



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SALINAN

PUTUSAN

NOMOR 28/PDT/2019/PT PAL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI SULAWESI TENGAH di PALU yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

**Pr. Hj. AMRIANI**, lahir di Lompoe/Soppeng, 14 Desember 1974, Islam, bertempat tinggal di jalan Dewi Sartika No.46, Birobuli Selatan, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu, Sulawesi Tengah, dalam hal ini diwakili kuasanya A.H. Makkasau, S.H., M.H. & Pathners Pengacara/Advokat yang berkantor di jalan Basuki Rahmat Nomor 57 C Kota Palu, **Selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Penggugat;**

**MELAWAN**

**1. Pr. NUR AFNI UMAR Alias YENI UMAR**, bertempat tinggal di Jalan Dewi Sartika No.50 Palu, sekarang bertempat tinggal, di jalan Tg. Harapan, Lrg Damai, No.15 Kota Palu, **Selanjutnya disebut sebagai Terbading I semula Tergugat I**

Dalam hal ini diwakili kuasanya Riswanto Lasdin, S.H., M.H., Rachmi, S.H., dan Agung Susanto, S.H., Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Riswanto Lasdin & Partners beralamat di jalan Tadulako Nomor 16 A Kota Palu Propinsi Sulawesi Tengah, berdasarkan surat kuasa tanggal 29 Juni 2018;

**2. Lk. ADAMA S.Pd., M. Pd.**, bertempat tinggal di jalan Tolambu No.12 Kota Palu, tempat tinggal BTN Palupi Permai, Blok.B. No. 16, jalan Tavanjuka Permai, Kota Palu, **Selanjutnya disebut sebagai Terbading II semula Tergugat II;**

**3. Pimpinan PT Bank Bri Unit Dewi Sartika QQ Bri Cabang Palu**, bertempat tinggal di jalan Dr. Moh.Hatta No.12, Palu, **Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbading I semula Turut Tergugat I;**

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Tito Sulung Purbo Sejati, Dimas Aji S., Keduanya Legal Officer Kantor Wilayah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Manado dan Rahmat Kurniawan, Wendhy Wirawan Kepala Unit kantor cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Mutiara berdasarkan Surat Kuasa Nomor B.2233/XII-KC/ADK/06/2018 tanggal 29 Juni 2018;

**Halaman 1 dari 21 halaman Putusan Perkara Nomor 28/PDT/2019PT PAL**



**4. Notaris BASO MAPPATOBA, S.H., lahir disenggang tanggal 27 Desember 1979, laki-laki, pekerjaan Notaris, bertempat tinggal di jalan Ir. H. Juanda N0.3E, Lo Utara, Kota Palu, Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;**

Dalam hal diwakili oleh kuasanya Dr. Muslim Mamulai, S.H., M.H., dan Sutanto Saganta, S.H., keduanya Advokat, Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Muslim Mamulai & Associates yang beralamat di Jalan Kartini No.8 Kota Palu, Sulawesi Tengah, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 6 Februari 2019;

**PENGADILAN TINGGI** tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah Nomor 28/PDT/2019/PT PAL tanggal 27 Maret 2019 tentang Penetapan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca berkas perkara tersebut dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 4 Juni 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 6 Juni 2018 dalam Register Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Pal, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa dalam bulan November 2017, penggugat melihat postingan di FB, penawaran penjualan sebuah Rumah Toko (Ruko) dengan harga jual Rp.1.350.000.000,00;
2. Bahwa karena penggugat berkeinginan untuk membeli Ruko sebagai tempat usaha dengan pertimbangan Ruko yang akan dijual tersebut berdekatan dengan bekas tempat usaha penggugat di jalan Dewi Sartika, maka penggugat menghubungi Tergugat 1 untuk menyampaikan keinginan tersebut;
3. Bahwa dalam pertemuan penggugat dengan Tergugat 1, terjadi negosiasi nilai jual dan disepakati harga jual Ruko sebesar Rp.1.100.000.000,00, dengan komitmen akan dibayar lunas dengan menggunakan fasilitas kredit perbankan. Sehingga, saat itu penggugat mulai memberikan Tergugat 1 uang yang akan diperhitungkan sebagai tanda jadi secara bertahap, sebahagian berkwitansi dan sebahagiannya lagi tidak berkwitansi, namun diberikan melalui pengambilan pada karyawan bagian keuangan penggugat di tempat usaha penggugat. Dalam pertemuan dengan Tergugat 1 tersebut, penggugat menyampaikan bahwa penggugat akan membayar Ruko secara lunas dengan

**Halaman 2 dari 21 halaman Putusan Perkara Nomor 28/PDT/2019PT PAL**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cara meminta fasilitas kredit perbankan, dimana Tergugat 1 setuju dan memberi kesempatan kepada penggugat untuk cara pembayaran ruko menunggu proses pencairan kredit perbankan. Saat kesepakatan itu Ruko kepada penggugat dan membuat pernyataan, lalu kemudian penggugat melakukan persiapan untuk memindahkan barang-barang dagangan penggugat, dari tempat usaha lama ke Ruko tersebut, yang akan penggugat beli dari Tergugat 1;

4. Bahwa oleh karena kunci Ruko sudah diserahkan Tergugat 1 kepada penggugat sebagai bentuk kesepakatan jual beli Ruko (meskipun secara lisan), penggugat kemudian memindahkan barang-barang usaha penggugat dari tempat usaha lama ke Ruko yang akan penggugat beli tersebut, dengan menggunakan kendaraan sewa dan tenaga upahan;

5. Oleh karena Tergugat 1 dalam keadaan sakit, penggugat kemudian mengambil peran untuk pengurusan proses transaksi, termasuk mencek biaya pajak penjual dan pembeli, dan kewajiban lain dari Tergugat 1 yang harus dipenuhi kepada instansi terkait;

6. Bahwa selama proses pengurusan fasilitas kredit perbankan yang penggugat akan gunakan untuk pembayaran Ruko sesuai yang disepakati, Tergugat 1 secara terus menerus dan sangat sering/kerap kali meminta dana kepada penggugat, baik melalui anak Tergugat 1 maupun Tergugat 1 langsung, yang sebagian dibuatkan kwitansi dan sebagiannya lagi diberikan tanpa kwitansi tapi dicatat oleh staf keuangan penggugat, sebagai pengambilan Tergugat 1, yang jumlahnya mencapai lebih dari Rp.49.000.000, yang diperhitungkan sebagai tanda jadi/Down Payment harga Ruko yang akan dijual Tergugat 1 kepada penggugat;

7. Bahwa dalam pengurusan pengajuan fasilitas perbankan tersebut, penggugat mengalami kendala. Antara lain, tidak bersesuaiannya nama yang tertera dalam sertifikat SHM (tercantum nama Nur Afni Umar), dengan KTP Tergugat 1 (tercantum nama Yeni Umar). Sehingga, penggugat gagal dalam pengurusan permohonan kredit dengan lembaga perbankan pertama;

8. Bahwa oleh karena penggugat sudah terlanjur membangun konsensus jual beli Ruko (perjanjian lisan) dengan Tergugat 1, penggugat tetap mencoba melakukan pengurusan permohonan kredit pada lembaga perbankan lainnya, karena bank pertama, gagal menyetujui permohonan kredit penggugat. Sehingga rencana pembayaran lunas Ruko belum terwujud disebabkan realisasi kredit belum cair;

**Halaman 3 dari 21 halaman Putusan Perkara Nomor 28/PDT/2019PT PAL**

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa penggugat bertatap berusaha menghubungi lembaga perbankan lain, pasca kegagalan pertama yang juga penggugat sampaikan kepada Tergugat 1. Namun, ketika penggugat mendampingi pihak perbankan kedua untuk melakukan survey obyek transaksi, penggugat mengalami kendala, karena dihalangi oleh anak kandung Tergugat 1 dengan cara menghalangi bahkan mengusir pihak Bank yang melakukan survei tersebut. Sehingga, permohonan fasilitas kredit perbankan melalui Bank yang kedua pun masih tertangguhkan;

10. Bahwa dalam masa penangguhan persetujuan permohonan kredit perbankan tersebut, atas permintaan Tergugat 1, penggugat dikirim Somasi (Teguran Hukum) bertanggal 27 Januari 2018 dan somasi kedua tanggal 26 April 2018. Bahwa oleh karena pengacara/advokat berdasarkan jiwa UU No.18 Tahun 2003 tentang advokat, tidak dapat dipersoalkan secara pidana maupun perdata sepanjang menjalankan peran dan fungsinya untuk kepentingan kliennya, karena sebagai kuasa hukum hanya menjalankan isi kuasa sebagai kuasa dalam menjalankan kepentingan Tergugat 1, maka sebagai kuasa hukum, penggugat tidak menarik kedudukan kuasa hukum tersebut sebagai turut tergugat, karena Kuasa hukum tidak identik dengan klien. Hanya penggugat sangat menyayangkan, kuasa hukum ketika mengutus timnya yang berjumlah lebih dari 10 orang, cenderung berperan dengan kecenderungan melakukan "preasure" atau "under pressure", yang hanya biasa dilakukan oleh "debt collector" dengan "gaya premanisme";

11. Bahwa oleh karena somasi tersebut telah penggugat sanggah melalui SMS kepada kuasa hukum Tergugat 1, dan terhadap perjanjian jual beli Tergugat 1 dengan penggugat belum dibatalkan secara kongkret, maka penggugat menganggap perjanjian Tergugat 1 dengan Penggugat, masih berlaku. Terlebih lagi, dalam bulan April antara penggugat dan Tergugat 1 telah dipertemukan melalui mediator kuasa hukum penggugat di Kantornya di jalan Basuki Rahmat Palu. Pada saat itu, Tergugat 1 hanya mengatakan, rencana transaksi dengan penggugat akan tetap dilaksanakan, meskipun sudah ada pihak ketiga yang juga berkeinginan membeli Ruko tersebut, bernama Lk. ADAMA. Dengan catatan, bahwa Tergugat 1 juga mengakui sudah menerima uang panjar dari Lk. ADAMA;

12. Bahwa dalam bulan April 2018, memang Lk. ADAMA, datang ke Ruko obyek transaksi yang sudah penggugat manfaatkan untuk menjalankan usaha penggugat (sebagai tempat usaha jasa jahitan Gorden). Pada saat itu, Lk. ADAMA, mengatakan dirinya telah membeli Ruko tersebut, meskipun

**Halaman 4 dari 21 halaman Putusan Perkara Nomor 28/PDT/2019PT PAL**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum terjadi transaksi kongkret antara Lk. ADAMA dengan Tergugat 1. Lk. ADAMA, kemudian kerap kali menghubungi penggugat, terahir mengatakan kepada Tergugat, jika penggugat berkehendak memiliki Ruko tersebut, beli saja dari dirinya dengan harga Rp.1.700.000.000,00. Penggugat, kemudian menilai pola itu sebagai modus keinginan memetik keuntungan dalam posisi penggugat masih mengupayakan fasilitas kredit perbankan, dengan konsensus transaksi Rp.1.100.000.000,00, diluar panjar dan tanda jadi yang sudah diserahkan kepada Tergugat 1 sebagai konpensasi;

13. Bahwa preasure kepada penggugat tidak henti-hentinya dilakukan, baik oleh oknum kuasa hukum penggugat, maupun oleh Lk. ADAMA. Terahir, dalam bulan Mei 2018, Penggugat dikriminalisasi oleh Lk. ADAMA, dengan membuat laporan polisi seakan-akan penggugat melakukan penyerobotan, hanya dengan dasar surat keterangan dari Turut Tergugat 2 (selaku Notaris/PPAT), seakan-akan telah terjadi proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan langkah-langkah persiapan untuk balik nama sertipikat. Untung, penyidik pada Reskrim Polres Kota Palu sangat profesional dengan terlebih dahulu melakukan langkah-langkah penyelidikan sebelum menempuh proses penyidikan. Dan, pada hari Kamis tanggal 1 Juni 2018, penggugat diundang untuk diminta keterangan oleh penyidik. Kemudian penyidik mengambil langkah klarifikasi segi tiga, antara Penggugat, Tergugat 1 dan Tergugat 2. Sehingga sangatlah jelas, persoalan yang dilaporkan Tergugat 2 (Lk. ADAMA) adalah persoalan perdata, transaksi dan/atau rencana transaksi jual beli Ruko. Tergugat 2 saat itu berdalih, dirinya telah melakukan transaksi dengan Tergugat 1 dan telah membuat AJB secara kongkret, meskipun dasar ia membuat laporan Polisi hanya berbekal surat keterangan yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat 2. Anehnya, Tergugat 2 sudah tahu penggugat lebih dahulu sudah membangun hubungan tansaksional sejak bulan November 20017 dengan Tergugat 2, kok secara diam-diam dan dengan penuh kecurangan Tergugat 2 telah "menelikung" secara curang kedudukan penggugat yang telah membangun perjanjian lisan dengan Tergugat 1 sejak bulan November 2017. Hal itu dilakukannya, mungkin agar secara sistematis dapat memetik keuntungan dari penggugat dengan meningkatkan (mengelembungkan) harga jual ruko tersebut;

14. Bahwa dalam pada itu, pada hari Rabu sore menjelang berbuka puasa, penggugat didatangi oleh oknum dari PT. Bank BRI unit Dewi Sartika bernama ibu Zein dan Bpk. Rahmat. Kedatangannya untuk melakukan pemotretan di ruko tempat usaha penggugat. Tat kala penggugat menanyakan

**Halaman 5 dari 21 halaman Putusan Perkara Nomor 28/PDT/2019PT PAL**

#### 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

apa maksud pemotretan tersebut, oknum BRI tersebut hanya mengatakan cuma untuk laporan nasabah, meskipun selama menjadi nasabah BRI penggugat tidak pernah dilakukan pemotretan untuk kepentingan laporan nasabah;

15. Bahwa karena penggugat merasa penasaran, keesokannya penggugat bertanya kepada staf BRI siapa yang datang melakukan pemotretan di tempat usaha penggugat kemarin, staf tersebut menyebutkan pak Rahmat adalah Kepala Unit BRI dan Ibu Zein adalah Manteri Kredit Pegawai;

16. Bahwa atas informasi tersebut, penggugat menduga Lk. ADAMA mungkin meminta fasilitas kredit pegawai, melalui Bank BRI mengingat yang bersangkutan berstatus pegawai (Apara Sipil Negara) pada Kantor Balai Anak Usia Dini dan Pendidikan Masyarakat Sulawesi Tengah, kemudian dananya digunakan untuk memberikan panjar-panjar Ruko kepada Tergugat 1, oleh Tergugat 2;

17. Jika hal tersebut (dalil poin 16) benar adanya, maka Turut Tergugat 1 telah terlibat dalam suatu "persekongkolan" untuk "mencurangi" penggugat dan menjalankan Tupoksinya secara tidak fair, dengan jalan turut menopang kelancaran dukungan dana dengan fasilitas kredit yang bukan peruntukannya kepada Tergugat 2. Dugaan penggugat, kedatangan oknum BRI Unit Dewi Sartika tersebut, tidak lepas dari "trik terselubung" untuk mempecundangi penggugat bagi kepentingan Tergugat 2, dalam posisi penggugat sebagai pihak yang lebih dahulu telah melakukan perjanjian jual beli ruko dengan Tergugat 1. Oleh karena itu, sangatlah patut penggugat menarik pihak BRI Cabang Palu, atas kecerobohan bawahannya dalam menjalankan peran dan fungsi pelayanan publik, sebagai Turut Tergugat 1 dalam gugatan a quo;

18. Bahwa Tergugat 2 dalam membuat Laporan Polisi, menggunakan seakan-akan (quod non), telah terjadi transaksi kongkret yang ditandai adanya AJB dan tindakan proses balik nama sertifikat SHM, hanya berbekalkan surat keterangan yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat 2 (selaku Notaris). Surat keterangan tersebut, kemudian dijadikan dasar seakan-akan sebagai alas hak melaporkan penggugat tentang penyerobotan. Padahal, penggugat berada dan menguasai Ruko tersebut sejak bulan Nopember 2017, yang kuncinya diserahkan oleh Tergugat 1 kepada Penggugat secara suka rela, setelah terjadi perjanjian jual beli ruko secara lisan. Laporan polisi tersebut sangatlah tidak rasional, karena mana mungkin penggugat melakukan penyerobotan jika penggugat telah berada di Ruko tersebut sejak

**Halaman 6 dari 21 halaman Putusan Perkara Nomor 28/PDT/2019PT PAL**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bulan November 2017, sementara Tergugat 2 baru mau melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat 1 bulan Mei 2018, meskipun Tergugat 2 sudah mengetahui terlebih dahulu telah melakukan perjanjian jualbeli Ruko dengan Tergugat 1, dan telah menguasai Ruko tersebut, meskipun pembayaran belum dilunasi. Oleh karena itu, surat keterangan yang dikeluarkan Turut Tergugat 2 sebagai Notaris, melanggar prinsip kehati-hatian sebagai pejabat publik, dan sangatlah patut ditarik sebagai Turut Tergugat 2 dalam perkara a quo;

19. Bahwa dari rangkaian peristiwa yang tertuang dalam dalil gugatan a quo, Tergugat 1, Tergugat 2 dan Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2, secara jelas telah melakukan perbuatan curang dan melawan hukum yang melanggar kaedah-kaedah hukum di Indonesia;

20. Bahwa oleh karena Tergugat 1, Tergugat 2 dan Turut Tergugat 1 serta Turut Tergugat 2 telah melanggar kaedah-kaedah hukum, maka sangatlah patut dituntut sebagai perbuatan melawan hukum (PMH) yang diatur dalam jiwa pasal 1365, jo pasal 1366, jo pasal 1367 BW;

21. Bahwa penggugat in casu, merasa dirugikan akibat perbuatan dan tindakan Tergugat 1 dan Tergugat 2, berupa kerugian materiel dan kerugian immateriel, sebagai berikut :

A. Kerugian Materiel ;

a. Tersangkutnya dana penggugat yang diberikan kepada Tergugat 1 sebagai uang tanda jadi/DP sebesar Rp.49.000.000,00

b. Pengeluaran biaya angkutan dan upah tenaga angkut barang pindahan milik penggugat -----  
Rp.20.000.000,00

c. Kerugian biaya lain-lain Rp.15.000.000,00  
Jumlah ----- Rp.84.000.000,00

B. Kerugian Immateriel ;

a. Rusaknya reputasi penggugat pada lembaga perbankan dan relasi, serta pelanggan pengguna jasa/masyarakat umum, yang tak dapat dinilai dengan uang. Akan tetapi untuk memudahkan nilai riil kerugian immateriel, dapat dikonpensasi dengan nilai finansial sebesar ; ----- Rp.1.500.000.000.-

C. Akumulasi Kerugian ;

**Halaman 7 dari 21 halaman Putusan Perkara Nomor 28/PDT/2019PT PAL**

**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

a. Kerugian Materiel ----- Rp.  
84.000.000,00

b. Kerugian inmateriel -----  
Rp.1.500.000.000,00

Total Kerugian -----Rp.1.584.000.000,00  
(satu miliar lima ratus delapan puluh empat juta rupiah)

22. Bahwa oleh karena yang menimbulkan kerugian yang nyata dalam perkara ini adalah Tergugat 1 dan Tergugat 2, maka sangatlah patut Tergugat 1 dan Tergugat 2 dimintai pertanggung jawaban hukum atas timbulnya kerugian tersebut;

23. Bahwa agar gugatan a quo tidak menjadi illusoir, Mohon Majelis Hakim berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap Ruko obyek transaksi, rumah Tergugat 1 di jalan Tanjung Harapan Lorong Damai No.15 Kota Palu dan rumah tempat tinggal Tergugat 2 di Kompleks Perumahan BTN Palupi Permai Blok B. No. 16, jalan Tavanjuka Permai Kota Palu;

24. Penggugat juga mohon putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) meskipun para tergugat melakukan Verzet, banding atau kasasi;

25. Mehon pula Majelis Hakim menghukum para tergugat untuk membayar dwangson sebesar Rp.1.000.000/hari setiap keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan;

Berdasarkan dalil gugatan tersebut diatas, mohon Majelis Hakim berkenan menyudahi sengketa a quo dengan menjatuhkan putusan :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hubungan hukum antara penggugat dengan Tergugat adalah hubungan perjanjian jual beli ruko secara lisan sesuai dengan konsensus harga yang sudah disepakati dalam bulan November 2017;
3. Menyatakan pemanfaatan dan penguasaan Ruko obyek transaksi yang sampai saat ini masih berada ditangan penggugat adalah legal dan sah berdasarkan konsensus serta komitmen jual beli yang telah disepakati bulan November 2017 antara penggugat dengan Tergugat 1;
4. Menyatakan perjanjian lisan antara penggugat dengan Tergugat 1 dalam perjanjian jual beli Ruko bulan November 2017, sah sebagai suatu perikatan dan komitmen bersama dengan

**Halaman 8 dari 21 halaman Putusan Perkara Nomor 28/PDT/2019PT PAL**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesepakatan sistem pembayaran akan dilunasi dengan cairnya fasilitas perbankan yang tengah dimohonkan penggugat ke Lembaga Perbankan;

5. Tidak sah transaksi antara Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang terjadi bulan Mei 2018, karena belum dilakukan pembatalan perjanjian lisan bulan November 2017 antara penggugat dengan Tergugat 1;

6. Menyatakan cacat dan tidak sah transaksi antara Tergugat 1 dengan Tergugat 2 yang terjadi dalam bulan Mei 2018, sebelum dilakukan klarifikasi hubungan hukum antara penggugat dengan Tergugat 1;

7. Menyatakan cacat atau tidak sah segala tindakan hukum dan pembuatan legalitas hukum antara Tergugat 1 dan Tergugat 2, yang terkait dengan obyek transaksi Ruko tersebut;

8. Menyatakan, segala legalitas transaksi antara Tergugat 1 dan Tergugat 2, yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat 2, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

9. Menyatakan semua akta yang diterbitkan Turut Tergugat 2 terkait dengan obyek transaksi Ruko milik Tergugat 1, yang dimintakan untuk dibuat oleh Tergugat 2 tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum (nietige van rechtswege/null and void);

10. Menyatakan sita jaminan atas ruko, rumah Tergugat 1 dan rumah Tergugat 2, yang diletakkan pengadilan sah dan berharta;

11. Menhukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk membayar kerugian penggugat, berupa kerugian materiel sebesar Rp.84.000.000,00 dan kerugian immateriel sebesar Rp.1.500.000.000,00 atau sebesar yang ditetapkan dalam putusan ini;

12. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2, serta Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 ataupun semua pihak berkepentingan untuk mematuhi putusan ini;

13. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 membayar biaya perkara menurut hukum;

Memperhatikan dan mengutip segala hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Palu **Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Pal, tanggal 5 Desember 2018**, yang amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM KONPENSI :**

**DALAM EKSEPSI**

**Halaman 9 dari 21 halaman Putusan Perkara Nomor 28/PDT/2019PT PAL**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II;

## DALAM POKOK PERKARA

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

## DALAM REKONPENSI :

Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dan Tergugat II Konpensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini Sejumlah Rp.2.956.000,- (dua juta sembilan ratus lima puluh enam ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa putusan tersebut diucapkan tanpa dihadiri oleh Penggugat dan Turut Tergugat I dan kepada Penggugat dan Turut Tergugat I telah diberitahukan tentang isi putusan tersebut masing-masing pada hari Rabu tanggal 2 Januari 2019 sesuai Relas Pemberitahuan putusan masing-masing Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Pal;

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Pal, tanggal 5 Desember 2018 tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, mengajukan permohonan banding pada tanggal 15 Januari 2019, sebagaimana Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Pal;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 23 Januari 2019, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 17 Januari 2019, dan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 30 Januari 2019 dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 17 Januari 2019;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 24 Januari 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 24 Januari 2019 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 6 Februari 2019, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 31 Januari 2019, dan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 30 Januari 2019;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat, Terbanding I semula Tergugat I mengajukan kontra memori banding

**Halaman 10 dari 21 halaman Putusan Perkara Nomor 28/PDT/2019PT PAL**



tertanggal 18 Februari 2019 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 18 Februari 2019, telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 26 Februari 2019, Terbanding II semula Tergugat II mengajukan kontra memori banding tertanggal 12 Februari 2019 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 14 Februari 2019, telah diberitahukan dan diserahkan Pembanding semula Penggugat pada tanggal 26 Februari 2019 dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II mengajukan kontra memori banding pada tanggal 11 Februari 2019 dan diterima di Kepaniteraan Palu pada tanggal 11 Februari 2019 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 26 Februari 2019;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah untuk pemeriksaan tingkat banding, kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 26 Februari 2019, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 31 Januari 2019, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 31 Januari 2019, dan kepada Para Turut Terbanding semula Turut Tergugat I, II, masing-masing pada 30 Januari 2019 telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu masing-masing Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Pal;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Pal, diucapkan pada tanggal 5 Desember 2018 dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat II, dan Kuasa Hukum Turut Tergugat II tanpa dihadiri oleh Penggugat dan Turut Tergugat I, dan kepada Penggugat dan Turut Tergugat I telah diberitahukan tentang isi putusan tersebut masing-masing pada hari Rabu tanggal 2 Januari 2019 sesuai Relas Pemberitahuan putusan masing-masing Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Pal dan selanjutnya Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 15 Januari 2019 sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Pal;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara yang ditentukan undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan keberatan-keberatannya terhadap putusan Pengadilan Tingkat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama, sebagaimana terurai pada memori bandingnya, yang pada pokoknya isinya sebagai berikut :

I. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu keliru / khilaf dalam putusannya :

1.1. Majelis Hakim tingkat pertama keliru atau khilaf dalam memutus perkara, dengan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verk-lark*), dengan alasan :

- a. Gugatan Penggugat/ Pembanding, didasari oleh dalil peristiwa hukum yang kongkret, nyata in kongcreto didasari oleh bukti surat dan keterangan saksi;
- b. Bahwa membaca dalil gugatan penggugat / pembanding, terlihat secara jelas dan nyata “kecurangan” yang bersifat perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II, dalam transsaksional sebuah ruko (rumah toko), yang konsensusnya dibangun sejak bulan Januari 2018, dengan komitmen pembayaran akan dilakukan Penggugat / Pembanding melalui fasilitas kredit perbankan dan sistem pembayaran tersebut disepakati oleh Tergugat I. Persejuaan mana ditandai adanya sejumlah dana yang disalurkan Penggugat / Pembanding yang dianggap sebagai DP (vide bukti kwitansi yang diajukan Penggugat / Pembanding ke persidangan);
- c. Bahwa kecurangan tersebut, semakin terlihat ketika tiba-tiba bulan April muncul Tergugat II mengaku pihaknya telah melakukan pengikatan jual beli dengan Tergugat I. Jika Penggugat / Pembanding berkehendak membeli ruko tersebut, Penggugat / Pembanding harus bertransaksi dengan dia dengan harga Rp.1,7 milliard, meskipun Penggugat / Pembanding dalam konsesusnya sepakat ruko tersebut akan dibeli dengan harga Rp.1,1 milliard;

1.2. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu, keliru dalam memutus perkara dengan alasan :

- a. Bahwa baik Tergugat I maupun Tergugat II, tidak pernah mengajukan bukti bantahannya;
- b. Dalam agenda proses pembuktian Tergugat, para Tergugat dan para turut Tergugat, tidak menggunakan haknya guna membuktikan dalil bantahannya;
- c. Bahwa pengabulan dalil ekseptif Tergugat I dan Tergugat II, merupakan pengabaian pemeriksaan pokok perkara dengan materi perkara yang sangat jelas, terang dan kongkret sebagai perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian Penggugat /

**Halaman 12 dari 21 halaman Putusan Perkara Nomor 28/PDT/2019PT PAL**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding, sehingga putusan a quo mengandung kekeliruan yang nyata dari pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu;

## II. Majelis Hakim Mengabaikan asas Pembuktian :

- 2.1. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama mengenyampingkan asas pembuktian, dengan hanya mempertimbangkan dalil ekseptif Tergugat I, yang tertuang dalam jawaban (dalam eksepsi);
- 2.2. Bahwa dalil ekseptif Tergugat I tersebut, sejatinya sudah memasuki pokok perkara, karena dalil gugatan sangat jelas dan terang peristiwa demi peristiwa yang menghantarkan causa prima perkara a quo ke dalam suatu keadaan yang menempatkan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan hukum;
- 2.3. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu dalam perkara a quo, mengabaikan asas pembuktian, dengan alasan :
  - a. Bahwa mengacu pada jiwa pasal 263 R.Bg / 163 HIR, Jo pasal 1865 BW / KUH Perdata, yang menegaskan: "Setiap orang yang mendalilkan ia mempunyai hak atau guna meneguhkan haknya, atau membantah suatu hak orang lain dengan menunjuk suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak, atau peristiwa tersebut;
  - b. Bahwa dalam perkara a quo, Pembanding / Penggugat telah mengajukan bukti surat dan saksi ke persidangan guna meneguhkan haknya sebagai calon pembeli ruko dengan Tergugat I, yang kemudian "dicurangi" oleh Tergugat II dengan perbuatan melakukan komunikasi dengan Tegugat I, meskipun Tergugat II mengetahui bahwa Pembanding / Penggugat sudah terlebih dahulu berkomitmen dengan Tergugat I dengan penyaluran sejumlah panjar-panjar yang diperhitungkan sebagai DP ruko ( obyek sengketa), sesuai bukti surat yang sudah diserahkan ke persidangan. Tindakan tersebut merupakan akal-akalan Tergugat II untuk memetik keuntungan dari Pembanding / Penggugat dengan menyodorkan harga Rp.1,7 milyar, sementara konsensus yang Penggugat / Pembanding konsensuskan dengan Tergugat I sepakat dengan harga Rp.1,1 Milyard yang akan dibayar melalui fasilitas kredit perbankan. Tindakan "curang" yang dilakukan Tergugat II, diduga ditopang dan didukung oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

**Halaman 13 dari 21 halaman Putusan Perkara Nomor 28/PDT/2019PT PAL**





- c. Bahwa "kecurangan" yang terjadi atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian Pembanding / Penggugat, karena ternyata Tergugat I, mentolelir terjadinya transaksi dengan Pembanding / Penggugat, meskipun Tergugat I telah membangun komunikasi transaksional dengan Penggugat / Pembanding 4 bulan sebelum Tergugat I menyetujui transaksi dengan Tergugat II;
- d. Bahwa sungguh sangatlah naif, Tergugat II melaporkan Pembanding / Penggugat ke pihak Kepolisian dengan tuduhan delik penyorobotan, padahal faktanya Pembanding / Penggugat sudah terlebih dahulu menguasai ruko tersebut 4 bulan sebelum Tergugat II bertransaksi. Dasar dasar laporan polisinya juga dimungkinkan atas adanya "Surat Keterangan" yang dibuat oleh Turut Tergugat I (Notaris) seakan-akan (quod non) pada saat itu Turut Tergugat I sudah membuatkan akta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II. Transaksi Tergugat I dengan Tergugat II, juga dimungkinkan oleh adanya topangan dari Turut Tergugat II;
- 2.4. Bahwa dalam proses persidangan tahap jawab-jawab dan agenda pembuktian oleh Penggugat, Pembanding / Penggugat telah menyerahkan sejumlah bukti surat dan saksi untuk meneguhkan haknya, namun pihak Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, tidak pernah mengajukan alat bukti, baik bukti surat, saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah sebagaimana dipersyaratkan oleh ketentuan Hukum (vide pasal 284 R.Bg / 164 HIR, Jo pasal 1866 BW);
- 2.5. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu, salah atau keliru dalam pertimbangan hukumnya, dengan alasan :
- Melanggar tertib acara sebagaimana digariskan oleh kaedah yang tertuang dalam R.Bg / HIR dan BW / KUH Perdata;
  - Mengabaikan prinsip-prinsip pembuktian dalam hukum perdata;
- Menimbang, atas memori banding Pembanding semula Penggugat, Terbanding I semula Tergugat I mengajukan kontra memori banding, yang pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Palu sudah cukup dan sempurna dan atau sudah tepat dan benar menurut hukum, sehingga beralasan untuk dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa apabila mencermati alasan-alasan Pembanding yang tertuang dalam memori banding, ternyata tidak ada memuat hal-hal baru yang dapat melemahkan putusan Judex Faktie Pengadilan Negeri Palu dalam perkara a quo, melainkan hanya merupakan pengulangan atas hal-hal yang sudah dikemukakan dalam jawab – menjawab atau kesimpulan masing-masing pihak, serta pula telah dipertimbangkan oleh Judex Faktie Pengadilan Negeri Palu dengan cukup dan sempurna dan atau telah tepat dan benar menurut hukum;
3. Bahwa Pembanding telah mendalilkan bahwasanya Judex Faktie Pengadilan Negeri Palu keliru dan hilaf dalam memutus perkara dengan dinyatakan gugatan tidak dapat diterima. Terhadap dalil keberatan tersebut, Terbanding I menilai yakni sebagai berikut :
  - Pembanding tidak menguraikan lebih jelas dan rinci, pertimbangan Judex Faktie mana yang dinilai keliru atau hilaf, sehingga gugatan Pembanding diputus tidak dapat diterima oleh karena tidak memenuhi syarat format gugatan;
  - Bahwa tidak benar bahwasanya telah disepakati harga jual ruko/obyek sengketa sebesar Rp.1.100.000.000.00.- (satu milliyard seratus juta rupiah). Sebagaimana fakta persidangan, berupa Surat Pernyataan Terbanding I yang disampaikan oleh Pembanding, tidak ada tercantum nilai nominal garha jual objek sengketa, dan lagi pula tidak ada saksi satupun yang menguatkan dalil Pembanding;
  - Bahwa tidak benar bahwasanya Pembanding telah memberikan uang tanda jadi pembelian ruko. Sebagaimana fakta persidangan, tidak satupun dokumen pembayaran yang tertulis tanda jadi pembayaran obyek sengketa;
  - Bahwa tidak benar bahwasanya telah ada perjanjian beli obyek sengketa antara Terbanding I dan Pembanding;
  - Bahwa tidak benar bahwasanya Terbanding I telah melakukan perbuatan melawan hukum, malah sebaliknya, Pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang dengan sengaja menguasai obyek sengketa tanpa diketahui oleh Terbanding I sebagai pihak yang berhak, sebelum obyek sengketa dialihkan kepada Tergugat II;
4. Bahwa Pembanding mendalilkan bahwasanya Judex Faktie Pengadilan Negeri Palu mengabaikan asas Pembukti : Terbanding I menilai sebagai berikut :

**Halaman 15 dari 21 halaman Putusan Perkara Nomor 28/PDT/2019PT PAL**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebagaimana lazimnya dalam hukum acara perdata, beban pembuktian termuat dalam Pasal 163 HIR/Pasal 283 RBg/Pasal 1865 BW yang menyatakan bahwa "*Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya, atau untuk membantah hak orang lain, maka harus membuktikan adanya hak itu atau adanya peristiwa itu*". Bahwa selanjutnya merujuk pada ketentuan Pasal 1365 diartikan "Siap yang menuntut penggantian kerugian yang disebabkan suatu perbuatan melanggar hukum, harus membuktikan adanya kesalahan pihak yang dituntut";
- Mendasari ketentuan tersebut diatas, yang kemudian direlevansikan dengan dalil keberatan Pembanding, menurut Terbanding I, justru Pembandinglah yang tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sebagaimana fakta yang terungkap dalam persidangan. Bahkan sampai dengan berjalannya waktu hingga saat ini, atau sekitar bulan November 2017 sampai dengan perkara ini telah masuk pada upaya hukum banding, Pembanding masih menguasai objek sengketa tanpa alasan hukum yang mendasari menguasai dan atau memiliki objek sengketa yakni :
  - a. Pembanding menguasai objek sengketa tidak didasari satupun alas hak atau bukti untuk menguasai dan atau memiliki objek sengketa;
  - b. Tidak adanya bukti perjanjian jual beli yang sah antara Pembanding dan Terbanding I;;
  - c. Tidak adanya bukti kwitansi yang pembayaran yang menyatakan uang pembelian ruko objek sengketa;
  - d. Upaya hukum banding yang dilakukan oleh Pembanding, merupakan tindakan yang bernilai itikad buruk, oleh karena Pembanding berkeinginan menguasai objek sengketa lebih lama lagi, yang digunakan sebagai tempat usaha;
  - e. Bahwa memperhatikan fakta-fakta hukum dalam perkara a quo, maka keterangan saksi Penggugat adalah alat bukti yang berdiri sendiri yang tidak didukung dan bersesuaian dengan alat bukti yang lain, sehingga secara yuridis keterangan saksi-saksi Penggugat sudah tepat apabila oleh judex factie pada Pengadilan Negeri Palu dikesampingkan dan atau tidak dipertimbangkan;
- 5. Bahwa alasan dan pertimbangan hukum yang telah diambil oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Palu dalam putusan perkara a quo berkenaan dengan hal-hal yang disengketakan telah cukup dan sempurna dan atau

**Halaman 16 dari 21 halaman Putusan Perkara Nomor 28/PDT/2019PT PAL**

#### 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)



telah dan benar menurut hukum, sehingga beralasan dan pertimbangan hukum Jedex Factie Pengadilan Negeri Palu yang dipandang sudah tepat, benar dan berasalan hukum tersebut dan menjadikannya sebagai alasan dan pertimbangannya dalam mengadili perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, atas memori banding Pembanding semula Penggugat, Terbanding II semula Tergugat II mengajukan kontra memori banding, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa atas putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu sudah tepat dan benar dalam menerapkan hukum dengan menyatakan bahwa oleh karena gugatan tidak jelas, berdasarkan bukti-bukti surat maupun keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding tidak jelas. Putusan tersebut didasari atas pertimbangan tentang hukumnya (*Rechts Gronden*) yang tepat, sesuai dengan aturan dan kaidah hukum yang berlaku dari sisi hukum acaranya, sehingga apa yang dikatakan oleh Pembanding / Penggugat dalam memori banding adalah tidak tepat dan tidak benar sama sekali;
2. Bahwa Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu sebelum menjatuhkan putusan hukumnya telah dengan sangat cermat dalam mempelajari teori atau dokma hukumnya, sehingga dalam mempertimbangkan perkara a quo telah memberikan pertimbangan terlebih dahulu dengan cara menganalisa secara yuridis normatif, sehingga didapat suatu formulasi yang tepat sebagai frame work dalam membuat suatu putusan yang benar dalam perkara a quo;
3. Bahwa Pembanding / Penggugat menyatakan dalam memori banding di poin 1.1 poin b menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan kecurangan adalah hal yang salah karena bukti surat yang diberikan ke Majelis Hakim oleh Pembanding / Penggugat tidak jelas adanya. Hal ini karena bukti yang diberikan berupa kuitansi kosong. Saksi yang disodorkan atas nama Denis diambil sumpah menyatakan bahwa uang yang ingin dipakai Penggugat membeli ruko tidak ada karena Penggugat gagal kredit di Bank BRI dan Bank Samporna ditolak;
4. Bahwa Pembanding /Penggugat menyatakan dalam memori banding di poin 1.1 poin c merasa keberatan dan menganggap curang Terbanding II / Tergugat II. Padahal harga pokok pembelian sudah jelas, pajak pembelian Penggugat tidak hitung biaya Notaris, Akad Kredit, Denda atas bunga kredit, Penggugat tidak hitung;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, atas memori banding Pembanding semula Penggugat, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II mengajukan kontra memori banding, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu telah memberikan putusannya dalam perkara perdata Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Pal, yang pada intinya "Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II serta menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvanklijke verklaar*)";
2. Bahwa atas putusan itu Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu sudah tepat dan benar dalam menerapkan hukum dengan menyatakan bahwa oleh karena gugatan tidak jelas, maka terhadap pokok perkara Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lagi baik terhadap bukti-bukti surat maupun keterangan saksi-saksi yang diajukan kedua belah pihak;
3. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu sebelum menjatuhkan putusan hukumnya telah dengan sangat cermat dalam mempelajari teori atau dokma hukumnya, sehingga dalam mempertimbangkan perkara a quo Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan terlebih dahulu dengan cara menganalisa secara yuridis normatif, sehingga didapat suatu formulasi yang tepat sebagai frame work dalam membuat suatu putusan yang benar dalam perkara a quo;
4. Bahwa Hakim Pengadilan Negeri Palu telah tepat dalam memutus perkara a quo dikarenakan Pembanding / Penggugat telah mencapuradukan antara kesepakatan atau perjanjian yang apabila tidak dilaksanakan akan mengakibatkan perbuatan melawan hukum cidera janji atau wanpretasi dengan perbuatan melawan hukum, dan juga gugatan Pembanding / Penggugat sangatlah kabur dikarenakan dasar gugatan adalah berdasarkan pada kesepakatan atau perjanjian antara Pembanding/ Penggugat dengan Tergugat I / Terbanding I tentang pembelian Ruko dengan harga Rp.1.350.000.000.- (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah), kesepakatan atau perjanjian bersumber hukum dalam pasal 1243 KUH Perdata, jika dihubungkan dengan gugatan Pembanding / Penggugat yang mendalilkan tentang perbuatan melawan hukum yang bersumber pada pasal 1365 KUH Perdata menjadi tidak adanya korelasinya dengan gugatan perkara a quo;
5. Bahwa Pembanding / penggugat menyatakan dalam memori banding diangka II halaman 4, angka 2.3 halaman 5 menyebutkan bahwa Majelis

**Halaman 18 dari 21 halaman Putusan Perkara Nomor 28/PDT/2019PT PAL**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Pengadilan Negeri Palu telah mengabaikan asas pembuktian ,....

Dst;

Bahwa untuk menanggapi di angka II halaman 4, angka 2.3 halaman 5 memori banding Pembanding, Turut Terbanding II merasa seharusnya Pembanding memahami dan membaca buku M. Yahya Harahap (hal.811);

Menimbang, bahwa tentang keberatan yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa keberatan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya pada angka Romawi I poin 1.1 yang menyatakan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama keliru atau hilaf dalam memutus perkara, dengan dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*) dan angka Romawi II poin 2.5 huruf a yang menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu, salah atau keliru dalam pertimbangan hukumnya dengan alasan melanggar tertib acara sebagaimana digariskan oleh kaedah yang tertuang dalam R.Bg/HIR dan BW / KUH Perdata, menurut Pengadilan Tinggi keberatan tersebut harus dikesampingkan, karena setelah Pengadilan Tinggi meneliti dan memeriksa gugatan Pembanding / Penggugat ternyata dalam posita gugatannya pada angka 19 dan angka 20 Pembanding semula Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II telah melanggar kaedah-kaedah hukum, maka sangatlah patut dituntut sebagai perbuatan melawan hukum (PMH) yang diatur dalam jiwa Pasal 1365, Jo Pasal 1366, Jo Pasal 1367 BW, sedangkan dalam petitum gugatannya pada angka 2 (dua) menyatakan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah hubungan perjanjian jual beli ruko secara lisan atau sesuai dengan konsensus harga yang sudah disepakati dalam bulan Nopember 2017, dengan demikian Pembanding semula Penggugat telah mencampuradukan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dan antara posita dengan petitum tidak bersesuaian atau saling bertentangan, sehingga gugatan Penggugat tergolong gugatan yang kabur, hal ini sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 1075K/Sip/1980 bahwa karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, maka gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa mengenai keberatan Pembanding / Penggugat dalam memori bandingnya pada angka Romawi I poin 1.2, angka Romawi II poin 2.1. 2.2, 2.3, 2.4, dan 2.5 huruf b, menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi keberatan tersebut sudah menyangkut pokok perkara dan oleh karena gugatan Pembanding / Penggugat dinyatakan kabur dan tidak dapat diterima, maka

**Halaman 19 dari 21 halaman Putusan Perkara Nomor 28/PDT/2019PT PAL**

#### 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

keberatan mengenai pokok perkara tidak perlu dipertimbangan dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa mengenai kontra memori banding Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II yang pada pokoknya menyatakan putusan Pengadilan Negeri Palu sudah tepat dan benar menurut hukum, menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi alasan kontra memori banding tersebut dapat dibenarkan karena antara posita gugatan Pembanding / Penggugat dengan petitum gugatannya tidak bersesuaian atau saling bertentangan, sehingga gugatan Pembanding semula Penggugat tergolong gugatan yang kabur dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Pal, tanggal 5 Desember 2018, dan telah membaca dan memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, kontra memori banding yang diajukan Terbanding I semula Tergugat I, kontra memori banding Terbanding II semula Tergugat II dan kontra memori banding Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, seperti yang telah dipertimbangan di atas, maka menurut Pengadilan Tinggi, pertimbangan-pertimbangan hukum putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, adalah sudah tepat dan benar karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar alasan-alasan yang menjadi dasar putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka pertimbangan-pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Pal, tanggal 5 Desember 2018 haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap sebagai pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat Pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Mengingat akan ketentuan Pasal-pasal dalam RBG dan peraturan Perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;

**Halaman 20 dari 21 halaman Putusan Perkara Nomor 28/PDT/2019PT PAL**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 67/Pdt.G/2018/PN Pal, tanggal 5 Desember 2018 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding dibayar sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah pada hari : **Selasa tanggal 21 Mei 2019** oleh kami **TITUS TANDI, S.H.,M.H** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah sebagai Ketua Majelis, **SARTONO, S.H.,M.H.** dan **Dr. TAMRIN TARIGAN, S.H.,M.H.,M.M.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Senin tanggal 27 Mei 2019**, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-hakim Anggota, dibantu **ZAINUDIN, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh Kedua belah pihak yang berperkara;

**KETUA MAJELIS,**

**TTD**

**TITUS TANDI, S.H.,M.H.**

**HAKIM ANGGOTA,**

**TTD**

**SARTONO, S.H.,M.H.**

**HAKIM ANGGOTA,**

**TTD**

**Dr. TAMRIN TARIGAN, S.H.,M.H.,M.M.**

**PANITERA PENGGANTI**

**TTD**

**ZAINUDIN, S.H.,M.H.**

## Perincian Biaya :

1. Redaksi . . . . . Rp. 5.000.-
  2. Materai . . . . . Rp. 6.000.-
  3. Pemberkasan . . . . . Rp. 139.000.-
- Jumlah . . . . . Rp. 150.000.  
(seratus lima puluh ribu rupiah )

**Halaman 21 dari 21 halaman Putusan Perkara Nomor 28/PDT/2019PT PAL**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk salinan yang sama bunyinya  
Oleh  
Wakil Panitera Pengadilan Tinggi  
Sulawesi Tengah

SOFIA GOLONDA, S.H.  
NIP. 19571020 198203 2 002

Halaman 22 dari 21 halaman Putusan Perkara Nomor 28/PDT/2019PT PAL

#### 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)