



P U T U S A N

Nomor 36/PDT/2020/PT MND

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili Perkara-perkara Perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara :

SRI REJEKI ASTUTI LASABUDA, berkedudukan di Jl. Siliwangi, Lingk. III, Kel. Kotobagon Kec. Kotamobagu Timur Kota Kotamobagu dalam hal ini memberikan kuasa kepada PUTRA AKBAR SALEH, SH., TRI PUTRA SUKAMI SALEH., KRISDIANTO PRANOTO, SH beralamat di Desa Poyowa Besar I Kecamatan Kotamobagu Selatan Kota Kotamobagu berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Juli 2019 yang terdaftar diKepaniteraan Pengadilan Negeri Kotamobagu dengan Nomor 95/SK/VII/2019/PN Ktg tanggal 30 Juli 2019;
Sebagai PEMBANDING semula PENGGUGAT;

Lawan:

YAYASAN KABELA KOTAMOBAGU, bertempat tinggal di Jln. Istiqlal, RT/RW. 015/006, Kel. Mogolaing, Kec. Kotamobagu Barat, Kotamobagu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ELDY SATRIA NOERDIN SH., ZULKIFLI LINGGOTU, SH beralamat di di Jalan Mimosa Nomor 74A, Kelurahan Mogolaing Kecamatan Kotamobagu Barat Kota Kotamobagu Provinsi Sulawesi Utara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 September 2019 yang terdaftar diKepaniteraan Pengadilan Negeri Kotamobagu dengan nomor 154/SK/IX/2019/PN Ktg tanggal 30-9-2019;
Sebagai TERBANDING semula TERGUGAT;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 25 Pebruari 2020 Nomor 36/PDT/2020PT MND tentang penunjukan Hakim Majelis untuk

hal. 1 dari 27 halaman Putusan No.36/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara ini ;

2. Berkas perkara dan Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor 100/Pdt.G/2019/PN Ktg tanggal 13 Januari 2020 ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Gugatan tertanggal 16 Agustus 2019 yang diterima dan didaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotamobagu pada tanggal 20 Agustus 2020 dibawah register Nomor :100/Pdt.G/2019/PN Ktg telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat ada mempunyai 1 (satu) bidang tanah /kintal terletak di Kelurahan Mongkonai Kecamatan Kotamobagu Barat Kota Kotamobagu sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 372 Surat Ukur tanggal 17 Juni 2000 No. 05/Mongkonai/2000 luas 10.000 m^2 (sepuluh ribu meter persegi) atasnama SRI REJEKI ASTUTI LASABUDA, dengan batas-batas :
 - Utara : tanah milik Ir. Lang Hartoyo.
 - Timur : tanah milik Endema Lambe.
 - Selatan : jln. AKD.
 - Barat : tanah milik Ir. Lang Hartoyo.
2. Bahwa pada tanggal 12 September 2014 antara Penggugat dan Tergugat telah bersepakat untuk melakukan Perjanjian Jual-Beli atas bagian Tanah/Kintal seluas 5.000 m^2 (lima ribu meter persegi) dengan batas-batas saat ini :
 - Utara : tanah milik Ir. Lang Hartoyo.
 - Timur : tanah milik Ir. Lang Hartoyo.
 - Selatan : jln. AKD.
 - Barat : tanah milik Ir. Lang Hartoyo.dari Tanah Milik Penggugat yang ter-Sertifikat Hak Milik No. 372 Surat Ukurtanggal 17 Juni 2000 No. 05/Mongkonai/2000 luas 10.000 m^2 (sepuluh ribu meter persegi) atas nama SRI REJEKI ASTUTI LASABUDA (dalam Surat Perjanjian Jual-Beli tertulis No. 18.05.12.02.1.00372);
3. Bahwa nilai/harga jual-beli atas tanah/kintal milik Penggugat seluas 5.000 m^2 (lima ribu meter persegi) yang akan dibayarkan oleh Tergugat adalah sebesar

Hal. 2 dari 27 halaman Putusan No.36/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara pembayaran :

"pembayaran pertama sebesar Rp. 50.000.000,-dibayar oleh Tergugat (selaku Pihak Kedua) kepada Penggugat (selaku Pihak Pertama) pada saat penandatanganan surat perjanjian dan sisanya sebesar Rp. 200.000.000,- akan dibayar secara angsuran oleh Pihak Kedua (Tergugat) kepada Pihak Pertama (Penggugat) sesuai keadaan keuangan Yayasan (Pihak Kedua/Tergugat)." Vide Pasal 3 Surat Perjanjian Jual-Beli.

4. Bahwa adapun Tergugat telah melaksanakan kewajiban awalnya sebagaimana termuat dalam Pasal 3 Surat Pernjanjian Jual-Beli tertanggal 12 September 2014 antara Penggugat dan Tergugat dengan menyerahkan uang tunai sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagaimana Kwitansi Pembayaran tertanggal 12 September 2014;
5. Bahwa adapun mulanya disampaikan bahwasanya tujuan Tergugat membelitanah/kintal milik Penggugat tersebut adalah guna kepentingan pembangunan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) WIDYA DARMA KOTAMOBAGU namun belakangan diketahui ternyata oleh Pemerintah Kota Kotamobagu tidak memberikan izin kepada Tergugat untuk melakukan Pembangunan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) WIDYA DARMA KOTAMOBAGU dikarenakan Tanah/Kintal tersebut terletak diarea yang tidak sesuai dengan Tata Kota untuk pembangunan Kampus;
6. Bahwa adapun semenjak pembayaran angsuran pertama oleh Tergugat pada tanggal 12 September 2014 tersebut, sampai dengan saat ini Tergugat sama sekali tidak pernah lagi memberikan sisa uang pembayaran sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) baik secara menyicil maupun secara tunai keseluruhan;
7. Bahwa ternyata faktanya Tergugat dalam selang waktu sejak tahun 2014 s/d 2019, Tergugat telah membeli tanah/kintal dan bahkan telah mendirikan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) WIDYA DHARMA KOTAMOBAGU disekitaran Kelurahan Pobundayan Kecamatan Kotamobagu Selatan Kota Kotamobagu;
8. Bahwa dengan fakta sebagaimana dimaksud, maka seharusnya Tergugat sudah bisa membayar/melunasi sisa pembayaran atas Perjanjian Jual-Beli antara Penggugat dengan Tergugat sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) namun sayang nya sampai dengan saat ini Tergugat sama sekali tidak menunjukkan itikad baik untuk melunasi sisa pembayaran sesuai isi Surat

Hal. 3 dari 27 halaman Putusan No.36/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Jual-Beli tertanggal 12 September 2014 antara Penggugat dengan Tergugat;

9. Bahwa Penggugat sudah berulang kali menyampaikan dan meminta kepada Tergugat agar supaya dapat segera melunasi sisa pembayaran atas jual-beli tanah/kintal milik Penggugat sebagaimana telah disepakati dalam Surat PerjanjianJ ual-Beli tertanggal 12 September 2014, namun Tergugat sama sekali tidak adainisiatif dan/atau menunjukkan sikap kooperatif untuk melunas sisa pembayaran sebagaimana dimaksud;
10. Bahwa adapun saat ini dikarenakan itikad buruk Tergugat yang sama sekali tidak ingin melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan/atau menjalankan isi kesepakatan sebagaimana telah disepakati dalam Surat Perjanjian Jual-Beli tertanggal 12 September 2014, maka Penggugat memilih untuk membatalkan Perjanjian sebagaimana dimaksud dengan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Kotamobagu;
11. Bahwa dengan adanya itikad buruk Tergugat selama kurang lebih 5 (lima) tahun yang tidak melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan/atau menjalankan isi kesepakatan sebagaimana telah disepakati dalam Surat Perjanjian Jual-Beli tertanggal 12 September 2014, maka uang tunai sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluhjuta rupiah) yang telah dibayarkan oleh Tergugat pada tanggal 12 September 2014 sebagaimana tersebut pada dalil posita angka 3 (tiga) dalam gugatan ini siapun tuk dikembalikan oleh Penggugat kepada Tergugat;

Dengan alasan-alasan sebagaimana diuraikan oleh Penggugat diatas, maka Penggugat memohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kotamobagu cq. Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa serta Mengadili perkara ini berkenaan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dari 1 (satu) bidang tanah/kintal terletak di Kelurahan Mongkonai Kecamatan Kotamobagu Barat Kota Kotamobagu sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 372 Surat

Ukur tanggal 17 Juni 2000 No. 05/Mongkonai/2000 luas 10.000 ^{m²} (sepuluh ribu meter persegi) atas nama SRI REJEKI ASTUTI LASABUDA, dengan batas-batas :

- Utara : tanah milik Ir. Lang Hartoyo
- Timur : tanah milik Endema Lambe

Hal. 4 dari 27 halaman Putusan No.36/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : jln. AKD
- Barat : tanah milik Ir. Lang Hartoyo

3. Menyatakan menurut hukum bahwa Surat Perjanjian Jual-Beli antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 12 September 2014 atas bagian

Tanah/Kintal seluas 5.000 m^2 (lima ribu meter persegi) dengan batas-batas saat ini :

- Utara : tanah milik Ir. Lang Hartoyo
- Timur : tanah milik Ir. Lang Hartoyo
- Selatan : jln. AKD
- Barat : tanah milik Ir. Lang Hartoyo

dari Tanah Milik Penggugat yang ter-Sertifikat Hak Milik No. 372 Surat Ukur

tanggal 17 Juni 2000 No. 05/Mongkonai/2000 luas 10.000 m^2 (sepuluh ribu meter persegi) atas nama SRI REJEKI ASTUTI LASABUDA (dalam Surat Perjanjian Jual-Beli tertulis No. 18.05.12.02.1.00372) adalah sah dan mengikat;

4. Menyatakan tindakan Tergugat yang tidak melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Jual-Beli antara Penggugat dengan Tergugat

tertanggal 12 September 2014 atas bagian Tanah/Kintal seluas 5.000 m^2 (lima ribu meter persegi) dengan batas-batas saat ini :

- Utara : tanah milik Ir. Lang Hartoyo
- Timur : tanah milik Ir. Lang Hartoyo
- Selatan : jln. AKD
- Barat : tanah milik Ir. Lang Hartoyo

dari Tanah Milik Penggugat yang ter-Sertifikat Hak Milik No. 372 Surat Ukur

tanggal 17 Juni 2000 No. 05/Mongkonai/2000 luas 10.000 m^2 (sepuluh ribu meter persegi) atas nama SRI REJEKI ASTUTI LASABUDA (dalam Surat Perjanjian Jual-Beli tertulis No. 18.05.12.02.1.00372) adalah Perbuatan Melawan Hukum;

5. Menyatakan menurut hukum bahwa Surat Perjanjian Jual-Beli antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 12 September 2014 atas bagian

Hal. 5 dari 27 halaman Putusan No.36/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah/Kintal seluas 5.000 m^2 (lima ribu meter persegi) dengan batas-batas

saat ini :

- Utara : tanah milik Ir. Lang Hartoyo
- Timur : tanah milik Ir. Lang Hartoyo
- Selatan : jln. AKD
- Barat : tanah milik Ir. Lang Hartoyo

dari Tanah MilikPenggugat yang ter-Sertifikat Hak Milik No. 372 Surat

Ukurtanggal 17 Juni 2000 No. 05/Mongkonai/2000 luas 10.000 m^2 (sepuluh

ribu meter persegi) atas nama SRI REJEKI ASTUTI LASABUDA (dalam Surat Perjanjian Jual-Beli tertulis No. 18.05.12.02.1.00372) adalah Batal Demi Hukum;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Peggugat, Pihak Tergugat mengajukan jawabannya tertanggal 2 Oktober 2019, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL.

—Bahwa gugatan Peggugat mengandung kontradiksi sehingga menjadi kabur dan tidak jelas karena mencampuradukan antara Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan wanprestasi dalam posita maupun petitum gugatannya; Dengan alasan dan dasar hukum sebagai berikut:

1. Bahwa dalam posita angka 2 gugatannya, Peggugat mengurai adanya perjanjian jual-beli tanah antara Peggugat dan Tergugat yang dituangkan dalam surat perjanjian nomor 18.05.12.02.1.00372, selanjutnya dalam posita angka 10 dan 11 gugatan, Peggugat pada pokoknya mengurai bahwa Tergugat beritikad buruk karena tidak melunasi sisa pembayaran sebagaimana diperjanjikan, kemudian dalam petitum gugatannya Peggugat menuntut agar hakim mengesahkan perjanjian serta menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melunasi sisa pembayaran adalah Perbuatan Melawan Hukum;
2. Bahwa gugatan peggugat tersebut membingungkan karena terdapat pencampuran antara peristiwa wanprestasi dan tuntutan PMH sehingga konstruksi gugatan yang mencampuradukan antara dasar hukum wanprestasi dan tuntutan PMH merupakan pelanggaran terhadap tata tertib beracara, sehingganya pula pengabungan tersebut tidak dapat dibenarkan sebagaimana norma hukum pada sejumlah Yurisprudensi

Hal. 6 dari 27 halaman Putusan No.36/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara lain Putusan Mahkamah Agung No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986, dan Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 (Varia Peradilan tahun XVIII, No 208 Januari 2003 Hlm 14);

3. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat mengandung kontradiksi sehingga menjadi kabur/obscuur libel, dengan demikian apabila Yang Mulia Majelis Hakim sependapat, mohon menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)

B. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR.

—Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah prematur oleh karena tidak ada suatu klausul perjanjian yang diingkari oleh Tergugat, atau suatu kenyataan Tergugat telah lalai meski telah disomir guna memenuhi kesepakatan dalam Perjanjian;

Dengan alasan dan dasar hukum sebagai berikut:

1. Bahwa benar Penggugat dan Tergugat terikat dalam suatu perjanjian jual-beli sebagaimana didalilkan Penggugat dalam posita gugatan angka 2, 3 dan 4. Hal mana dalam surat perjanjian jual-beli tersebut benar memuat klausul yaitu:

Pasal 3

Cara Pembayaran

Pembayaran pertama sebesar Rp.50.000.000,- dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA pada saat surat perjanjian ini ditanda tangani dan sisanya sebesar Rp 200.000.000,- akan dibayar secara angsuran oleh pihak kedua kepada Pihak Pertama sesuai dengan keadaan keuangan Yayasan (Pihak Kedua)

2. Bahwa dari klausul perjanjian dikutip di atas, mengatur untuk sisa pembayaran dilakukan Tergugat sesuai dengan “Keadaan Keuangan Yayasan” (asas pacta sunt servanda Pasal 1338 KUHPerdara), dengan demikian maka batasan atau jatuh temponya sisa pembayaran Tergugat disepakati berdasarkan “Keadaan Keuangan Tergugat” dan bukan berdasarkan perasaan Penggugat;
3. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya angka 5 dan 6, telah tegas mengurai kondisi objek tanah jual-beli a quo terletak di lokasi yang tidak sesuai rancangan tata ruang wilayah untuk pembangunan kampus. Dalil tersebut senyatanya telah menegaskan/membuktikan kondisi prioritas keuangan Tergugat yang belum layak melakukan sisa pembayaran atas tanah yang belum mendapat izin membangun kampus, sehingga tidak ada suatu

Hal. 7 dari 27 halaman Putusan No.36/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan ingkar janji dilakukan Tergugat berdasarkan pasal 3 perjanjian jual-beli a quo;

4. Bahwa lebih dari itu, nyatanya Penggugat tidak dapat menjelaskan dengan tegas kapan Tergugat lalai melaksanakan kesepakatan/perjanjian, atau adanya sebuah surat peringatan/somasi Tergugat dalam keadaan lalai sebagaimana dimaksud Pasal 1238 KUHPerdara: "si berutang adalah lalai apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, jika ia menetapkan si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan";
5. Bahwa klausul Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat pada prinsipnya masing-masing pihak menyadari dan memahami tidak menentukan tegas perihal waktu pemenuhan perjanjian karena perjanjian tersebut lahir atas hubungan kekeluargaan dan saling mengerti kedudukan Yayasan yang merupakan lembaga sosial/non-profit, apa terlebih pendiri Yayasan adalah ayah Penggugat sendiri, dan tanah objek jual-beli merupakan harta peninggalan pendiri Yayasan/ayah Penggugat;
6. Bahwa oleh karena Tergugat/Yayasan nyatanya tidak dalam keadaan wanprestasi, dengan demikian maka gugatan Penggugat adalah tidak beralasan hukum atau prematur, yang konsekuensi yuridisnya apabila Yang Mulia Majelis Hakim sependapat, mohon dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

C. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA.

—Bahwa gugatan Penggugat adalah error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, oleh karena tidak menarik pihak Notaris yang memegang Sertifikat Hak Milik tanah objek jual-beli;

Dengan alasan dan dasar hukum sebagai berikut:

1. Bahwa tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 327/Mongkonai seluas 10.000 M² yang dahulu atas nama Alm. ROYKE LASABUDA (Pendiri Yayasan) dan telah dibalik nama ke SRI REJEKI LASABUDA/Penggugat, setelah sebagian tanah dilakukan penandatanganan jual-beli pada tanggal 12 September 2014, selanjutnya masing-masing pihak (Penguat dan Tergugat) berhubungan dengan Notaris HENGKY MAULWY SAERANG, S.H., M.Kn untuk pemecahan/pemisahan tanah objek pembelian seluas 5000 M² dari SHM induknya yaitu SHM No. 327/Mongkonai sebagaimana dimaksud dalam Posita angka 2 Gugatan Penggugat;
2. Bahwa selang beberapa waktu kemudian, tanah SHM No.372 telah dilakukan pemecahan oleh Notaris dan para pihak diundang Notaris untuk bertemu dan

Hal. 8 dari 27 halaman Putusan No.36/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan penyelesaian jual-beli yaitu pembayaran sisa oleh Tergugat dan penyerahan SHM oleh Penggugat melalui Notaris, namun saat pertemuan itu terjadi cek-cok antara Penggugat dengan salah satu saksi jual-beli mengenai kewarisan objek tanah SHM No.372/Mongkonai hingga Penggugat berdalih tidak ingin melanjutkan jual-beli tersebut, yang akhirnya pertemuan tersebut tidak menghasilkan penyelesaian perjanjian baik itu pembayaran sisa maupun penyerahan SHM, dan hingga kini SHM tanah objek jual-beli seluas 5000 M² hasil pemecahan dari SHM No.372/Mongkonai masih dititipkan oleh para pihak pada Notaris HENGKY MAULWY SAERANG, S.H., M.Kn;

3. Bahwa oleh karena nyatanya SHM seluas 5000 M² hasil pemecahan dari SHM no. 372/Mongkonai masih dititipkan kepada Notaris oleh kedua para pihak yang mengikat perjanjian, maka gugatan Penggugat harus pula menarik Notaris sebagai pihak terkait dalam perkara a quo;
4. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengikut sertakan Notaris HENGKY MAULWY SAERANG, S.H., M.Kn selaku pihak terkait setidaknya sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo, maka gugatan Penggugat menjadi cacat formil karena kurang pihak (plurium litis consortium), konsekuensi yuridisnya menjadi cukup alasan bagi Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil dan hal lain yang diajukan Tergugat dalam eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap termuat kembali dalam Jawaban tentang Pokok Perkara ini sepanjang terdapat relevansinya;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara jelas dan terang kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa mengenai dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat melakukan itikad buruk karena tidak menyelesaikan sisa pembayaran tanah seluas 5000 M² hasil pemecahan SHM No.372/Mongkonai, dengan tegas Tergugat tolak;
4. Bahwa fakta sebenarnya, sejak awal ketika akan dilakukan pembayaran sisa uang sebesar Rp200.000.000 di hadapan Notaris HENGKY MAULWY SAERANG, S.H., M.Kn, Penggugat sendiri yang malah berniat membatalkan jual-beli tersebut meski Penggugat sudah menerima pembayaran pertama sebesar Rp.50.000.000 dari Tergugat. Bahkan lebih dari itu, setelah pertemuan para pihak di hadapan Notaris yang sempat terjadi cek-cok antara Penggugat dan salah satu saksi, ternyata tak lama setelahnya muncul sengketa

Hal. 9 dari 27 halaman Putusan No.36/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan tanah objek jual-beli a quo antara Penggugat dengan kerabatnya (MARY YOHANA KAWULUSAN. Dkk) di Pengadilan Negeri kotamobagu, sebagaimana tercatat dengan nomor perkara 81/PDT.G/2015/PN.Ktg hingga berproses di tingkat banding dengan perkara nomor 44/PDT/2016/PT.MND. Dan sejak saat itu diketahui tanah SHM No.372/Mongkonai (yang di dalamnya termasuk objek tanah jual-beli in casu) telah diblokir oleh pihak berperkara (MARY YOHANA KAWULUSAN. Dkk) di Kantor Pertanahan Kotamobagu;

5. Bahwa lebih dari itu, diketahui Penggugat sendiri pernah melaporkan Notaris HENGKY MAULWY SAERANG, S.H., M.Kn ke kepolisian dengan tuduhan penggelapan SHM tanah objek jual-beli tersebut, bahkan pihak Tergugat/DEASY LASABUDA TOENGKAGIE pernah dipanggil aparat kepolisian guna klarifikasi laporan Penggugat tersebut, yang akhirnya atas penjelasan Tergugat proses di kepolisian itu terhenti;
6. Bahwa tak hanya itu, diketahui pula Penggugat memiliki itikad buruk dengan membuat laporan kepolisian seakan-akan SHM seluas 5000 M² telah hilang, hal mana laporan kehilangan itu diketahui diajukan Penggugat ke kantor Pertanahan Kotamobagu guna pengurusan administasi tanah objek jual-beli SHM seluas 5000 M² hasil pemecahan dari SHM No.372/Mongkonai tersebut, padahal Penggugat tahu bahwa SHM tersebut tidak hilang namun masih dititipkan kepada Notaris HENGKY MAULWY SAERANG, S.H., M.Kn;
7. Bahwa pada pokoknya Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang meminta pembatalan jual-beli tanah in casu oleh karena permohonan pembatalan tersebut selain mengada-ada dan tidak berdasar hukum, nyatanya pula mengandung itikad buruk dari Penggugat sendiri yang akan merugikan Tergugat;
8. Bahwa Tergugat bertetap akan melunasi sisa pembayaran sebesar Rp200.000.000,- terhadap tanah objek jual-beli seluas 5000 M² tersebut, yang pembayarannya sesuai kemampuan keuangan Yayasan (vide Pasal 3 Perjanjian Jual-beli) dan disesuaikan pula dengan itikad baik Penggugat sendiri mengenai kejelasan hak kepemilikan tanah objek jual-beli tersebut dengan pihak lain (MARY YOHANA KAWULUSAN. Dkk);

—Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara berkenan memutuskan dengan amar yang pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat;

Hal. 10 dari 27 halaman Putusan No.36/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard);

DALAM POKOK PERKARA:

Primer:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ini;

Subsider:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat, Penggugat telah pula mengajukan replik secara tertulis tertanggal 14 Oktober 2019 terlampir dalam berkas perkara sedangkan Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 21 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Kotamobagu telah menjatuhkan putusan pada tanggal 13 Januari 2020 dalam perkara Nomor 100/Pdt.G/2019/PN Ktg yang amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.1.676.000,00 (Satu juta enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu tersebut, Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Kotamobagu pada tanggal 24 Januari 2020, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor :100/Pdt.G/2019/PN Ktg dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 27 Januari 2020;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding dari kuasa Pembanding semula Penggugat, kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan surat memori banding tertanggal 19 Februari 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotamobagu pada tanggal 19 Pebruari 2020, dan telah diberitahukan dan diserahkan dengan seksama kepada Terbanding semula Tergugat tanggal 19 Pebruari 2020 ;

Membaca, surat kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat tanggal 24 Pebruari 2020 yang diterima di Kepaniteraan

Hal. 11 dari 27 halaman Putusan No.36/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Kotamobagu tanggal 24 Pebruari 2020, kontra memori banding tersebut telah diserahkan dengan saksama kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat tanggal 27 Pebruari 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Jurusita pada Pengadilan Negeri Kotamobagu telah diberitahukan untuk memeriksa berkas perkara kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 13 Pebruari 2020, dan kepada Terbanding semula Tergugat tanggal 19 Pebruari 2020, di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotamobagu selama 14 (empat belas hari) kerja, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Manado ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa untuk pemeriksaan dalam tingkat banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya menguraikan sebagai berikut :

Bahwa Judex Facti Pengadilan Negeri Kotamobagu telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan hukum dan keadilan sebagaimana mestinya, dimana didalam pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kotamobagu No. 100/Pdt.G/2020/PN.Ktg, tanggal 13 Januari 2020 hal. 19 sampai dengan hal. 21 mempertimbangkan menerima eksepsi Tergugat menyangkut adanya penggabungan Gugatan Wanprestasi dan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, hal mana menurut judex factie yang memeriksa dan mengadili perkara a quo bahwasanya gugatan Penggugat ada terdapat kontradiksi menyangkut posita dan petitum;

Bahwa sejatinya Gugatan yang diajukan oleh Penggugat sekarang Pembanding sejatinya sudah begitu jelas ialah menyangkut PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI sebagaimana termuat dalam Surat Pernjanjian Jual-Beli tertanggal 12 September 2014 antara Penggugat dengan Tergugat yang secara rinci memang telah diuraikan adanya dugaan tindakan perbuatan melawan hukum maupun wanprestasi didalam gugatan Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat sekarang Terbanding;

Hal. 12 dari 27 halaman Putusan No.36/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NAMUN SAYANGNYA Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kotamobagu Yang Memeriksa serta Mengadili perkara No. 100/Pdt.G/2019/PN.Ktg TIDAK MAU MENERAPKAN HUKUM DAN KEADILAN SEBAGAIMANA MESTINYA, dan bahkan KEKELIRUAN PENERAPAN HUKUM DAN KEADILAN yang dilakukan oleh Judex Juris Pengadilan Negeri Kotamobagu tersebut terlihat jelas dengan dilakukannya/dilaksanakannya agenda sidang PEMERIKSAAN SETEMPAT (PS) pada tanggal 02 Oktober 2019 padahal sejatinya objek perkara a quo ialah menyangkut SURAT PERJAJIAN JUAL-BELI tertanggal 12 September 2014, dan BUKAN menyangkut tanah/kintal yang dijadikan objek PEMERIKSAAN SETEMPAT (PS) tanggal 02 Oktober 2019 tersebut; sehingga patut diduga adanya keberpihakan dan adanya kekeliruan yang dilakukan oleh Judex Factie tingkat pertama perkara a quo dalam mempertimbangkan dan mengadili perkara a quo; dan hal ini pun sejalan dengan Putusan MA No. : 2686 K/Pdt/1085 tanggal 29 Januari 1987; dan juga Putusan MA No. 886 K.Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang kaidah hukumnya sebagai berikut : ***“bahwa sungguhpun dalam gugatan terdapat posita Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi dengan tegas diuraikan secara terpisah, maka gugatan demikian berupa kumulasi obyektif dapat dibenarkan”***;

Bahwa dimana letak keadilan yang seharusnya diterima oleh setiap masyarakat pencari keadilan apabila judex factie Pengadilan Negeri Kotamobagu SALAH dan KELIRU dalam menerapkan hukum yang sebagaimana mestinya dengan hanya melihat hal-hal kecil serta didasarkan pada kepentingan sebelah pihak saja tanpa melihat fakta yuridis yang terungkap didalam persidangan serta memegang teguh ASAS PERADILAN CEPAT, SEDERHANA dan BIAYA RINGAN;

Berdasarkan argumentasi hukum yang didasarkan pada fakta-fakta hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka –DEMI HUKUM-- mohon dengan segala hormat kiranya kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Manado cq. Yang Mulia Judex Factie tingkat banding yang memeriksa serta mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan keputusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut;

MENGADILI

Hal. 13 dari 27 halaman Putusan No.36/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima Permohonan banding Pembanding semula Pelawan / Penggugat Rekonvensi / Termohon untuk seluruhnya;
- Membatalkan Keputusan Judex factie Pengadilan Negeri Kotamobagu dalam perkara No. 100/Pdt.G/2019/PN.Ktg, tertanggal 13 Januari 2020, serta :

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul karena perkara ini;

Apabila Judex factie pada tingkat banding berpendapat lain, Pembanding semula Penggugat mohon keadilan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas memori banding Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat mengajukan kontra memori banding pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa Terbanding pada intinya tidak menemukan poin apa yang menjadi alasan keberatan dalam memori banding Pembanding, oleh karena setelah dicermati alasan banding a quo tidak terdapat argumentasi hukum, namun lebih pada ungkapan-ungkapan peasaan semata yang tidak bernilai yuridis serta dalil-dalil pengulangan thhadap hal-hal yang telah diajukan dan diperiksa dengan seksama dalam persidangan tingkat perama;
 2. Bahwa meski demikian, Terbanding mencoba mengasumsikan poin keberatan Pembanding dalam memori bandingnya perihal adanya siding pemeriksaan setempat (descente) terhadap perkara a quo yang dianggap sebagai kekeliruan penerapan hukum oleh Judex factie Tingkat Pertama;
 3. Bahwa keberatan Pembanding a quo adalah keliru karena tidak memahami; materi gugatannya sendiri sehubungan dengan tujuan siding pemeriksaan setempat;
- Alasannya sebagai berikut :

Hal. 14 dari 27 halaman Putusan No.36/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembanding menyatakan yang menjadi obyek gugatan perkara a quo adalah Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 12 September 2014, dan bukan meyangkut “tanah/kintal” yang dijadikan obyek siding pemeriksaan setempat;

Pada hal senyatanya obyek dari Surst Jual Beli dalam perkara a quo adalah tanah/kintal sehingga sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim Tingkat Pertama untuk memeriksa obyek pejanjian dan bukan sekedar pada memeriksa surat perjanjian semata dalam sidang sebagaimana pemeriksaan setempat juga bertujuan untuk memeriksa kebenaran/fakta hukum tetap terhadap kebenaran/ada tidaknya obyek perikatan a quo, yang demikian pula guna adanya kepastian/fakta hukum öbyek tertentu” dalam surat perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdata) yang disengketakan;

4. Bahwa selanjutnya Terbanding mencoba mengasumsikan poin keberatan Pembanding dlam memori bandingnya yang menyatakan Hakim Tingkat Pertama Keliru Penerapan Hukum Dan keadilan karena tidak sejalan dengan yurispridensi MA No. 2686 K/Pdt/1085 tanggal 29 Januari 1987 dan Putusan MA No. 886 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007;
5. Bahwa keberatan Pembanding adlah keliru karena tidak emahami yurisprudensi yang didalilka dan hanya sekedar mengutipmtanpa memahami isi yurisprudensi putusan MA tersebut padahal yurisprudensi purtusan MA dimaksud berbeda dengan materi pokok gugatan Pembanding;

Alasannya sebagai beikut :

Yurisprudensi MA No. 886 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 membearkan adanya penggabungan antara PMH dan Wanprestasi oleh karena gugatan perkara tersebut memisahkan dalil posita gugatan PMH dan dalil posita wanprestasi sebgaimana dikutip dalam yurisprudensi MA tersebut sebagai berikut : “Dikarenakan dalam gugatan Penggugat sudah jelas adanya pemisahan butir-butir posita wanprestasi dengan butir-butir perbuatan melawan hukum...”

Bahwa yurisprudensi yang digunakan Pembanding tersebut adalah tidak bersesuaian dengan materi gugatan perkara ini yang nyata-

Hal. 15 dari 27 halaman Putusan No.36/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nyata tidak tidak memisahkan butir-butir mana yang merupakan PMH dengan kata lain tidak terdapat Komulasi Obyektif dalam redaksi surat gugatan Pembanding;

Selanjutnya mengenai dalil Pembanding yang merujuk yurisprudensi Putusan MA No. 2686 K/Pdt/1985 tanggal 29 Januari 1987 tidak jelas diperoleh dari mana karena tidak ada yurisprudensi putusan MA No. 2686 K/Pdt/1985, namun bila yang dimaksud adalah yurisprudensi putusan MA No. 2686 K/Pdt/1985 tanggal 29 Januari 1987 maka kaidah hukumnya adalah "Meskipun dalil gugatan yang dikemukakan dalam gugatan adalah perbuatan melawan hukum sedangkan peristiwa hukum yang sebenarnya adalah wanprestasi namun gugatan dianggap tidak obscur libel apabila Hakim menemukan kasus seperti ini, dia dapat mempertimbangkan bahwa dalil gugatan itu dianggap wanprestasi";

Bahwa kaidah yurisprudensi tersebut ada pada diskresi Majelis Hakim yang memeriksa perkara terhadap gugatan yang terdapat perbedaan antara narasi/redaksional dan substansi/konteks dalam posita gugatan. Namun bila dikaitkan dengan surat gugatan dari Pembanding/Penggugat yang telah secara tegas dimaksudkan oleh pembanding sendiri bukan kesalahan redaksional namun merupakan "Komulasi Gugatan" (samenvoeging van vorderings) sehingga jelas gugatan Pembanding tidak bersesuaian dengan yurisprudensi MA dimaksud;

6. Bahwa oleh karena pada pokoknya alasan-alasan banding dari Pembanding hanyalah ungkapan-ungkapan tanpa dasar hukum, salah memahami yurisprudensi serta hanya pegulangan terhadap hal-hal yang telah diajukan dan diperiksa dengan seksama oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka apabila Majelis Hakim Banding sependapat, mohon untuk menolak alasan banding Pembanding dan menguatkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama in casu Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kotamobagu;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Terbanding memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Manado cq Yang Mulia Majelis Hakim Banding yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan :

Hal. 16 dari 27 halaman Putusan No.36/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak permohonan banding Pembanding/Penggugat SRI REJEKI ASTUTI LASABUDA tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor 100/Pdt.G/2019/PN Ktg. Tanggal 3 Januari 2020;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara yawng timbul pada kedua tangka peradilan;

Apabila Majelis Hakim Tinggi Manado berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex equo et bono)

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca dan mempelajari secara seksama berkas perkara perdata beserta putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor 100/Pdt.G/2019/PN Ktg, tanggal 13 Januari 2020, Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat serta Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Tergugat mempertimbangkan sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI ;

Gugatan Penggugat Obscuur Libel.

Menimbang, bahwa setelah mencermati pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat pertama dalam putusannya Nomor 100/Pdt.G/2019/PN Ktg. Tanggal 13 Januari 2020, Tentang Eksepsi yang Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat karena terdapat kontradiksi pada posita gugatan dan petitum gugatan, dimana dalam posita gugatan diuraikan adanya perjanjian dan Tergugat telah wanprestasi namun diamar petitumnya meminta agar perbuatan Tergugat tidak melunasi sisa pembayaran harga tanah sesuai perjanjian dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, adanya penggabungan antara gugatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum dalam gugatan Penggugat tidak dibenarkan dan melanggar tata tertib beracara, maka gugatan tersebut kabur dan tidak jelas karenanya gugatan Penggugat tidak dapat diterima, pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama tersebut Majelis Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dan Terbanding semula Tergugat pada tanggal 12 September 2014 mengadakan Perjanjian Jual Beli atas bagian tanah/kintal seluas 5000 M dari tanah milik Penggugat Sertifikat Hak Milik No. 372/Mongkonai dengan harga

Hal. 17 dari 27 halaman Putusan No.36/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.250.000.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan cara pembayaran ; pertama sebesar Rp.50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) pada saat penandatanganan surat perjanjian dan sisanya Rp.200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) akan dibayar secara angsuran oleh Terbanding semula Tergugat sesuai keadaan keuangan Yayasan;

Bahwa pada tanggal 12 September 2014 Terbanding semula Tergugat telah menyerahkan pembayaran pertama sebesar Rp.50.000.000 (Lima Puluh Juta rupiah), namun semenjak pembayaran angsuran pertama sampai saat ini Terbanding semula Tergugat tidak pernah lagi membayar sisa harga tanah/kintal sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) sekalipun Pembanding semula Penggugat telah berulang kali meminta Tergugat untuk segera melunasi sisa pembayaran sesuai perjanjian;

Menimbang, bahwa adanya klausula **“sisanya sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) akan dibayar secara angsuran sesuai dengan keadaan keuangan Yayasan”** dalam perjanjian jual beli tanah/kintal antara Pembanding semula Penggugat dan Terbanding semula Tergugat tersebut menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, membuat perjanjian jual beli tanah/kintal tersebut tidak mempunyai kepastian hukum karena tidak disebutkan batas waktu jatuh tempo sisa pembayaran harga tanah/kintal sebesar Rp.200.000.000, (dua ratus juta rupiah) tersebut akan dibayar pihak pembeli dalam hal ini Terbanding semula Tergugat, hal ini membuat kepentingan hukum Pembanding semula Penggugat sebagai pihak penjual untuk menikmati uang harga tanah/kintal miliknya yang dijualnya itu dilanggar, selain itu perjanjian jual beli tanah/kintal seperti itu bertentangan dengan kepatutan dalam pergaulan antar masyarakat, maka berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat perjanjian jual beli tanah/kintal antara Penggugat dan Tergugat tersebut dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, dan dengan demikian gugatan Penggugat yang sekalipun dalam posita gugatan diuraikan adanya perjanjian dimana Tergugat tidak melunasi pembayaran sisa harga tanah sesuai perjanjian, namun dalam amar petitumnya menuntut perbuatan tidak melunasi sisa pembayaran harga tanah tersebut dinyatakan sebagai

Hal. 18 dari 27 halaman Putusan No.36/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan melawan hukum cukup beralasan dan karena itu eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur tidak beralasan;

Gugatan Penggugat Prematur;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat ini didasari alasan bahwa tidak ada klausula perjanjian yang diingkari oleh Tergugat atau suatu kenyataan Tergugat telah lalai meski telah disomir guna memenuhi kesepakatan dalam perjanjian, karena dalam perjanjian diatur sisa pembayaran dilakukan Tergugat sesuai dengan keadaan keuangan Yayasan, akan batas atau jatuh tempo sisa pembayaran Tergugat disepakati berdasarkan "Keadaan Keuangan Yayasan";

Menimbang, bahwa seperti telah dipertimbangkan dalam eksepsi gugatan obscur libel diatas, bahwa adanya klausula "sisanya sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) akan dibayar secara angsuran sesuai Kemampuan Keuangan Yayasan" dalam perjanjian jual beli tanah antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat, dan tidak menyebutkan dalam perjanjian batas waktu jatuh tempo pembayaran oleh Terbanding semula Tergugat sebagai pembeli dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, maka dengan belum atau tidak dibayar lunasnya sisa harga tanah sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) oleh Terbanding semula Tergugat kepada Pembanding semula Penggugat, sudah beralasan Pembanding semula Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap Terbanding semula Tergugat, dengan demikian eksepsi Tergugat bahwa gugatan Penggugat premature tidak beralasan;

Gugatan Penggugat Error in Persona.

Menimbang, bahwa eksepsi ini didasari alasan bahwa karena setelah penandatanganan perjanjian jual beli tanah tanggal 12 September 2014, SHM No.372/Mongkonai seluas 10.000 M atas nama almarhum Royke Lasabuda telah dilakukan pemecah oleh Notaris dan hingga saat ini SHM tanah obyek Jual Beli seluas 5000 M pemecahan dari SHM No. 372/Mongkonai masih dititipkan pada Notaris Hengky Maulwy Saerang,SH. M.Kn., maka gugatan Penggugat harus menarik Notaris tersebut sebagai pihak dalam perkara a quo, dan karena Penggugat tidak

Hal. 19 dari 27 halaman Putusan No.36/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengikut sertakan Notaris Hengky Maulwy Saerang tersebut sebagai pihak dalam perkara a quo, maka gugatan Penggugat menjadi cacat formil;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa seluas 5000 M berada pada Notaris adalah karena dititipkan oleh kedua belah pihak yang membuat perjanjian kepada Notaris dan bukan atas kehendak Notaris, maka jika benar Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa seluas 5000 M ada pada Notaris Hengky Maulwy Saerang, para pihak yang menitipkan SHM tersebut dapat memintanya kembali dari Notaris yang bersangkutan tanpa harus menarik notaris tersebut sebagai pihak dalam gugatan a quo, dengan demikian maka eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat Error In Persona tidak pula beralasan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut;

- Bahwa tanggal 12 September 2014 Penggugat dan Tergugat sepakat melakukan Perjanjian Jual Beli sebagian tanah/kintal seluas 5000 M. dari Sertifikat Hak Milik No. 372/Mongkonai Tahun 2000 atas nama Sri Rejeki Astuti Lasabuda, dengan harga Rp.250.000.000 (dua ratus lima puluh juta) dengan cara pembayaran ; pembayaran pertama sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dibayar oleh Tergugat pada saat penandatanganan surat perjanjian, sedangkan sisanya sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dibayar secara angsuran sesuai keuangan Yayasan (Tergugat)
- Bahwa untuk pembayaran pertama sebesar Rp.50.000.000 telah dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 12 September 2014 saat penanda tanganan surat perjaian jual beli, namun sisanya sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) sampai saat ini Tergugat tidak menunjukan itikad baik untuk melunasi sesuai perjanjian, perbuatan Tergugat yang tidak melunasi

Hal. 20 dari 27 halaman Putusan No.36/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sisa pembayaran harga tanah/kintal adalah peruatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut sebagian ditolak/dibantah oleh Terbanding semulaTergugat dengan alasan tidak benar Tergugat melakukan itikad buruk tidak mau menyelesaikan sisa pembayaran tanah seluas 5000 M2 hasil pemecahan SHM No. 372/Mongkonai, karena sebenarnya ketika akan dilakukan pembayaran sisa uang Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dihadapan Notaris Penggugat sendiri yang berniat membatalkan jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa karena dalil gugatan Penggugat bantah/ditolak oleh Tergugat maka Penggugat harus membuktikan dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bawa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti bertanda P-1 s/d P-8 serta 3 (tiga) orang saksi, sedangkan Tergugat untuk menguatkan dalil bantahan/tolakannya telah mengajukan bukti T-1 serta 1 (satu) orang saksi dan 1 (satu) Ahli;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya Tergugat tidak membantah adanya perjanjian jual beli sebagian tanah/kintal seluas 5000 M SHM No. 372/Mongkonai sebagaimana didalilkan Penggugat pada posita angka 1 sampai dengan posita angka 7, dan setelah itu muncul sengketa kepemilikan atas tanah obyek jual beli antara Penggugat dengan Merry Yohana Kawulusan dan kawan-kawan di Pertanahan dan sejak itu tanah SHM 372/Mongkonai termasuk tanah obyek jual beli diblokir pihak Merry Yohana Kawulusan dan kawan-kawan dikantor Pertanahan; Tergugat menolak dalil Penggugat yang meminta pembatalan jual beli tanah in casu;

Menimbang, bahwa karena perjanjian jual beli tanah seluas 5000 M2 yang merupakan bagian dari SHM No.372/Mongkonai dengan harga Rp.250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) antara Penggugat dan Tergugat serta cara pembayarannya tidak dibantah oleh Tergugat, dan harga tanah tersebut Tergugat baru membayar pembayaran angsuran pertama sebesar Rp50.000.000 (lima puluh juta rupiah) sedangkan sisanya sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) sejak pembayaran pertama tanggal 12 September 2014, belum dibayar lunas oleh Tergugat kepada Penggugat; maka pokok permasalahan yang perlu dibuktikan

Hal. 21 dari 27 halaman Putusan No.36/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah apakah perbuatan Tergugat sebagai pembeli tidak memenuhi kewajibannya membayar lunas sisa harga tanah tersebut kepada Penggugat dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok permasalahan tersebut, terlebih dahulu akan dipertimbangkan apakah tanah obyek jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah milik Penggugat dan apakah Surat Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 12 September 2014 atas sebagian tanah/kintal seluas 5000 M2 atas nama Penggugat adalah sah;

Menimbang, bahwa saksi yaitu Saila Into Mamonto dan saksi Marlan Akuba menerangkan bahwa setahu saksi tanah obyek jual beli tersebut sebelumnya adalah milik ayah Penggugat bernama Royke Lasabuda dan setelah Royke Lasabuda meninggal dunia tanah tersebut menjadi milik ibu Penggugat, kemudian oleh Ibu Penggugat diberikan kepada Penggugat, berdasarkan keterangan saksi-saksi tersebut maka petitum angka 2 gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat yang menyatakan antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 12 September 2014 sepakat membuat Perjanjian Jual Beli sebidang tanah seluas 5000 M2 yang terletak di Mongkonai dengan batas-batas seperti tersebut dalam gugatan, dimana Penggugat sebagai pemilik menjual tanah tersebut dengan harga Rp.250.000.000,- kepada Tergugat, dan Tergugat sebagai pembeli bersedia membayar harga tanah tersebut kepada Penggugat tidak dibantah oleh Tergugat, dimana baik Penggugat dan Tergugat adalah orang yang cakap menurut hukum untuk membuat perjanjian, maka Perjanjian Jual Beli tersebut adalah sah, dengan demikian maka petitum gugatan angka 3 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur diatas, Majelis berpendapat adanya klausula yang menyatakan "sisanya sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) akan dibayar secara angsuran oleh pihak kedua kepada pihak pertama sesuai dengan keadaan keuangan Yayasan (pihak kedua) dalam Perjanjian Jual Beli tanggal 12 September 2014 membuat perjanjian jual beli tanah tersebut tidak mempunyai kepastian hukum karena tidak

Hal. 22 dari 27 halaman Putusan No.36/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebutkan batas waktu jatuh tempo pembayaran sisa harga tanah sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat, hal ini membuat kepentingan hukum Penggugat sebagai pihak penjual untuk menikmati uang harga tanah yang dijualnya kepada Penggugat dilanggar, selain itu perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yang mencantumkan klausula pembayaran akan dilakukan sesuai kemampuan keuangan Yayasan adalah tidak sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, yang mensyaratkan suatu hal tertentu dalam hal ini waktu tertentu untuk melakukan pembayaran;

Menimbang, bahwa saksi Cicilia Lasabuda yang diajukan Tergugat menerangkan Perjanjian jual beli tertanggal 12 September 2014, dikonsep oleh Ketua Yayasan Kabelas sendiri, fakta ini menunjukkan bahwa adanya klausula "sisanya sebesar Rp.200.000.000,- akan dibayar secara angsuran oleh pihak kedua (Yayasan) tanpa menyebutkan batas waktu jatuh tempo pembayaran sengaja dibuat oleh Tergugat sebagai pihak pembeli yang merugikan Penggugat sebagai pihak penjual;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan bahwa sejak awal ketika akan dilakukan pembayaran sisa uang sebesar Rp.200.000.000,- dihadapan Notaris, Penggugat sendiri yang berniat membatalkan jual beli tersebut, dan dalil Tergugat yang mengatakan tanah tersebut diblokir oleh Merry Yohana Kawuluan di kantor Badan Pertanahan Nasional tidak didukung adanya satu bukti apapun, sedangkan dalil Tergugat yang mengatakan karena tanah tersebut tidak bisa digunakan untuk mendirikan kampus sedangkan keadaan keuangan Yayasan belum memadai tidak bisa dijadikan alasan pembenar untuk tidak membayar sisa pembayaran sebesar Rp.200.000.000,- yang sudah sejak tahun 2014 (hampir 6 tahun) sehingga dalil-dali Tergugat tersebut patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa perbuatan Tergugat tidak melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) atas bagian tanah/kintal seluas 5000 M2 dari tanah milik Penggugat SHM No. 372/Mongkonai kepada Penggugat adalah Perbuatan

Hal. 23 dari 27 halaman Putusan No.36/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan Hukum; dengan demikian maka petitum angka 4 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakan perbuatan Tergugat tidak melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.200.000.000,- atas bagian tanah/kintal seluas 5000 M2 sesuai perjanjian Jual Beli tanggal 12 September 2014 kepada Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum, maka tuntutan Penggugat agar Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 12 September 2014 tersebut dinyatakan batal demi hukum beralas hukum untuk dikabulkan, dengan demikian petitum angka 5 gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor 100/Pdt.G/2019/PN Ktg tanggal 13 Januari 2020 harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa pihak Terbanding semula Tergugat berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan Reglemen Hukum Acara Perdata diluar Jawa dan Madura (Rbg) serta Peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

- Menerima Permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor 100/Pdt.G/2019/PN Ktg tanggal 13 Januari 2020 yang dimohonkan banding tersebut dan

Mengadili sendiri :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dari 1 (satu) bidang tanah/kintal terletak di Kelurahan Mongkonai Kecamatan Kotamobagu

Hal. 24 dari 27 halaman Putusan No.36/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat Kota Kotamobagu sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 372 Surat Ukur tanggal 17 Juni 2000 No. 05/Mongkonai/2000 luas

10.000 m^2 (sepuluh ribu meter persegi) atas nama SRI REJEKI ASTUTI

LASABUDA, dengan batas-batas :

- Utara : tanah milik Ir. Lang Hartoyo
- Timur : tanah milik Endema Lambe
- Selatan : jln. AKD
- Barat : tanah milik Ir. Lang Hartoyo

3. Menyatakan menurut hukum bahwa Surat Perjanjian Jual-Beli antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 12 September 2014 atas bagian

Tanah/Kintal seluas 5.000 m^2 (lima ribu meter persegi) dengan batas-batas saat ini :

- Utara : tanah milik Ir. Lang Hartoyo
- Timur : tanah milik Ir. Lang Hartoyo
- Selatan : jln. AKD
- Barat : tanah milik Ir. Lang Hartoyo

dari Tanah Milik Penggugat yang ter-Sertifikat Hak Milik No. 372 Surat

Ukur tanggal 17 Juni 2000 No. 05/Mongkonai/2000 luas 10.000 m^2

(sepuluh ribu meter persegi) atas nama SRI REJEKI ASTUTI LASABUDA (dalam Surat Perjanjian Jual-Beli tertulis No. 18.05.12.02.1.00372) adalah sah dan mengikat;

4. Menyatakan tindakan Tergugat yang tidak melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Jual-Beli antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 12 September 2014 atas bagian Tanah/Kintal

seluas 5.000 m^2 (lima ribu meter persegi) dengan batas-batas saat ini :

- Utara : tanah milik Ir. Lang Hartoyo
- Timur : tanah milik Ir. Lang Hartoyo
- Selatan : jln. AKD
- Barat : tanah milik Ir. Lang Hartoyo

dari Tanah Milik Penggugat yang ter-Sertifikat Hak Milik No. 372 Surat

Ukur tanggal 17 Juni 2000 No. 05/Mongkonai/2000 luas 10.000 m^2

Hal. 25 dari 27 halaman Putusan No.36/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sepuluh ribu meter persegi) atas nama SRI REJEKI ASTUTI LASABUDA (dalam Surat Perjanjian Jual-Beli tertulis No. 18.05.12.02.1.00372) adalah Perbuatan Melawan Hukum;

5. Menyatakan menurut hukum bahwa Surat Perjanjian Jual-Beli antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 12 September 2014 atas bagian Tanah/Kintal seluas 5.000 m^2 (lima ribu meter persegi) dengan batas-batas saat ini :

- Utara : tanah milik Ir. Lang Hartoyo
- Timur : tanah milik Ir. Lang Hartoyo
- Selatan : jln. AKD
- Barat : tanah milik Ir. Lang Hartoyo

dari Tanah Milik Penggugat yang ter-Sertifikat Hak Milik No. 372 Surat

Ukurtanggal 17 Juni 2000 No. 05/Mongkonai/2000 luas 10.000 m^2

(sepuluh ribu meter persegi) atas nama SRI REJEKI ASTUTI LASABUDA (dalam Surat Perjanjian Jual-Beli tertulis No. 18.05.12.02.1.00372) adalah Batal Demi Hukum;

6. Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado pada hari Kamis tanggal 19 Maret 2020 oleh Kami : FRANGKI TAMBUNWUN, SH.MH. selaku Ketua Majelis, PARULIAN LUMBANTORUAN, SH.MH. dan CHARLES SIMAMORA, SH.MH. masing - masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 25 Pebruari 2020 Nomor 36/PDT/2020/PT MND, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 7 April 2020 oleh Ketua Majelis Hakim tersebut didampingi Hakim-Hakim Anggota serta dibantu MIEN J. MANGINDAAN SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Hal. 26 dari 27 halaman Putusan No.36/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

PARULIAN LUMBANTORUAN,SH.MH..

FRANGKI TAMBUNWUN,SH.MH.

ttd

CHARLES SIMAMORA,SH.MH

Panitera Pengganti,

ttd

MIEN J.MANGINDAAN,SH

Biaya-biaya :

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

Untuk salinan
Pengadilan Tinggi Manado
Panitera,

SATRIO PRAYITNO, SH, MH.
NIP. 195710231981031004.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Hal. 28 dari 27 halaman Putusan No.36/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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