalam sertifikat, karena secara sadar dan sehat tentunya momen ini merupakan dasar atau pintu masuk sehatnya transaksi jual beli;

- ✓ Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan secara rinci terkait siapa yang menguasai objek jual beli saat ini, karena walaupun dasar hukum jelas tetapi kontradiksi dengan dasar fakta terkait yang menguasai saat ini maka dalil gugatan tidak memenuhi syarat formil. Dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak menentu (*eenduideljke en bepaalde conclusie*);
- ✓ Bahwa Kontradiksi antar posita dan petitum sangat jelas, alasannya bahwa di dalam posita Penggugat tidak mendalilkan bahwa Tergugat II terlibat dalam melakukan perjanjian ataupun kesepakatan terkait jual beli objek sengketa ataupun melakukan transaksi pembayaran dengan Penggugat, faktanya di dalam petitum angka 9 (sembilan) Penggugat meminta agar Tergugat II juga dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) untuk setiap harinya, petitum angka 9 ini, sangat berlawanan dengan posita angka 21 (dua puluh satu) Penggugat memohon agar setiap kali keterlambatan dalam hal ini Tergugat dan Tergugat I, dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah), maka sangat jelas kontradiksi antara posita dan petitum yang terlihat jelas dalam posita angka 21 (dua puluh satu) dan Petitum angka 9 (sembilan) sehingga sangat beralasan hukum apabila majelis hakim menyatakan Gugatan ini tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) atau ditolak karena tidak jelas/kabur (*obscuur libel*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini tidak sependapat dengan Tergugat dan Tergugat II, maka disampaikan jawaban sebagai berikut:

Pokok Perkara

1. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas mohon dianggap dikemukakan pula dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II mensomir Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil yang dikemukakan dalam gugatannya ditariknya Tergugat II dalam perkara *in casu*, ada hubungan hukum apa antara Penggugat dengan Tergugat II;
3. Bahwa dalam dalil Penggugat poin angka 2 (dua) yang menjadi dasar pembelian adalah surat perjanjian jual beli yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat tertanggal 10 desember 2012, yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat. Dalam dalil poin angka 3 (tiga) ada kesepakatan harga Rp. 900.000.000 (Sembilan ratus juta rupiah) dan dalam dalil poin angka 4 (empat) berdasarkan kesepakatan pembayaran atas tanah dan bangunan dengan cara dicicil, tanpa melibatkan Tergugat I dan Tergugat II, dalam membuat perjanjian dan atau kesepakatan *a quo*, maka menurut Tergugat II dari awal proses pembelian Penggugat dikategorikan merupakan pembeli yang tidak beritikad baik yang tidak perlu dilindungi, sebagaimana tercantum dalam Surat Edaran MA Nomor 4 Tahun 2016 dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut : Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata.

dalam poin:

- (b) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:



- ✓ Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat:

Maka dengan demikian Penggugat termasuk Pembeli yang tidak perlu dilindungi dan atau merupakan Pembeli yang tidak beritikad baik karena dalam sertifikat sangat jelas Pemegang hak atas tanah dan bangunan ruko adalah Tergugat, Tergugat I, dan Tergugat II;

4. Bahwa dalam poin dalil angka 5 (lima) Pengugat telah melakukan pembayaran tahap pertama kepada Tergugat dan Tergugat I tertanggal 11 Desember 2012 sebagai uang ikatan atau tanda jadi antara Penggugat dan Tergugat sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah). Penggugat tidak melibatkan Tergugat I dan Tergugat II karena dalam dalil ini uang yang menjadi tanda jadi hanya antara Penggugat dan Tergugat, sungguh dalil yang sangat membingungkan;
5. Bahwa dalam dalil poin angka 6 (enam), Penggugat melakukan pembayaran tahap kedua pada tanggal 30 desember 2012 telah diterima oleh Tergugat I dan dalam dalil poin angka 7 (tujuh) setelah Penggugat memberikan pembayaran tahap kedua, Penggugat menerima sertifikat Hak milik No.146/Bitung tengah dari Tergugat I, dan pada saat itu Penggugat telah jelas kembali melihat dan membaca isi dari sertifikat *a quo*, bahwa pemegang hak adalah Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II, meskipun diawal perjanjian dan atau kesepakatan Penggugat telah melihat langsung sertifikat Hak milik No.146/Bitung tengah maka sejak saat itu Penggugat sebenarnya telah mengetahui bahwa pemegang hak atas tanah dan bangunan ruko adalah Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II, fakta lain yang tidak sesuai dalam dalil poin angka 7 (tujuh) sertifikat Hak milik No.146/Bitung tengah yang menyerahkan sertifikat adalah Tergugat bukan Tergugat I, alasan Tergugat memberikan sertifikat karena Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjanjikan setelah sertifikat diserahkan maka Penggugat akan melakukan pelunasan atas tanah dan bangunan ruko *in casu*, faktanya Penggugat tidak menepati janjinya hanya bertujuan ingin mengambil dan atau menguasai sertifikat serta tanah dan bangunan ruko *a quo*;

6. Bahwa dalam dalil poin angka 8 (delapan) Penggugat kembali memberikan uang pembayaran tahap ketiga kepada Tergugat I, dengan jumlah Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah), maka Tergugat dan Tergugat II menduga bahwa Penggugat sengaja tidak melibatkan Tergugat dan Tergugat II pada hal dengan jelas Penggugat telah menerima SHM No.146/Bitung tengah dan dengan jelas pula bahwa pemegang hak adalah Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II;
7. Bahwa dalam dalil poin angka 9 (Sembilan), dan dalil poin angka 10 (sepuluh) Penggugat tidak melibatkan Tergugat dan Tergugat II padahal Penggugat mengetahui Tergugat dan Tergugat II juga ahli waris yang sah atas tanah dan bangunan ruko yang bersertifikat Hak milik No.146/Bitung tengah, maka dalil tersebut Tergugat dan Tergugat II tolak;
8. Bahwa dalam dalil poin angka 11 barulah Penggugat berkeinginan untuk membuat akta jual beli atas tanah dan bangunan ruko pada Notaris. Patutlah diduga Karena nilai kesepakatan yang telah diberikan hampir mendekati 100 % dengan nilai sebesar Rp.805.000.000 (delapan ratus lima juta rupiah), dan atau sisa sebesar Rp. 95.000.000 (Sembilan puluh lima juta rupiah) dari nilai keseluruhan Rp.900.000.000 (Sembilan ratus juta rupiah). Pada hal Penggugat telah mengetahui tanah dan bangunan ruko tersebut merupakan warisan yang belum dibagi waris oleh para Ahli waris maka proses pembuatan Akta jual beli tersebut tidak bisa dilakukan. Dari awal proses pembelian Peggugat dikategorikan merupakan pembeli yang tidak beriktikad baik yang tidak perlu dilindungi, sebagaimana tercantum dalam Surat Edaran MA Nomor 4 Tahun 2016 dalam kesepakatan kamar

Halaman 16 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut : Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata.

Salah satu poin yaitu:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- ✓ Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997;

9. Bahwa dalam dalil poin angka 12,13 dan 14 dikarenakan Penggugat tidak melibatkan Ahli waris lain tertuang didalam dalil Penggugat poin angka 2 (dua) pembuatan surat perjanjian jual beli dan dalam dalil poin angka 3 (tiga) ada kesepakatan harga, maka sangatlah beralasan apabila Tergugat II meminta hak nya atas Pembelian tanah dan bangunan ruko *in casu* yang telah dilakukan perjanjian jual beli bahkan kesepakatan harga yang tidak melibatkan Tergugat II kembali Tergugat II sampaikan bahwa Penggugat jelas merupakan Pembeli yang tidak beritikad baik, yang sangat jelas tercantum dalam Surat Edaran MA Nomor 4 Tahun 2016 dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut : Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata.

Salah satu poin yaitu:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- ✓ Pembelian dilakukan dengan harga yang layak:

Halaman 17 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka patutlah Tergugat II menduga bahwa Penggugat sengaja tidak melibatkan Tergugat II dari awal proses jual-beli tanah dan bangunan ruko sampai mendekati pelunasan, padahal telah diketahui Tergugat II juga merupakan ahli waris dan atau pemegang hak yang sah atas sertifikat Hak milik No.146/Bitung tengah. Diduga tujuan dari Penggugat tidak melibatkan Tergugat II agar mendapatkan tanah dan bangunan ruko dengan harga yang murah dan atau harga yang tidak layak. Pada kesempatan ini Tergugat II sampaikan bahwa Tanah dan bangunan ruko bersertifikat Hak milik No. 146/Bitung tengah sebelumnya pernah di tawarkan oleh pihak bank BRI dan BNI sebagai jaminan dengan nilai penawaran Rp.1,5 m - Rp.2 m. Dari fakta yang Tergugat II sampaikan tujuan Penggugat hanya menguntungkan dirinya sendiri tanpa memikirkan hak-hak dari ahli waris lainnya serta melakukan pembelian dengan harga yang tidak layak, maka sangatlah jelas Penggugat sebagai pembeli yang tidak perlu dilindungi;

10. Bahwa dalam dalil poin angka 15 (lima belas), pembuatan Akta Jual Beli di Notaris antara Penggugat dan Para Tergugat tidak bisa dibuat, walaupun Penggugat telah memberikan sejumlah uang kepada Tergugat I dengan Jumlah Rp.805.000.000 (delapan ratus lima juta rupiah) fakta nilai yang Diberikan dalam dalil poin angka 6 (enam) tidak sesuai. Penggugat berkeinginan membatalkan Jual Beli antara Penggugat dan Para Tergugat Pembatalan jual Beli oleh Penggugat tidak mungkin terjadi karena Proses jual Beli secara sah menurut hukum tidak pernah terjadi mana mungkin Jual Beli yang tidak Pernah terjadi secara hukum diminta untuk dibatalkan, se irama hal tersebut kembali Tergugat dan Tergugat II sampaikan dalam Surat Edaran MA Nomor 4 Tahun 2016 dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :
Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata.

Halaman 18 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Salah satu poin yaitu:

b. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- ✓ Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997;

11. Bahwa dalam dalil poin angka 16, berdasarkan pembatalan jual beli maka Penggugat meminta mengembalikan uang panjar atas tanah dan bangunan ruko. Untuk pembatalan jual beli jelas telah Tergugat dan Tergugat II sampaikan atas jawaban dalam dalil angka 15, maka patutlah diduga Penggugat hanya ini memakai dan atau menguasai tanah dan bangunan tanpa ada biaya sewa, karena faktanya dari tahun 2012 sampai dengan sekarang dan atau 6 (enam) tahun lamanya Penggugat menguasai tanah dan bangunan ruko untuk menguntungkan Penggugat. Maka atas penguasaan dari Penggugat atas tanah dan bangunan sesuai dengan sertifikat Hak milik No.146/Bitung tengah yang telah di kuasai oleh Penggugat selama 6 (tahun) apabila Para Tergugat membuka usaha Restoran makanan siap saji dengan perhitungan :

1 paket	Rp.30.000 @1 Porsi makanan + @1 botol aqua
	Rp.30.000 X 200 paket = Rp.6.000.000/hari
	Rp.6.000.000 X 26 hari = Rp.156.000.000/Bulan
	Rp.156.000.000 X 12bulan = Rp. 1.872.000.000/Tahun
Total	Rp.1.872.000.000x6tahun = Rp.11.232.000.000;

12. Bahwa dalil poin angka 17 Penggugat menderita kerugian materil Sangatlah tidak mungkin, faktanya dari tahun 2012 sampai dengan saat ini Penguasaan tanah dan bangunan ruko serta sertifikat Hak milik No.146/Bitung tengah dikuasai oleh Penggugat. Dan dalam dalil ini

Halaman 19 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sampai meminta bunga 5 % perbulan dengan perincian dan perhitungan yang sangat tidak masuk akal;

13. Bahwa dalam dalil poin angka 18 (delapan belas) kembali Peggugat mengeluhkan kerugian dalam hal ini kerugian immateril, dengan memohon ganti kerugian dengan jumlah dan permohonan yang sangat tidak masuk akal sehat, tanpa memikirkan kerugian Para Tergugat, dan tidak menyadari akan keuntungan yang telah di peroleh atas penguasaan tanah dan bangunan ruko *a quo*;
14. Bahwa dalil poin angka 19 (Sembilan belas) Peggugat memohon agar tanah dan bangunan ruko yang ada diatasnya, dapat dilakukan lelang untuk melunasi uang panjar yang telah diberikan. Menurut Tergugat I dan Tergugat II, Permohonan *a quo* sangatlah tidak mungkin karena jelas tanah dan bangunan ruko sertifikat Hak milik No.146/Bitung tengah pemegang hak adalah Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II yang belum di lakukan pembagian, hal tersebut diketahui pula oleh Peggugat yang telah dituangkan dalam gugatan dalil poin angka 11 dan 12;
15. Bahwa dalil poin angka 20 (dua puluh) Peggugat memohon agar tanah dan bangunan ruko diletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*). Permohonan Peggugat sangatlah tidak mungkin, dikarenakan semua aset yang dimaksud belum dilakukan pembagian ke pada para ahli waris;
16. Bahwa dalil poin 21 dan 22 Tergugat dan Tergugat II tolak;

DALAM REKONVENSIS

1. Bahwa Tergugat II Konvensi sekarang dalam kedudukannya selaku Peggugat Rekonvensi akan mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Peggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam Konvensi tersebut di atas, mohon agar dianggap dikemukakan pula dalam Rekonvensi ini;

Halaman 20 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah tidak berdasarkan hukum karena antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tidak ada hubungan hukum/ perselisihan hukum;
4. Bahwa dengan digugatnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maka Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi mengalami kerugian materil dan immateril. Nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi menjadi tercemar dan hubungan dengan relasi usahanya menjadi terganggu dan disamping itu Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran;
5. Bahwa jika diperinci kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tersebut adalah:

- a. Kerugian materil:

Berupa tidak diperolehnya keuntungan usaha Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi karena tersitanya waktu untuk mengurus perkara pertama dengan perkara nomor : 109/Pdt.G/2017/PN.Bit di tahun 2017. Dan perkara yang kedua perkara nomor : 60/Pdt.G/2018/PN.Bit ditahun 2018, Keuntungan yang diharapkan adalah :

- ✓ Tahun 2017 Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah)
- ✓ Tahun 2018 Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah)

Total kerugian materil Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi Sebesar : Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah);

- b. Kerugian immateril:

Berupa tercemarnya nama baik, kredibilitas Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan kalau kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah Sebesar :

Halaman 21 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 10.000.000.000 (sepuluh miliar rupiah)

Kerugian materil Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah) + immateril

Rp. 10.000.000.000 (sepuluh miliar rupiah)

Total kerugian materil dan immateril sebesar :

Rp. 11.000.000.000 (sebelas miliar rupiah);

6. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menggugat Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi jelas merupakan perbuatan melawan hukum karena antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tidak ada hubungan hukum;
7. Karena telah melakukan perbuatan melanggar hukum maka hendaknya kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dibebankan kewajiban untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
8. Bahwa gugatan rekonvensi ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti yang otentik, maka layaklah apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mohon dengan hormat kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Mengenai Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat dan Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

Mengenai pokok perkara

Halaman 22 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar ganti rugi sebesar Rp. 11.000.000.000 (sebelas miliar rupiah dengan rincian untuk kerugian materiil Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah dan kerugian immateriil Rp. 10.000.000.000 (sepuluh miliar rupiah);
4. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada gugatan, banding ataupun kasasi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. *Exceptio obscur libel* (Gugatan Kabur/ tidak jelas)
 - ✓ Bahwa gugatan Penggugat dikategorikan tidak jelas/kabur (onduidelijk), karena tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan. Dalam hal ini secara detil bahwa khususnya dalam posita atau fundamentum peteni tidak menjelaskan secara rinci dan jelas dasar hukum (*rechts grond*) perkara

Halaman 23 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



a quo, dimana dasar hukum yang didalilkan Penggugat tidak secara jelas diuraikan dengan dasar fakta (*fetelijke grond*) sehingga dalil gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

- ✓ Bahwa di awal posita Penggugat mendalilkan adanya perjanjian kesepakatan terlebih dahulu antara Penggugat dan Tergugat melalui surat perjanjian jual beli tertanggal 10 Desember 2012 namun Penggugat tidak menguraikan secara jelas isi perjanjian serta legalitas ataupun kekuatan hukum surat yang dimaksud, termaksud apakah Penggugat di dalam surat perjanjian tersebut menegaskan terkait status sertifikat kepemilikan objek jual beli atau tidak, dan juga keterkaitan para ahli waris secara keseluruhan yang tercantumkan dalam sertifikat, karena secara sadar dan sehat tentunya momen ini merupakan dasar atau pintu masuk sehatnya transaksi jual beli;
- ✓ Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan secara rinci terkait siapa yang menguasai objek jual beli saat ini, karena walupun dasar hukum jelas tetapi kontradiksi dengan dasar fakta terkait yang menguasai saat ini maka dalil gugatan tidak memenuhi syarat formil. Dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak menentu (*eenduidelijke en bepaalde conclusie*), sehingga sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan ini tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) atau ditolak karena tidak jelas/ kabur (*obscuur libel*);

Bahwa apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini tidak sependapat dengan Tergugat I, maka disampaikan jawaban sebagai berikut:

Pokok Perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas mohon dianggap dikemukakan pula dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa dalam dalil Penggugat poin angka 2 (dua) yang menjadi dasar pembelian adalah surat perjanjian jual beli yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat tertanggal 10 desember 2012, yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat. Dalam dalil poin angka 3 (tiga) ada kesepakatan harga Rp. 900.000.000 (Sembilan ratus juta rupiah) dan dalam dalil poin angka 4 (empat) berdasarkan kesepakatan pembayaran atas tanah dan bangunan dengan cara dicicil, tanpa melibatkan Tergugat I dan Tergugat II, dalam membuat perjanjian dan atau kesepakatan *a quo*, maka menurut Tergugat II dari awal proses pembelian Penggugat dikategorikan merupakan pembeli yang tidak beritikad baik yang tidak perlu dilindungi, sebagaimana tercantum dalam Surat Edaran MA Nomor 4 Tahun 2016 dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut : Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata.

dalam poin:

- (b) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - ✓ Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat:

Maka dengan demikian Penggugat termasuk Pembeli yang tidak perlu dilindungi dan atau merupakan Pembeli yang tidak beritikad baik karena dalam sertifikat sangat jelas Pemegang hak atas tanah dan bangunan ruko adalah Tergugat, Tergugat I, dan Tergugat II yang merupakan para ahli waris yang sah;

Halaman 25 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalam poin dalil angka 5 (lima) Pengugat telah melakukan pembayaran tahap pertama kepada Tergugat dan Tergugat I tertanggal 11 Desember 2012 sebagai uang ikatan atau tanda jadi antara Penggugat dan Tergugat sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah). Faktanya bahwa dalam bukti pembayaran, Penggugat akan melakukan pelunasan satu minggu dari Penggugat memberikan uang ikatan atau tanda jadi, dalam dalil ini uang yang menjadi tanda jadi hanya antara Penggugat dan Tergugat, sungguh dalil yang sangat membingungkan;
4. Bahwa dalam dalil poin angka 6 (enam), Penggugat melakukan pembayaran tahap kedua pada tanggal 30 desember 2012 telah diterima oleh Tergugat I. Dalam proses pembayaran ini seharusnya sesuai kesepakatan yang tertuang di dalam kwitansi tertanggal 11 Desember 2012, bahwa pada pembayaran kedua akan dilakukan pelunasan satu minggu setelah Penggugat memberikan uang ikatan atau tanda jadi, faktanya Penggugat tidak menepati janjinya, hanya memberikan uang sejumlah Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), fakta dari uang yang diberikan dalam bentuk cek Bank BNI nomor CA 733996, ketika Tergugat I melakukan penarikan, cek yang telah diberikan penggugat kepada Tergugat I, tidak bisa ditarik karena saldo dalam rekening Penggugat tidak mencukupi, Tergugat I bisa menarik uang tersebut apabila Tergugat I memasukan uang dengan jumlah Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), maka pada hari itu juga Tergugat I memasukkan uang dengan jumlah Rp 15.000.000- (lima belas juta rupiah) ke rekening perusahaan milik Penggugat di Bank BNI a.n. Unggul Sejati Abadi No Rek 269221286;
5. Bahwa dalil poin angka 7 (tujuh) setelah Penggugat memberikan pembayaran tahap kedua, Penggugat menerima sertifikat Hak milik No.146/Bitung tengah dari Tergugat I, dan pada saat itu Penggugat telah jelas kembali melihat dan membaca isi dari sertifikat *a quo*, bahwa

Halaman 26 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegang hak adalah Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II, meskipun di awal perjanjian dan atau kesepakatan Penggugat telah melihat langsung sertifikat Hak milik No.146/Bitung tengah maka sejak saat itu Penggugat telah mengetahui bahwa pemegang hak atas tanah dan bangunan ruko adalah Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II, fakta lain yang tidak sesuai dalam dalil poin angka 7 (tujuh) Sertifikat Hak milik No.146/Bitung tengah yang menyerahkan sertifikat adalah Tergugat bukan Tergugat I, alasan Tergugat memberikan sertifikat karena Penggugat menjanjikan setelah sertifikat diserahkan maka Penggugat akan melakukan pelunasan atas tanah dan bangunan ruko *in casu*, faktanya Penggugat tidak menepati janjinya hanya bertujuan ingin mengambil dan atau menguasai sertifikat serta tanah dan bangunan ruko *a quo*;

6. Bahwa dalam dalil poin angka 8 (delapan) dan dalil poin angka 9 (Sembilan) jelas Penggugat tidak mengingat lagi kesepakatan yang tertuang dalam kwitansi ikatan atau tanda jadi bahwa untuk pelunasan akan diberikan waktu satu minggu setelah Penggugat memberikan uang ikatan dan atau tanda jadi *a quo*;
7. Bahwa dalam dalil poin angka 10 (sepuluh) total pembayaran sebanyak delapan kali, dimana Tergugat I telah menerima uang dari Penggugat sejumlah Rp 805.000.000,- (delapan ratus lima juta rupiah), faktanya cek Bank BRI nomor CA 733996, ketika Tergugat I melakukan penarikan, cek yang telah diberikan Penggugat kepada Tergugat I tidak bisa ditarik karena saldo dalam rekening Penggugat tidak mencukupi, Tergugat I bisa menarik uang tersebut apabila Tergugat I memasukan uang dengan jumlah Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), maka pada hari itu juga Tergugat I memasukan uang dengan jumlah Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ke rekening perusahaan milik Penggugat di Bank BNI A.N. Unggul Sejati, No Rek: 269221286, maka sangatlah jelas di dalam dalil poin angka 10 ini

Halaman 27 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jumlah uang Rp 805.000.000,- (delapan ratus lima juta rupiah) tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya;

8. Bahwa dalam dalil poin angka 11 barulah Penggugat berkeinginan untuk membuat akta jual beli atas tanah dan bangunan ruko pada Notaris. Karena tanah tersebut merupakan tanah warisan yang belum dibagi waris oleh para ahli waris maka proses pembuatan Akta Jual Beli tersebut tidak bisa dilakukan. Dari awal proses pembelian Penggugat dikategorikan merupakan pembeli yang tidak beritikad baik yang tidak perlu dilindungi, sebagaimana tercantum dalam SURAT EDARAN MA Nomor 4 Tahun 2016 dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut : Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata.

Salah satu poin yaitu:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- ✓ Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997;

9. Bahwa dalam dalil poin angka 12,13 dan 14 dikarenakan Penggugat tidak melibatkan Ahli waris lain tertuang didalam dalil Penggugat poin angka 2 (dua) pembuatan surat perjanjian jual beli dan dalam dalil poin angka 3 (tiga) ada kesepakatan harga, maka sangatlah beralasan apabila Tergugat II meminta hak nya atas Pembelian tanah dan bangunan ruko *in casu* yang telah dilakukan perjanjian jual beli bahkan kesepakatan harga yang tidak melibatkan Tergugat I dan Tergugat II;

10. Bahwa dalam dalil poin angka 15 (lima belas), pembuatan Akta Jual Beli di Notaris antara Penggugat dan Para Tergugat tidak bisa dibuat, walupun

Halaman 28 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah memberikan sejumlah uang kepada Tergugat I dengan Jumlah Rp.805.000.000 (delapan ratus lima juta rupiah) fakta nilai yang Diberikan dalam dalil poin angka 6 (enam) tidak sesuai. Penggugat berkeinginan membatalkan Jual Beli antara Penggugat dan Para Tergugat Pembatalan jual Beli oleh Penggugat tidak mungkin terjadi karena Proses jual Beli secara sah menurut hukum tidak pernah terjadi mana mungkin Jual Beli yang tidak Pernah terjadi secara hukum diminta untuk dibatalkan, se irama hal tersebut kembali Tergugat dan Tergugat II sampaikan dalam Surat Edaran MA Nomor 4 Tahun 2016 dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :
Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata.

Salah satu poin yaitu:

b. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/ prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- ✓ Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997;

11. Bahwa dalam dalil poin angka 16, berdasarkan pembatalan jual beli maka Penggugat meminta mengembalikan uang panjar atas tanah dan bangunan ruko. Untuk pembatalan jual beli jelas telah Tergugat dan Tergugat II sampaikan atas jawaban dalam dalil angka 15, maka patutlah diduga Penggugat hanya ini memakai dan atau menguasai tanah dan bangunan tanpa ada biaya sewa, karena faktanya dari tahun 2012 sampai dengan sekarang dan atau 6 (enam) tahun lamanya Penggugat menguasai tanah dan bangunan ruko untuk menguntungkan Penggugat. Maka atas penguasaan dari Penggugat atas tanah dan bangunan sesuai

Halaman 29 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



dengan sertifikat Hak milik No.146/ Bitung tengah yang telah di kuasai oleh Penggugat selama 6 (tahun) apabila Para Tergugat membuka usaha Restoran makanan siap saji dengan perhitungan :

1 paket	Rp.30.000 @1 Porsi makanan + @1 botol aqua
	Rp.30.000 X 200 paket = Rp.6.000.000/hari
	Rp.6.000.000 X 26 hari = Rp.156.000.000/Bulan
	Rp.156.000.000 X 12bulan = Rp. 1.872.000.000/Tahun
Total	Rp.1.872.000.000x6tahun = Rp.11.232.000.000;

12. Bahwa dalil poin angka 17 Penggugat menderita kerugian materil sangatlah tidak mungkin, faktanya dari tahun 2012 sampai dengan saat ini Penguasaan tanah dan bangunan ruko serta sertifikat Hak milik No.146/Bitung tengah dikuasai oleh Penggugat. Dan dalam dalil ini Penggugat sampai meminta bunga 5 % perbulan dengan perincian dan perhitungan yang sangat tidak masuk akal;

13. Bahwa dalam dalil poin angka 18 (delapan belas) kembali Penggugat mengeluhkan kerugian dalam hal ini kerugian immateril, dengan memohon ganti kerugian dengan jumlah dan permohonan yang sangat tidak masuk akal sehat, tanpa memikirkan kerugian Para Tergugat dan tidak menyadari akan keuntungan yang telah diperoleh atas penguasaan tanah dan bangunan ruko *a quo*;

14. Bahwa dalil poin angka 19 (sembilan belas) Penggugat memohon agar tanah dan bangunan ruko yang ada diatasnya, dapat dilakukan lelang untuk melunasi uang panjar yang telah diberikan. Menurut Tergugat I dan Tergugat II, Permohonan *a quo* sangatlah tidak mungkin karena jelas tanah dan bangunan ruko sertifikat Hak milik No.146/Bitung tengah pemegang hak adalah Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II yang belum dilakukan pembagian, hal tersebut diketahui pula oleh Penggugat yang telah dituangkan dalam gugatan dalil poin angka 11 dan 12;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa dalil poin angka 20 (dua puluh) Penggugat memohon agar tanah dan bangunan ruko di diletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*). Permohonan Penggugat sangatlah tidak mungkin, dikarenakan semua aset yang dimaksud belum dilakukan pembagian kepada para ahli waris;

16. Bahwa dalil poin 21 dan 22 Tergugat dan Tergugat I tolak;

Mengenai Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Turut Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak setidaknya tidak dapat diterima.

Mengenai pokok perkara

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Kuasa Hukum Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Hukum Penggugat tidak mengajukan Replik dan bertetap pada gugatannya demikian pula Kuasa Hukum Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan Duplik dan bertetap pada Jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu:

1. Foto copy Perjanjian Jual Beli tertanggal 10 Desember 2012 antara Hosiana Togelang dan Robby Sjarill, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;

Halaman 31 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 14 Maret 2015 yang dibuat dan ditandatangani oleh Rudi Blasius Najoan, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 146, atas nama Pemegang Hak : Hosiana Togelang, Rudi Najoan, Marcel Ignatius Najoan, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy pembayaran melalui Rekening Bank Mandiri untuk pembayaran panjar ke 15 Tertanggal 29 Oktober 2013, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy pembayaran melalui Rekening Bank Mandiri untuk pembayaran panjar ke 14 Tertanggal 28 Oktober 2013, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Foto copy pembayaran melalui Rekening Bank Mandiri untuk pembayaran panjar ke 13 Tertanggal 11 Oktober 2013, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Foto copy pembayaran melalui Rekening Bank Mandiri untuk pembayaran panjar ke 12 Tertanggal 1 Oktober 2013, atas nama pengirim Meidy Lamsyah, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Foto copy pembayaran melalui Rekening Bank Mandiri untuk pembayaran panjar ke 10 Tertanggal 9 September 2013, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;

Halaman 32 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Foto copy Kwitansi tanda terima uang Rp.25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 21 September 2013, untuk pembayaran panjar ke 11 dari Bapak Robby S. di Bitung kepada Rudi Najoan kepada Rudi Najoan, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Foto copy Kwitansi tanda terima uang Rp.30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah) tertanggal 30 Agustus 2013, untuk pembayaran panjar ke 9 dari Meidy Lamsyah di Bitung, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Foto copy Kwitansi tanda terima uang Rp.25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 22 Agustus 2013, untuk pembayaran panjar ruko di jalan Tugu Aru, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;
12. Foto copy Kwitansi tanda terima uang Rp.25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 12 Agustus 2013, untuk pembayaran panjar ke 7, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;
13. Foto copy Kwitansi tanda terima uang dari Robby S di Bitung Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) tertanggal 19 Juli 2013 untuk pembayaran panjar ke 6 ruko, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup sesuai aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
14. Foto copy Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp.25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 5 Juli 2013 untuk pembayaran panjar ke 5 ruko di jalan tugu aru dari Ibu Meidy Lamsyah kepada Ruddy Najoan, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;
15. Foto copy Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp.25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 15 Juni 2013, bukti surat tersebut telah diberi

Halaman 33 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-15;

16. Foto copy Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah) tertanggal 22 April 2013 untuk panjar III pembelian Ruko di Jln Tugu Aru, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-16;

17. Foto copy Kwitansi tanda terima uang Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) tertanggal 29 Desember 2012 untuk panjar ke II pembelian Ruko di Jln Yos Sudarso, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-17;

18. Foto copy Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) tertanggal 11 Desember 2012 untuk panjar pembelian Ruko di Kecamatan Bitung Timur, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-18;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Kuasa Hukum Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi ke persidangan, yang masing-masing telah memberikan keterangannya di bawah sumpah atau janji menurut agamanya, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. HANSELMUS PANGI

- Bahwa saksi menjadi saksi untuk masalah jual beli Ruko;
- Bahwa saksi tahu disuruh datang oleh Penggugat untuk bersaksi, atas pembayaran Ruko yang terakhir yang di suruh oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tahu harga Ruko yang dijual oleh Tergugat karena pada waktu itu Saya diajak oleh Penggugat untuk melihat Ruko yang ditugu Aru katanya akan dijual dengan nilai harga jual Rp.900.0000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tahu dari pihak Penggugat dan Tergugat ada terjadi pembayaran karena diberitahukan kepada saksi, dimana saksi adalah

Halaman 34 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juru bayar, dimana saksi sering disuruh oleh Penggugat untuk tarik uang dan setor uang dan setahu saksi disuruh tarik uang untuk bayar panjar ruko, dan itu ada beberapa kali Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah) dan ada yang panjar lebih kecil dari Rp.100.000.000,-(seratus juta);

- Bahwa saksi ingat pertama kali pembayaran pada tahun 2012 dimana diberitahukan pada saksi ada ruko yang akan dibeli dan disuruh ambil uang untuk dipanjar dulu sebesar Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah) ;
- Bahwa selain itu saksi tahu pada bulan-bulan selanjutnya di tahun 2012 ada pembayaran dan tahun 2013 ada pembayaran juga sebesar Rp.100.000,000,-(seratus juta rupiah) ;
- Bahwa pada tahun 2013 ada pembayaran lagi dimana saksi disuruh tarik uang sebesar Rp. 300.000.000,-(tiga ratus juta) untuk bayar panjar ruko;
- Bahwa saksi disuruh keluarkan uang seperti dalam hitungan saksi sudah berapa kali ditambah lagi dengan kwitansi pembayaran yang dikasih oleh Istri dari Penggugat yang bernama Meydi Lamsya, dan kalau dihitung keseluruhannya adalah Rp.805.000.000,-(delapan ratus lima juta rupiah) ;
- Bahwa dari total Rp.805.000.000,-(delapan ratus lima juta rupiah) sisa yang belum dibayar Rp.95.000.000,-(Sembilan puluh lima juta rupiah);
- Bahwa setelah tahun 2012 tidak ada cerita untuk pembayaran ruko nanti di tahun 2017 saksi ditelepon oleh Penggugat, disuruh bawa cek ke Notaris Mintje Waani dengan jumlah cek Rp.250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta) untuk pelunasan ruko dan cek di bawa dulu ke Notaris nanti ditandatangani dulu oleh Ci Mei setelah itu saksi disuruh ke Bank untuk menarik uang;
- Bahwa pada waktu itu sementara antrian di Bank saksi mendapat telepon dari Penggugat katanya dibatalkan oleh yang punya Ruko,

Halaman 35 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian saksi kembali lagi ke Notaris untuk jemput Penggugat dan Istrinya ;

- Bahwa saksi tahu yang membatalkan pembayaran tersebut adalah Marsel anak dari pemilik ruko ;
- Bahwa dibatalkan karena saksi dengar cerita dari Penggugat katanya diminta tambah untuk pelunasan dan dari Penggugat mengatakan terlalu besar yang dimintakan oleh Marsel ;
- Bahwa tambahan pelunasan yang diminta sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
- Bahwa setelah antar Penggugat pulang, saksi langsung pulang;
- Bahwa yang saksi tahu yang kuasai sampai sekarang adalah Penggugat;
- Bahwa saksi tahu mulai dari pembayaran panjar sudah ada penyerahan kunci dari Tergugat ;
- Bahwa tentang sertifikat hak milik saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi pernah disuruh foto copy sertifikat ruko tapi tidak tahu kalau ke dalamnya bagaimana;
- Bahwa saksi disuruh bayar ruko pertama pada tahun 2012;
- Bahwa saksi hanya disuruh Penggugat menarik uang dan dikasih sama Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau ada pembicaraan perjanjian;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar cerita dari Bos secara langsung ada pembayaran perjanjian dari pertama dan seterusnya;
- Bahwa saksi tidak tahu dibayar kepada siapa, saksi hanya ditelepon dari Bos disuruh ambil cek dan buka senilai Rp.250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta) dan dibawa ke Notaris Mintje Waani, nanti Ci Mei tanda tangan;
- Bahwa ada pelunasan Ruko di tuju aru;

Halaman 36 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat menguasai ruko tersebut sekitar empat tahun;
- Bahwa pada saat pembatalan, saksi tidak bertemu dengan Marsel atau siapapun, hanya dengan Bos saksi dan menandatangani cek tersebut dengan keterangan akan melakukan pelunasan ;
- Bahwa saksi dengar cerita ada tambahan Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) pada saat jemput Bos dan Bos sangat kecewa;
- Bahwa sisa pelunasan Rp.95.000.000,-(Sembilan puluh lima juta rupiah) sudah ditambah menjadi Rp.250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah), lalu tidak mau lagi dan dikasih naik lagi menjadi Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) dan menurut Bos itu terlalu banyak sehingga dibatalkan pelunasan tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada percakapan antara Penggugat dan Marsel sehingga dikasih naik menjadi Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah);
- Bahwa batas-batas ruko di sebelah utara batasnya dengan Gudang;
- Bahwa sebelah kiri Ruko ada gudang Barang;
- Bahwa di belakang ruko ada Pegadaian;
- Bahwa bangunan bagian kanan dan kiri bentuknya bangunannya sama dengan ruko;
- Bahwa ruko tersebut dibuat Kantor agen Trasportasi;
- Bahwa Marsel tidak pernah datang ke Ruko tersebut dan mengusir Penggugat;
- Bahwa saksi disuruh ambil uang ada tiga atau empat kali;
- Bahwa pada waktu ambil uang di Bank saksi pernah mengambil sebanyak Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi sering mendengar nama para Tergugat dan yang paling saksi tahu adalah ci hoa ;

Halaman 37 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari bukti surat yang ditunjukkan kepada saksi di persidangan, yang pernah saksi lihat dari bukti surat tersebut adalah bukti surat P-16,P-17,P-18 ;
- Bahwa saksi mendengar cerita dari Bos bahwa sudah ditambah masih akan minta sebanyak Rp.500.000.000,-(lima ratus juta) adalah kemauan dari Marsel ;
- Bahwa saksi menarik uang di Bank tidak memakai surat kuasa;
- Bahwa saksi menarik uang tidak memakai surat kuasa karena saksi sudah diperkenalkan oleh Bos kepada pihak Bank;
- Bahwa selain saksi tidak ada lagi yang disuruh mengambil uang di Bank oleh Bos;
- Bahwa setahu saksi total yang diberikan sudah Rp.805.000.000,- (delapan ratus lima juta rupiah);
- Bahwa selama menguasai empat tahun nanti rutin satu tahun ini;
- Bahwa saksi tahu ruko tersebut sudah di isi barang-barang dari Penggugat;
- Bahwa di ruko tersebut sudah ada pengeluaran;

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

2. BARTEN MIRA

- Bahwa setahu saksi Penggugat ada masalah ruko yang dijual dan dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp.900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) dan baru dibayar Rp.805.000.000,-(delapan ratus lima juta rupiah) dan masih ada sisa yang akan dibayar sekitar Rp.95.000.000,- (Sembilan puluh lima juta rupiah) dan pada waktu akan membayar sisanya Penggugat menambah pembayaran tersebut menjadi Rp.250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah) namun oleh pemilik

Halaman 38 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ruko yang bernama Marsel tidak mau menerima uang tersebut dan katanya minta tambah menjadi Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah ;

- Bahwa saksi tahu pada waktu itu Penggugat bercerita di Ruko dan pada saat itu saksi sedang bekerja di ruko tersebut memperbaiki yang rusak di ruko jadi saksi mendengar cerita tersebut;
- Bahwa saksi tahu ruko belum lunas karena pada saat akan melakukan pelunasan yang punya Ruko tersebut yang bernama Marsel meminta tambah pembayaran tersebut menjadi Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tahu tidak jadi dilakukan pelunasan;
- Bahwa saksi tidak tahu alasan kenapa sampai dinaikkan menjadi Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa batas-batas dari ruko tersebut saksi tahu sebelah Barat dengan Pengadaian, Timur dengan Jalan, Selatan dengan Stela Tiodora, Utara dengan Ibu Telih Lin;
- Bahwa selama saksi mengadakan perbaikan ruko tersebut tidak pernah dari pihak Tergugat datang ke Ruko tersebut;
- Bahwa saksi kerja di ruko tersebut sejak bulan April tahun 2018;
- Bahwa saksi bekerja dengan Penggugat sejak tahun 2014;
- Bahwa saksi bekerja di ruko tersebut sebagai tukang;
- Bahwa pada waktu itu saksi bekerja ada dua orang;
- Bahwa saksi mengetahui cerita tersebut pada saat masih bekerja;
- Bahwa pada waktu saksi bekerja ruko tersebut kosong;
- Bahwa saksi tidak tahu di ruko tersebut ada kegiatan apa, saksi hanya tahu memperbaiki ruko tersebut;
- Bahwa saksi tahu dan kenal orang yang bekerja dengan Penggugat yang bernama Henselmus;

Halaman 39 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah dengar cerita dari henselmus bahwa ia disuruh ambil uang;
- Bahwa pada waktu saksi bekerja di ruko tersebut tidak ada orang lain yang menyuruh berhenti bekerja;
- Bahwa saksi bekerja dengan Penggugat sejak tahun 2014 dan tidak selalu, hanya kalau ada pekerjaan baru Penggugat memanggil saksi;
- Bahwa setahu saksi yang menduduki ruko tersebut sekarang adalah Penggugat ;
- Bahwa saksi sudah lama tidak datang di ruko tersebut;
- Bahwa saksi tahu hampir seratus persen ruko tersebut dalam keadaan rusak;
- Bahwa setahu saksi ada dua lantai di ruko tersebut;
- Bahwa saksi dipanggil oleh Penggugat untuk memperbaiki ruko tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa besar biaya untuk perbaikan ruko tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu cara pembayaran ruko, yang saksi tahu sudah dibayar sebesar Rp.805.000.000,-(delapan ratus lima juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa Penggugat menaikkan pembayaran ruko tersebut menjadi Rp.250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi tahu belum terjadi pelunasan ruko karena pada waktu Penggugat akan melunasi dari pihak Tergugat yaitu Marsel meminta menaikkan menjadi Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) :

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi, Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Kuasa Hukum Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu :

Halaman 40 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy salinan Putusan Nomor : 109/Pdt.G/2017/PN Bit, telah bermaterai cukup dan sesuai dengan salinan putusan, diberi tanda bukti T-1;
2. Foto copy Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah) tertanggal 11 Desember 2012, telah bermaterai cukup dan tanpa aslinya diberi tanda bukti T-2;
3. Foto copy Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp.300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) tertanggal 29 Desember 2012, telah bermaterai cukup dan tanpa aslinya diberi tanda bukti T-3;
4. Foto copy bukti setoran Bank BNI sebesar Rp.5.000.000.- (lima juta rupiah) tertanggal 29 Desember 2012, telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti T-4;
5. Foto copy bukti transfer Bank Mandiri ke Bank BNI sebesar Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) tertanggal 29 Desember 2012, telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti T-5;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Kuasa Hukum Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II juga telah mengajukan saksi-saksi ke persidangan, yang masing-masing telah memberikan keterangannya di bawah sumpah atau janji menurut agamanya, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. **ADRI RINDO RINDO**

- Bahwa saksi sudah pernah memberikan kesaksian pada perkara yang lalu ;
- Bahwa setahu saksi putusan yang lalu objeknya adalah ruko;
- Bahwa setahu saksi perkara sekarang objeknya ruko;
- Bahwa kenal dengan para Tergugat karena saksi bekerja pada dr Nayoan sebagai sopir ;
- Bahwa saksi bekerja dengan dr Nayoan sejak tahun 1997;

Halaman 41 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi dr Nayoan itu yang punya ruko ;
- Bahwa setahu saksi para Tergugat adalah Istrinya dr Nayoan dan anak-anak dari dr Nayoan;
- Bahwa saksi sering mengantar Almarhum dr Nayoan pada waktu akan membuka praktek;
- Bahwa prakteknya buka di ruko;
- Bahwa pada waktu saksi mengantar almarhum dr nayoan sudah ada ruko tersebut;
- Bahwa saksi banyak kali ke ruko;
- Bahwa pada saat itu saksi pernah dengar cerita dari dr Nayoan bahwa ruko tersebut akan dibuat surat untuk dibagi dan saksi tanya akan dibagi pada siapa dan ia katakan belum nanti katanya dan saksi tahu ruko tersebut punya dr Nayoan;
- Bahwa ketika dr Nayoan meninggal ruko tersebut belum dibagi;

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

2. **ARNOL SAMURI**

- Bahwa saksi sebagai sopir panggilan dan sering mengantar obat yang disuruh oleh dr Nayoan ;
- Bahwa saksi tahu Arnol Rindo rindo sebagai sopir tetap pada dr Nayoan;
- Bahwa saksi tahu dr Nayoan yang punya ruko tersebut;
- Bahwa setelah dr Nayoan meninggal setahu saksi yang punya ruko tersebut adalah anak-anak dari dr Nayoan;
- Bahwa saksi tahu ada aktifitas karena ruko tersebut sekarang sudah bagus dan pintunya sudah ada kaca dan sudah dibuat kantor ;
- Bahwa saksi tahu letak ruko tersebut di ruko kedua dari tugu aru;

Halaman 42 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu batas-batasnya yang saksi tahu hanya posisi dari ruko tersebut sebelah kiri ada ruko dan sebelah kananya ada ruko, depan jalan ;
- Bahwa saksi tahu keluarga dari dr Nayoan masih tinggal di situ, saksi tahu pada saat dr Nayoan masih hidup ;
- Bahwa saksi tidak tahu yang melakukan aktifitas di ruko tersebut pada saat ini siapa;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau ruko tersebut sudah dijual;
- Bahwa saksi tidak tahu ruko tersebut punya siapa sekarang;
- Bahwa saksi tidak pernah disuruh oleh para Tergugat untuk pergi ke ruko tersebut;
- Bahwa saksi sempat diminta menjadi saksi pada perkara sebelumnya tapi saksi tidak tahu ada masalah apa, mereka hanya meminta keterangan saksi karena pernah kerja dengan dr Nayoan;
- Bahwa ada dr Nayoan ada 3 (tiga) orang yaitu Rudy, Adit sudah almarhum dan Marsel yang bungsu;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak pernah mendengar cerita bahwa di antara anak dari dr Nayoan, Rudy dengan Marsel pernah ada perkara Pidana di Pengadilan Negeri Manado;
- Bahwa saksi sekarang ini tidak lagi bekerja sebagai sopir pada keluarga dr Nayoan;
- Bahwa sejak dokter meninggal saksi sudah tidak bekerja;
- Bahwa setelah saksi sudah tidak bekerja pada keluarga dr Nayoan saksi tidak tahu keberadaan hubungan dari Rudi dengan Marsel ;
- Bahwa saksi tidak tahu karena saksi sudah tidak bekerja;
- Bahwa di perkara yang lalu saksi pernah memberikan keterangan dan jika diminta saat ini keterangan yang diberikan saksi pada waktu itu, saksi tidak tahu perjanjian tersebut ;

Halaman 43 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada perjanjian jual beli antara mereka, dimana Tergugat sudah menerima uang, sebesar Rp.805.000.000,- (delapan ratus lima juta rupiah);
- Bahwa karena saksi pernah bekerja pada keluarga Nayoan tersebut maka dipanggil untuk bersaksi;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi, Kuasa Hukum Tergugat, Tergugat I, Tergugat II dan Kuasa Hukum Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk kejelasan pokok perkara, Majelis Hakim telah mengadakan Pemeriksaan Setempat pada hari Kamis tanggal 1 November 2018 dan hasil Pemeriksaan Setempat tersebut selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat tidak mengajukan Kesimpulan sedangkan Kuasa Hukum Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 25 Januari 2019 yang terlampir di dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak *in litis* tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa semua yang terjadi di persidangan sebagaimana yang tercatat dalam berita acara sidang pemeriksaan perkara gugatan ini, juga telah dipertimbangkan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ;

TENTANG HUKUMNYA

DALAM KONVENSI

➤ DALAM EKSEPSI

Halaman 44 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II dalam Jawabannya telah mengajukan eksepsi yakni sebagai berikut :

1. *Exemptio in Persona* (Eksepsi Error in Persona)

Bahwa Penggugat telah keliru menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*, alasannya adalah Tergugat II tidak pernah memiliki hubungan hukum dan atau perselisihan hukum dengan Penggugat terkait kasus yang diperkarakan karena Penggugat tidak pernah melakukan perjanjian atau pun kesepakatan terkait jual beli objek sengketa atau pun melakukan transaksi pembayaran dengan Tergugat II. Sehingga tindakan Penggugat bertentangan dengan prinsip kontrak yang digariskan dalam Pasal 1340 "suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya." Di dalam gugatan tidak ada dalil dari Penggugat yang menyatakan adanya hubungan hukum baik melalui perjanjian atau pun transaksi, sehingga sangat beralasan apabila gugatan ini dinyatakan tidak diterima atau ditolak.

2. *Exceptio obscur libel* (Gugatan Kabur/ tidak jelas)

- ✓ Bahwa gugatan Penggugat dikategorikan tidak jelas/kabur (*onduidelijk*), karena tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan. Dalam hal ini secara detil bahwa khususnya dalam posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan secara rinci dan jelas dasar hukum (*rechts grond*) perkara *a quo*, dimana dasar hukum yang didalilkan Penggugat tidak secara jelas diuraikan dengan dasar fakta (*feitelijke grond*) sehingga dalil gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- ✓ Bahwa diawal posita Penggugat mendalilkan adanya perjanjian kesepakatan terlebih dahulu antara Penggugat dan Tergugat melalui surat perjanjian jual beli tertanggal 10 Desember 2012 namun Penggugat tidak menguraikan secara jelas isi perjanjian serta legalitas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ataupun kekuatan hukum surat yang dimaksud, termaksud apakah Penggugat di dalam surat perjanjian tersebut menegaskan terkait status sertifikat kepemilikan objek jual beli atau tidak dan juga keterkaitan para ahli waris secara keseluruhan yang tercantumkan dalam sertifikat, karena secara sadar dan sehat tentunya momen ini merupakan dasar atau pintu masuk sehatnya transaksi jual beli;

- ✓ Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan secara rinci terkait siapa yang menguasai objek jual beli saat ini, karena walaupun dasar hukum jelas tetapi kontradiksi dengan dasar fakta terkait yang menguasai saat ini maka dalil gugatan tidak memenuhi syarat formil. Dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak menentu (*eenduidelijke en bepaalde conclusie*);
- ✓ Bahwa Kontradiksi antar posita dan petitum sangat jelas, alasannya bahwa di dalam posita Penggugat tidak mendalilkan bahwa Tergugat II terlibat dalam melakukan perjanjian ataupun kesepakatan terkait jual beli objek sengketa ataupun melakukan transaksi pembayaran dengan Penggugat, faktanya di dalam petitum angka 9 (sembilan) Penggugat meminta agar Tergugat II juga dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) untuk setiap harinya, petitum angka 9 ini, sangat berlawanan dengan posita angka 21 (dua puluh satu) Penggugat memohon agar setiap kali keterlambatan dalam hal ini Tergugat dan Tergugat I, di hukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah), maka sangat jelas kontradiksi antara posita dan petitum yang terlihat jelas dalam posita angka 21 (dua puluh satu) dan Petitum angka 9 (sembilan) sehingga sangat beralasan hukum apabila majelis hakim menyatakan Gugatan ini tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) atau ditolak karena tidak jelas/ kabur (*obscuur libel*).

Halaman 46 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas eksepsi Kuasa Hukum Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Kuasa Hukum Penggugat tidak menanggapi di dalam Replik dan bertetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan pertimbangan sekaligus eksepsi para Tergugat sebagai berikut :

1. Eksepsi *Error In Persona*

Menimbang, bahwa Para Tergugat dapat mengajukan eksepsi ini apabila gugatan mengandung cacat *error in persona* yang disebut juga *exceptio in persona*. Bentuk atau jenis *exceptio in persona* yang dapat diajukan meliputi peristiwa :

- a. Eksepsi diskualifikasi atau *gemis aanhoedenigheid*
- b. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat
- c. *Exceptio plurium litis consortium*

Menimbang, bahwa untuk membuktikan apakah gugatan Penggugat terdapat *error in Persona* dalam bentuk keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat karena *in casu* Penggugat telah keliru menarik Tergugat II sebagai pihak yang tidak pernah memiliki hubungan hukum dan atau perselisihan hukum dengan Penggugat, sebab Penggugat tidak pernah melakukan perjanjian atau pun kesepakatan terkait jual beli objek sengketa atau pun melakukan transaksi pembayaran dengan Tergugat II sebagaimana eksepsi Kuasa Hukum Tergugat II, maka dari itu selain hal tersebut sudah masuk dalam materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut, ternyata pada angka 12 Penggugat mendalilkan status tanah yang menjadi objek jual beli dan kedudukan Tergugat II atas tanah tersebut, oleh karenanya Eksepsi *Error In Persona* haruslah ditolak;

2. Eksepsi gugatan kabur /tidak jelas (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati posita atau fundamentum petendi gugatan, Penggugat telah menyebutkan dasar hukum

Halaman 47 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*rechts grond*) yang mendasari gugatan yakni Penggugat telah melakukan pembelian terhadap sebidang tanah dan bangunan Ruko di atasnya yang terletak di Jalan Tugu Aru Kecamatan Bitung Tengah Kota Bitung, berdasarkan pada Surat Perjanjian Jual Beli yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 10 Desember 2012, dengan kesepakatan harga Rp. 900.000.000.- (Sembilan ratus juta rupiah), yang akan dibayar oleh Penggugat dengan cara cicil;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah pula menyebutkan kejadian atau peristiwa maupun dasar fakta (*feitelijke grond*) secara cermat yakni Penggugat telah melakukan pembayaran tahap pertama kepada Tergugat dan Tergugat I yaitu pada tanggal 11 Desember 2012 sebagai uang ikatan atau tanda jadi antara Penggugat dan Tergugat dengan jumlah sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan setelah pembayaran tahap pertama pada tanggal 11 Desember 2012, kemudian Penggugat kembali melakukan pembayaran tahap kedua pada tanggal 30 Desember 2012 dimana pembayaran tersebut telah diterima oleh Tergugat I dengan jumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), setelah menerima pembayaran tersebut kemudian Tergugat I menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 146/Bitung tengah kepada Penggugat dan setelah menerima Sertifikat Hak Milik No. 146/Bitung dari Tergugat I kemudian pada tanggal 22 April 2013 Penggugat kembali memberikan uang pembayaran tahap ketiga kepada Tergugat I dengan jumlah Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah), sehingga total pembayaran yang diberikan oleh Penggugat pada saat itu mencapai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), selanjutnya Penggugat juga telah melakukan pembayaran lanjutan kepada Tergugat I dengan perincian pembayaran sebagai berikut :

Halaman 48 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran tahap keempat tanggal 09 September 2013 kepada Tergugat I dengan jumlah Rp. 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah).
- Pembayaran tahap kelima tanggal 02 Oktober 2013 kepada Tergugat I dengan jumlah Rp. 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah).
- Pembayaran tahap keenam tanggal 10 Oktober 2013 kepada Tergugat I dengan jumlah Rp. 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah).
- Pembayaran tahap ketujuh tanggal 28 Oktober 2013 kepada Tergugat I dengan jumlah Rp. 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah).
- Pembayaran tahap kedelapan tanggal 29 Oktober 2013 kepada Tergugat I dengan jumlah Rp. 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah).

Sehingga dari total delapan kali pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah sejumlah Rp. 805.000.000,- (delapan ratus lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa untuk menjamin adanya kepastian hukum bagi Penggugat dalam jual beli dengan para Tergugat tersebut, Penggugat berkeinginan untuk meningkatkan Hak Penggugat dengan membuat Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan Ruko tersebut pada Notaris, akan tetapi proses pembuatan Akta Jual Beli tersebut tidak bisa dilakukan, karena Tergugat II mengatakan kalau Tergugat II tidak pernah menerima uang pembayaran dari Penggugat bahkan Tergugat II tidak mau menerima sisa uang panjar atas tanah tersebut dengan jumlah Rp. 95.000.000,- (Sembilan puluh lima juta rupiah), dimana Tergugat II mengatakan kalau Penggugat harus memberikan uang tambahan kepada Tergugat II dengan jumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) baru Tergugat II akan menyetujui pembuatan Akta Jual Beli di hadapan

Halaman 49 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris, sehingga dengan adanya permintaan penambahan pembayaran uang sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dari Tergugat II tersebut sudah tidak sesuai lagi dengan apa yang menjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana isi dalam Surat Perjanjian tanggal 10 Desember 2012, maka Penggugat akan membatalkan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 10 Desember 2012, sehingga Tergugat dan Tergugat I harus mengembalikan uang panjar Jual Beli atas tanah dan bangunan Ruko tersebut kepada Penggugat dengan jumlah Rp. 805.000.000,-(delapan ratus lima juta rupiah) ditambah kerugian materil serta immateril yang diderita Penggugat akibat perlakuan Tergugat dan Tergugat I yang harus dibayarkan secara tunai, sekaligus dan seketika secara tanggung renteng oleh Tergugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa maupun dasar fakta (*feitelijke grond*) secara cermat di dalam gugatannya, dengan demikian terhadap eksepsi gugatan kabur /tidak jelas (*obscur libel*), ditolak pula oleh Majelis Hakim;

➤ **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi dalil pokok gugatan Penggugat sebagai dasar tuntutan adalah mengenai pembatalan jual beli sebidang tanah dan bangunan ruko di atasnya yang terletak di Jalan Tugu Aru Kecamatan Bitung Tengah Kota Bitung, berdasarkan pada Surat Perjanjian Jual Beli yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 10 Desember 2012, yang telah dibayar oleh Penggugat dengan cara mencicil sejumlah Rp. 805.000.000,-

Halaman 50 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(delapan ratus lima juta rupiah) kepada Tergugat I, oleh karena pembuatan Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan Ruko tersebut di hadapan Notaris tidak bisa dilakukan disebabkan karena Tergugat II mengatakan kalau Penggugat harus memberikan uang tambahan kepada Tergugat II dengan jumlah Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) baru Tergugat II akan menyetujui pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Notaris, sehingga dengan adanya permintaan penambahan pembayaran uang sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dari Tergugat II tersebut sudah tidak sesuai lagi dengan apa yang menjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana isi dalam Surat Perjanjian tanggal 10 Desember 2012;

Menimbang, bahwa sebaliknya yang menjadi dalil bantahan Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya adalah mengenai jual beli yang didasarkan pada surat perjanjian jual beli yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat tertanggal 10 desember 2012, yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat, tanpa melibatkan Tergugat I dan Tergugat II dalam membuat perjanjian dan atau kesepakatan *a quo*, maka Penggugat dikategorikan merupakan pembeli yang tidak beritikad baik yang tidak perlu dilindungi, sebagaimana tercantum dalam Surat Edaran MA Nomor 4 Tahun 2016 dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a dimana Penggugat sebenarnya telah mengetahui bahwa pemegang hak atas tanah dan bangunan ruko adalah Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II setelah Penggugat melihat langsung sertifikat Hak milik No.146/Bitung tengah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-18 serta 2 (dua) orang saksi yaitu : saksi HANSELMUS PANGI dan saksi BARTEN MIRA, sedangkan Kuasa Hukum Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti-

Halaman 51 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti surat yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-5 serta 2 (dua) orang saksi yaitu : saksi ADRI RINDO RINDO dan saksi ARNOL SAMURI;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti yang ada relevansinya dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi maupun bukti surat yang diajukan para pihak ke persidangan, diperoleh fakta-fakta hukum yang tidak terbantahkan yaitu sebagai berikut :

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

Halaman 52 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Halaman 53 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tanggal 21 September 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima oleh Tergugat I Rudi Najoan secara tunai dari Penggugat;
- Pada tanggal 2 Oktober 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima oleh Tergugat I Rudi Najoan melalui transfer ke Rekening Bank Mandiri Nomor: 1500006672065 atas nama Rudi Najoan;
- Pada tanggal 11 Oktober 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima oleh Tergugat I Rudi Najoan melalui transfer ke Rekening Bank Mandiri Nomor: 1500006672065 atas nama Rudi Najoan;
- Pada tanggal 28 Oktober 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima oleh Tergugat I Rudi Najoan melalui transfer ke Rekening Bank Mandiri Nomor: 1500006672065 atas nama Rudi Najoan;
- Pada tanggal 29 Oktober 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima oleh Tergugat I Rudi Najoan melalui transfer ke Rekening Bank Mandiri Nomor: 1500006672065 atas nama Rudi Najoan;
- Bahwa Tergugat I Rudi Najoan telah membuat pernyataan pada tanggal 14 Maret 2015 yang menerangkan bahwa Tergugat I Rudi Najoan bersama dengan Tergugat Hosiana Togelang telah menerima uang sejumlah Rp.805.000.000,- (delapan ratus lima juta rupiah) sebagai penjualan atas bagian mereka dari sebidang tanah berikut bangunan bersertifikat Hak Milik Nomor: 146 di Kelurahan Bitung Tengah;
- Bahwa terhadap Perjanjian jual beli di bawah tangan pada tanggal 10 Desember 2012 antara Hosiana Togelang (*in casu* Tergugat) sebagai Pihak I / Penjual dengan Robby Sjiariel (*in casu* Penggugat) sebagai

Halaman 54 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak II / Pembeli, ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Notaris Mintje Waani dan melibatkan seluruh ahli waris (Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II), namun tidak bisa dilaksanakan karena Tergugat II keberatan dengan alasan Tergugat II akan menyetujui pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Notaris jika diberikan uang tambahan oleh Penggugat dengan jumlah Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) padahal sisa pembayaran untuk pelunasan tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 146/Bitung Tengah seluas 84 M² yang terletak di Kelurahan Bitung Tengah Kecamatan Bitung Timur Kota Bitung yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada para Tergugat tinggal sejumlah Rp 95.000.000,- (Sembilan puluh lima juta rupiah);

- Bahwa sebelum perkara ini diajukan, ROBBY SJIARIEL (Penggugat) juga pernah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada HOSIANA TOGELANG Dkk (Para Tergugat) dan telah ada Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 109/Pdt.G/2017/PN Bit yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum yang terungkap di persidangan, maka diketahui bahwa hubungan hukum yang terjadi di antara Penggugat dan Tergugat adalah perjanjian jual beli sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 10 Desember 2012 antara Hosiana Togelang (*in casu* Tergugat) sebagai Pihak I / Penjual dengan Robby Sjiariel (*in casu* Penggugat) sebagai pihak II / Pembeli, dimana keduanya sepakat untuk melakukan jual beli tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 146/ Bitung Tengah seluas 84 M² yang terletak di Kelurahan Bitung Tengah Kecamatan Bitung Timur Kota Bitung, dengan cara dicicil/ diangsur seharga Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah);

Halaman 55 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, sedangkan Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal;

Menimbang, bahwa *in casu* Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal, dimana Penggugat Robby Sjariel sebagai pihak II / Pembeli telah membayar cicilan harga tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 146/ Bitung Tengah seluas 84 M² yang terletak di Kelurahan Bitung Tengah Kecamatan Bitung Timur Kota Bitung sebesar Rp.805.000.000,- (delapan ratus lima juta rupiah) dari total harga yang dijanjikan di dalam Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 10 Desember 2012 yakni sebesar Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

- Pada tanggal 11 Desember 2012, sejumlah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) diterima oleh Tergugat I Rudi Najoan secara tunai dari Penggugat;
- Pada tanggal 29 Desember 2012, sejumlah Rp.300.000.000,- (tiga ratus ribu rupiah) diterima oleh Tergugat I Rudi Najoan secara tunai dari Penggugat;
- Pada tanggal 22 April 2013, sejumlah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) diterima oleh Tergugat I Rudi Najoan tunai dari Penggugat;
- Pada tanggal 15 Juni 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima oleh Tergugat I Rudi Najoan tunai dari Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tanggal 5 Juli 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima oleh Tergugat I Rudi Najoan secara tunai dari Penggugat;
- Pada tanggal 19 Juli 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima oleh Tergugat I Rudi Najoan secara tunai dari Penggugat;
- Pada tanggal 12 Agustus 2013, sejumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima oleh Tergugat I Rudi Najoan secara tunai dari Penggugat;
- Pada tanggal 22 Agustus 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima oleh Tergugat I Rudi Najoan secara tunai dari istri Penggugat;
- Pada tanggal 30 Agustus 2013, sejumlah Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) diterima oleh Tergugat I Rudi Najoan secara tunai dari istri Penggugat;
- Pada tanggal 9 September 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima oleh Tergugat I Rudi Najoan melalui transfer ke Rekening Bank Mandiri Nomor: 1500006672065 atas nama Rudi Najoan;
- Pada tanggal 21 September 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima oleh Tergugat I Rudi Najoan secara tunai dari Penggugat;
- Pada tanggal 2 Oktober 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima oleh Tergugat I Rudi Najoan melalui transfer ke Rekening Bank Mandiri Nomor: 1500006672065 atas nama Rudi Najoan;
- Pada tanggal 11 Oktober 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima oleh Tergugat I Rudi Najoan melalui

Halaman 57 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

transfer ke Rekening Bank Mandiri Nomor: 1500006672065 atas nama Rudi Najoan;

- Pada tanggal 28 Oktober 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima oleh Tergugat I Rudi Najoan melalui transfer ke Rekening Bank Mandiri Nomor: 1500006672065 atas nama Rudi Najoan;
- Pada tanggal 29 Oktober 2013, sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diterima oleh Tergugat I Rudi Najoan melalui transfer ke Rekening Bank Mandiri Nomor: 1500006672065 atas nama Rudi Najoan;

Dan sebaliknya Tergugat Hosiana Togelang (*in casu* Tergugat) sebagai Pihak I / Penjual telah menyerahkan tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 146/ Bitung Tengah seluas 84 M² yang terletak di Kelurahan Bitung Tengah Kecamatan Bitung Timur Kota Bitung kepada Penggugat sebagai Pihak II/ Pembeli;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana fakta hukum yang terungkap di persidangan, diketahui jika terhadap Perjanjian jual beli di bawah tangan pada tanggal 10 Desember 2012 antara Hosiana Togelang (*in casu* Tergugat) sebagai Pihak I / Penjual dengan Robby Sjiariel (*in casu* Penggugat) sebagai pihak II / Pembeli, pada waktu hendak ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Notaris Mintje Waani dan melibatkan seluruh ahli waris (Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II), hal tersebut tidak bisa dilaksanakan karena adanya keberatan dari Tergugat II, dengan alasan Tergugat II meminta Penggugat memberikan uang tambahan kepada Tergugat II dengan jumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), barulah kemudian Tergugat II akan menyetujui pembuatan Akta Jual Beli;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan dari Tergugat II tersebut di atas dihubungkan dengan objek jual beli *in casu* berupa tanah dan bangunan sesuai

Halaman 58 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik Nomor: 146/Bitung Tengah seluas 84 M² yang terletak di Kelurahan Bitung Tengah Kecamatan Bitung Timur Kota Bitung, maka diketahui bahwa Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat Hosiana Togelang dan Tergugat I Rudi Najoan adalah pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 146/Bitung Tengah *a quo*, yang diperoleh berdasarkan pewarisan karena kematian dari Stephanus Najoan, namun Tergugat II tidak dilibatkan di dalam pembuatan Perjanjian jual beli tertanggal 10 Desember 2012, karena di antara ketiga orang pemegang hak / ahli waris tersebut, hanya Tergugat Hosiana Togelang sebagai Pihak I / Penjual dan Tergugat I Rudi Najoan sebagai saksi, yang menandatangani Perjanjian Jual Beli *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempertimbangkan apakah dengan tidak dilibatkannya Tergugat II di dalam pembuatan Perjanjian jual beli tertanggal 10 Desember 2012, dapat menimbulkan konsekuensi yuridis terhadap Perjanjian *a quo*, maka sebelumnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu tentang dalil bantahan para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahan Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya adalah mengenai jual beli yang didasarkan pada surat perjanjian jual beli yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat tertanggal 10 desember 2012, yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat, tanpa melibatkan Tergugat I dan Tergugat II dalam membuat perjanjian dan atau kesepakatan *a quo*, maka Penggugat dikategorikan merupakan pembeli yang tidak beritikad baik yang tidak perlu dilindungi, sebagaimana tercantum dalam Surat Edaran MA Nomor 4 Tahun 2016 dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPperdata dalam poin:

Halaman 59 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



- (b) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
- ✓ Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat:
- (c) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :
- ✓ Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997);

Menimbang, bahwa dari fakta hukum yang terungkap di persidangan, yakni :

- Bahwa terhadap Perjanjian jual beli di bawah tangan pada tanggal 10 Desember 2012 antara Hosiana Togelang (*in casu* Tergugat) sebagai Pihak I / Penjual dengan Robby Sjiariel (*in casu* Penggugat) sebagai pihak II / Pembeli, ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Notaris Mintje Waani dan melibatkan seluruh ahli waris (Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II) namun tidak bisa dilaksanakan karena Tergugat II keberatan dengan dengan alasan Tergugat II akan menyetujui pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Notaris jika diberikan uang tambahan oleh Penggugat dengan jumlah Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) padahal sisa pembayaran untuk pelunasan tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 146/Bitung Tengah seluas 84 M² yang terletak di Kelurahan Bitung Tengah Kecamatan Bitung Timur Kota Bitung yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada para Tergugat tinggal sejumlah Rp 95.000.000,- (Sembilan puluh lima juta rupiah);

Halaman 60 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka diketahui Penggugat dalam melakukan jual beli atas objek tanah tersebut belum memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat, namun kemudian Perjanjian jual beli di bawah tangan pada tanggal 10 Desember 2012 antara Hosiana Togelang (*in casu* Tergugat) sebagai Pihak I / Penjual dengan Robby Sjiariel (*in casu* Penggugat) sebagai pihak II / Pembeli, ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Notaris Mintje Waani dan melibatkan seluruh ahli waris dari objek jual beli, *in casu* telah dilakukan dengan cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun tidak bisa dilaksanakan, karena adanya keberatan dari Tergugat II sendiri;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap dalil bantahan Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan Penggugat dikategorikan pembeli yang tidak beritikad baik dan tidak perlu dilindungi, tidak dapat dibuktikan oleh para Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang konsekuensi yuridis dari tidak dilibatkannya Tergugat II di dalam pembuatan Perjanjian jual beli tertanggal 10 Desember 2012 sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Putusan MA RI No.82K/PDT/2004 Tanggal 22 Mei 2007, berisi kaidah hukum sebagai berikut : "Perjanjian jual beli tanah warisan batal demi hukum karena boedel waris belum terbagi, masih terdapat harta bersama orang tua yang mana masih hidup salah satu orang tua, dilakukan oleh orang yang tidak mempunyai alas hak yang sah untuk melakukan perbuatan hukum, melakukan perjanjian jual beli, dilakukan tanpa izin dan persetujuan orang tua dan saudara kandung, belum ada pembagian dan pengalihan hak dan penyerahan hak secara sah dengan pembagian warisan, jual beli tanah warisan juga melampaui hak";

Halaman 61 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan MA RI No.82K/PDT/2004 Tanggal 22 Mei 2007 dengan kaidah hukum selengkapnya sebagaimana tersebut di atas, dihubungkan dengan fakta hukum yang terungkap di persidangan, yakni Tergugat II selaku salah satu ahli waris tidak dilibatkan di dalam pembuatan Perjanjian jual beli tertanggal 10 Desember 2012, sehingga pada waktu hendak dilakukan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Notaris Mintje Waani, hal tersebut tidak bisa dilaksanakan karena adanya keberatan dari Tergugat II, dengan alasan Tergugat II akan menyetujui pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Notaris jika diberikan uang tambahan oleh Penggugat dengan jumlah Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) padahal sisa pembayaran untuk pelunasan objek jual beli yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada para Tergugat tinggal sejumlah Rp 95.000.000,- (Sembilan puluh lima juta rupiah), maka beralasan hukum untuk menyatakan Perjanjian jual beli tertanggal 10 Desember 2012 batal demi hukum;

Menimbang, bahwa jika mengacu pada Putusan MA RI No.82K/PDT/2004 Tanggal 22 Mei 2007 dengan kaidah hukum sebagaimana tersebut di atas, maka seharusnya Tergugat II yang mengajukan gugatan terhadap Tergugat dan Tergugat I, oleh karena Tergugat II merasa tidak pernah dilibatkan di dalam jual beli tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 146/Bitung Tengah seluas 84 M² yang terletak di Kelurahan Bitung Tengah Kecamatan Bitung Timur Kota Bitung, namun karena Tergugat II tidak pernah mengajukan gugatan dan justru sebaliknya meminta penambahan sisa uang pelunasan atas objek jual beli tersebut yang semula sejumlah Rp. 95.000.000,- (Sembilan puluh lima juta rupiah) menjadi Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), barulah Tergugat II akan menyetujui pembuatan Akta Jual Beli, sehingga menurut Majelis Hakim, keberatan Tergugat II tersebut bukan berarti tidak setuju dengan jual beli tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 146/Bitung Tengah seluas 84 M² yang terletak di Kelurahan Bitung

Halaman 62 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tengah Kecamatan Bitung Timur Kota Bitung, tetapi hanya keberatan mengenai besaran atau jumlah sisa pelunasan objek jual beli yang terlalu kecil, dengan demikian sudah tepat dan benar jika gugatan pembatalan jual beli *in casu* diajukan oleh Penggugat, selaku pihak yang dirugikan atas perbuatan Tergugat II;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum yang terungkap di persidangan bahwa sebelum perkara ini diajukan, ROBBY SJIARIEL (Penggugat) juga pernah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada HOSIANA TOGELANG Dkk (Para Tergugat), yang pada pokoknya mengenai penyelesaian jual beli ruko dengan SHM No.146/ Bitung Tengah dan Penggugat dalam petitum meminta Majelis Hakim untuk menyatakan surat perjanjian tertanggal 10 Desember 2012 sah dan dapat ditingkatkan ke proses balik nama oleh Turut Tergugat atas SHM No.146/ Bitung Tengah, dimana terhadap gugatan tersebut telah ada Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 109/Pdt.G/2017/PN Bit yang telah berkekuatan hukum tetap (*Vide* bukti T-1) dengan amar putusan pada pokoknya menolak gugatan Penggugat tersebut, dengan pertimbangan hukum bahwa perjanjian jual beli tertanggal 10 Desember 2012 tanpa sepengetahuan dan seijin Tergugat II Marcel Ignatius Najoan adalah tidak sah, putusan tersebut sejalan dengan pertimbangan Majelis Hakim di dalam perkara ini yang pada pokoknya menyatakan Perjanjian jual beli tertanggal 10 Desember 2012 batal demi hukum oleh karena Tergugat II selaku salah satu ahli waris tidak dilibatkan di dalam pembuatan Perjanjian jual beli tertanggal 10 Desember 2012;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap Perjanjian jual beli tertanggal 10 Desember 2012 telah dinyatakan batal demi hukum, maka beralasan hukum untuk menyatakan Perjanjian jual beli tertanggal 10 Desember 2012 tersebut tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, dengan demikian

Halaman 63 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap petitum gugatan angka 2 (dua) dan 3 (tiga) dikabulkan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum yang terungkap di persidangan bahwa Tergugat I Rudi Najoan telah membuat pernyataan pada tanggal 14 Maret 2015 yang menerangkan bahwa Tergugat I Rudi Najoan bersama dengan Tergugat Hosiana Togelang telah menerima uang sejumlah Rp.805.000.000,- (delapan ratus lima juta rupiah) sebagai penjualan atas bagian mereka dari sebidang tanah berikut bangunan bersertifikat Hak Milik Nomor: 146 di Kelurahan Bitung Tengah, maka beralasan hukum untuk memerintahkan kepada Tergugat dan Tergugat I untuk mengembalikan secara tunai uang panjar pembelian tanah dan bangunan ruko kepada Penggugat sejumlah Rp.805.000.000,- (delapan ratus lima juta rupiah), dengan demikian terhadap petitum angka 4 (empat) dikabulkan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa jika mengacu pada fakta hukum yang terungkap di persidangan yakni terhadap Perjanjian jual beli tertanggal 10 Desember 2012, tidak dapat ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Notaris Mintje Waani, karena adanya keberatan dari Tergugat II, maka terhitung sejak bulan Januari 2014 sampai dengan gugatan ini diajukan, bulan Desember 2017 atau selama kurang lebih 4 (empat) tahun, Penggugat telah sangat dirugikan secara materil, karena walaupun telah dibayarkan uang sejumlah Rp.805.000.000,- (delapan ratus lima juta rupiah) oleh Penggugat kepada Tergugat melalui Tergugat I, namun ternyata objek jual beli *in casu* berupa tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 146/Bitung Tengah seluas 84 M² yang terletak di Kelurahan Bitung Tengah Kecamatan Bitung Timur Kota Bitung tersebut tidak dapat dipakai dengan bebas oleh Penggugat untuk menjalankan usaha dan sejenisnya tanpa adanya alas hak yang sah, dengan mengingat dan memperhitungkan jika di kemudian hari timbul kerugian

Halaman 64 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diderita oleh Penggugat sehubungan dengan status hukum objek jual beli *a quo*, karena telah menjadi fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa ada keberatan dari Tergugat II atas jual beli *in casu*, sehingga Perjanjian jual beli tertanggal 10 Desember 2012, tidak dapat ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Notaris;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam petitum angka 5 (lima) Penggugat telah mendalilkan mengenai adanya bunga per bulan sebesar 5 %, selain yang telah nyata diserahkan oleh Penggugat sebesar Rp.805.000.000,- (delapan ratus lima juta rupiah), oleh karena tentang bunga tidak diperjanjikan terlebih dahulu, haruslah ditetapkan bunga menurut undang-undang yaitu 6 % setahun (*Vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung No.320 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1979), dengan demikian jika dihitung bunga yang harus dibayar oleh Tergugat dan Tergugat I kepada Penggugat yakni $6 \% \times \text{Rp.805.000.000,-}$ (delapan ratus lima juta rupiah) = Rp 48.300.000,- (empat puluh delapan juta tiga ratus ribu rupiah) per tahun, sehingga total bunga selama 4 (empat) tahun dihitung sejak Januari 2014 sampai dengan Desember 2017 adalah sebesar Rp 48.300.000,- (empat puluh delapan juta tiga ratus ribu rupiah) \times 4 (empat) tahun = Rp 193.200.000,- (seratus sembilan puluh tiga dua ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dengan demikian total ganti kerugian materil dan bunga yang harus dibayar oleh Tergugat dan Tergugat I kepada Penggugat adalah sebesar Rp.805.000.000,- (delapan ratus lima juta rupiah) + Rp 193.200.000,- (seratus sembilan puluh tiga dua ratus ribu rupiah) = Rp 998.200.000,- (Sembilan ratus sembilan puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa selain menderita kerugian materil sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, Penggugat juga menderita kerugian immateril karena tidak mendapatkan kepastian hukum atas objek jual beli *in casu* berupa

Halaman 65 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 146/Bitung Tengah seluas 84 M² yang terletak di Kelurahan Bitung Tengah Kecamatan Bitung Timur Kota Bitung, yang disebabkan oleh Tergugat yang telah menjual tanah sekaligus menerima uang bersama-sama dengan Tergugat I, yang kemudian Tergugat II telah menghalangi perbuatan hukum yang dilakukan oleh Ibu kandung dan Kakak kandungnya, padahal telah dibayarkan uang sejumlah Rp.805.000.000,- (delapan ratus lima juta rupiah) oleh Penggugat kepada Tergugat melalui Tergugat I, sehingga meskipun tidak dapat dinilai dengan uang, namun dipandang adil dan wajar jika terhadap Tergugat dan Tergugat I dihukum untuk membayar ganti kerugian immateril yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dengan demikian terhadap petitum gugatan angka 6 (enam) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan angka 7 (tujuh), dipertimbangkan bahwa yang dimohonkan oleh Penggugat adalah konsekuensi dari tidak dikembalikannya uang panjar sebesar Rp.805.000.000,- (delapan ratus lima juta rupiah) milik Penggugat beserta ganti kerugian-kerugian yang telah ditetapkan di atas, maka kepada para Tergugat wajib untuk menanggung semua kerugian yang dialami oleh Penggugat yang dapat diganti dengan penjualan aset milik para Tergugat antara lain tanah dan bangunan ruko dimaksud, sehingga dengan demikian petitum ini harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap permintaan Sita Jaminan Penggugat menurut hemat Majelis Hakim tidak ada urgensinya dan hanya sangat eksepsional untuk dapat dikabulkan dan selama persidangan perkara ini berlangsung, Majelis Hakim tidak pernah melakukan tindakan sementara berupa peletakan sita jaminan atas objek jual beli berupa tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 146/Bitung Tengah seluas 84 M² yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Kelurahan Bitung Tengah Kecamatan Bitung Timur Kota Bitung, oleh karenanya terhadap petitum gugatan 8 (delapan) ditolak oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa menyangkut uang paksa (Dwangsom), dasar hukumnya adalah Pasal 606a Rv. yang mengatur bahwa, "Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa", dihubungkan pula dengan ketentuan Pasal 225 HIR Majelis Hakim hanya dapat mengabulkan tuntutan atas uang paksa (dwangsom) apabila amar putusan dalam perkara *a quo* adalah menghukum Tergugat untuk melakukan suatu perbuatan dan oleh karena amar putusan dalam perkara ini adalah menghukum Tergugat dan Tergugat I untuk membayar sejumlah uang kepada Penggugat, maka tuntutan uang paksa tidak dapat dikabulkan, dengan demikian petitum angka 9 (Sembilan) beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan mengacu pada ketentuan Pasal 191 Rbg/ Pasal 180 ayat (1) HIR, SEMA No.4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil serta SEMA No.3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, dimana menurut Majelis Hakim tuntutan ini belum memenuhi syarat, maka terhadap petitum gugatan angka 10 (sepuluh) tentang penjatuhan Putusan serta merta (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*), beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap keseluruhan pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya;

Halaman 67 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONVENSII

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dalam Jawabannya telah mengajukan gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah tidak berdasarkan hukum karena antara Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tidak ada hubungan hukum/ perselisihan hukum dan dengan digugatnya Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi maka Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi mengalami kerugian materil dan immateril, dimana nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi menjadi tercemar dan hubungan dengan relasi usahanya menjadi terganggu dan di samping itu Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran;

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menggugat Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi jelas merupakan perbuatan melawan hukum karena antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tidak ada hubungan hukum, maka hendaknya kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dibebankan kewajiban untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan Rekonvensi, Kuasa Hukum Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-5 serta 2 (dua) orang saksi yaitu : saksi ADRI RINDO RINDO dan saksi ARNOL SAMURI;

Halaman 68 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Menurut M. Yahya Harahap dalam buku *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (hal. 468) istilah (gugatan) rekonvensi diatur dalam Pasal 132a HIR / 158 Rbg yang maknanya rekonvensi adalah gugatan yang diajukan Tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan Penggugat kepadanya. Dalam penjelasan Pasal 132a HIR / 158 Rbg disebutkan, oleh karena bagi Tergugat diberi kesempatan untuk mengajukan gugatan melawan, artinya untuk menggugat kembali Penggugat, maka Tergugat itu tidak perlu mengajukan tuntutan baru, akan tetapi cukup dengan memajukan gugatan pembalasan itu bersama-sama dengan jawabannya terhadap gugatan lawannya;

Menimbang, bahwa adapun tujuan gugatan Rekonvensi ialah sebagai berikut :

1. Menggabungkan dua tuntutan yang berhubungan;
2. Mempermudah prosedur;
3. Menghindari putusan yang bertentangan antara satu dengan yang lain;
4. Menetralisir tuntutan Konvensi;
5. Acara pembuktian dapat disederhanakan;
6. Menghemat biaya.

Menimbang, bahwa prinsip gugatan balik (Rekonvensi) harus saling berkaitan atau berhubungan erat (*innerlijke samen hangen*) dengan gugatan Konvensi, karena tujuan gugatan balik (Rekonvensi) itu sendiri antara lain yaitu dalam rangka mempermudah pembuktian serta menjaga inkonsistensi Putusan atau menghindari terjadinya Putusan yang saling bertentangan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi, ternyata tidak terdapat koneksitas atau korelasi yuridis dengan gugatan

Halaman 69 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi, oleh karena materi pokok gugatan reconvensi tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi karena telah menggugat Penggugat Reconvensi/Tergugat II Konvensi, padahal di antara Penggugat Reconvensi/Tergugat II Konvensi dengan Tergugat Reconvensi/ Penggugat Konvensi tidak ada hubungan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan reconvensi tidak saling berkaitan atau berhubungan erat (*innerlijke samen hangen*) dengan gugatan Konvensi, *in casu* Penggugat Reconvensi/ Tergugat II Konvensi ternyata tidak hanya mengajukan gugatan balasan namun juga mengajukan tuntutan baru, sehingga tidak bersesuaian dengan ketentuan Pasal 132a HIR / 158 Rbg, dengan demikian terhadap dalil gugatan reconvensi demikian pula petitum gugatan, lagipula dalam tuntutan Reconvensi ini telah didahului dengan dikabulkannya gugatan konvensi dan selain itu Penggugat Reconvensi tidak dapat membuktikan mengenai adanya kebenaran dalil gugatan Reconvensi tersebut dimana terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Reconvensi/ Tergugat Konvensi tersebut telah dipertimbangkan di dalam pertimbangan Konvensi, sehingga secara hukum berakibat harus ditolaknya gugatan Reconvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Reconvensi dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selebihnya, demikian pula gugatan Reconvensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka dalam perkara ini Tergugat, Tergugat I, Tergugat II Konvensi/ Penggugat Reconvensi adalah pihak yang kalah, sehingga berdasarkan pada Pasal 192 ayat (1) RBG, Tergugat, Tergugat I, Tergugat II Konvensi/ Penggugat

Halaman 70 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar Putusan ini ;

Mengingat, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

DALAM KONVENSI :

➤ **DALAM EKSEPSI :**

- Menolak seluruh Eksepsi Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II;

➤ **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Membatalkan dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat Surat Perjanjian Tanggal 10 Desember 2012 yang dibuat oleh Penggugat sebagai Pihak Kedua dan Tergugat sebagai Pihak Pertama.
3. Menyatakan tidak sah secara hukum Surat Perjanjian Tanggal 10 Desember 2012 yang dibuat oleh Penggugat sebagai Pihak Kedua dan Tergugat sebagai Pihak Pertama.
4. Memerintahkan kepada Tergugat dan Tergugat I untuk mengembalikan secara tunai uang panjar pembelian tanah dan bangunan Ruko kepada Penggugat sejumlah Rp. 805.000.000,-(delapan ratus lima juta rupiah).
5. Menghukum Tergugat dan Tergugat I untuk membayar bunga kepada Penggugat yakni sebesar 6 % per tahun, *in casu* 6 % x Rp.805.000.000,- (delapan ratus lima juta rupiah) = Rp 48.300.000,- (empat puluh delapan juta tiga ratus ribu rupiah), sehingga total bunga selama 4 (empat) tahun terhitung sejak Januari 2014 sampai dengan Desember 2017 adalah sebesar Rp 48.300.000,- (empat puluh delapan juta tiga ratus ribu rupiah) x 4 (empat) tahun = Rp 193.200.000,- (seratus sembilan puluh tiga dua ratus ribu rupiah);

Halaman 71 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum para Tergugat dalam hal ini Tergugat dan Tergugat I untuk membayar ganti kerugian immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah), kerugian mana harus dibayarkan secara tunai, sekaligus dan seketika secara tanggung renteng oleh para Tergugat dalam hal ini Tergugat dan Tergugat I;
8. Menetapkan apabila para Tergugat dalam hal ini Tergugat dan Tergugat I tidak dapat mengembalikan uang panjar milik Penggugat sejumlah Rp. 805.000.000,-(delapan ratus lima juta rupiah), dan juga kerugian lain yang dialami Penggugat maka tanah dan bangunan Ruko yang ada di atasnya dapat dilakukan lelang untuk melunasi uang panjar dan kerugian yang dialami oleh Penggugat.
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSİ

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Tergugat, Tergugat I, Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 1.798.000,- (satu juta tujuh ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung pada Hari **JUMAT** tanggal **1 FEBRUARI 2019** oleh kami **MUHAMMAD ALFI SAHRIN USUP,SH.MH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **ANTHONIE SPILKAM MONA,SH.**, dan **CHRISTINE NATALIA SUMURUNG,SH.MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **SELASA** tanggal **12 FEBRUARI 2019** oleh Hakim Ketua Majelis, didampingi oleh **NOVA SALMON,SH** dan **ANTHONIE SPILKAM MONA,SH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh **NOVA HABIBIE,SH.**, Panitera Pengganti

Halaman 72 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Pengadilan Negeri Bitung, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat, Tergugat I, Tergugat II;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

ANTHONIE S. MONA,SH

MUH.A.S. USUP,SH.MH

NOVA SALMON,SH

Panitera Pengganti

NOVA HABIBIE,SH

Perincian biaya :

-	Pendaftaran	Rp.
30.000,-		
-	Proses	Rp.
50.000,-		
-	Panggilan	Rp.
807.000,-		
-	Pemeriksaan setempat	Rp.
900.000,-		
-	Redaksi	Rp.
5.000,-		
-	Materai	Rp. _____
<u>6.000,-</u>		
-	Jumlah	Rp.
1.798.000,-	(satu juta tujuh ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah);	

Halaman 73 dari 73 Halaman Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN Bit