



P U T U S A N

No. 2671 K/Pdt/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

FAISAL ALATAS, SH., bertempat tinggal di Jl. Tantong Madayuni, Kelurahan Tuweley, Kecamatan Baolan, Kabupaten Tolitoli, dalam hal ini memberi kuasa kepada **ALWI H. SAINI, SH.**, Advokat, berkantor di Jl. Cendrawasih No. 84 Kelurahan Tuweley, Kecamatan Baolan, Kabupaten Tolitoli;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

m e l a w a n :

FAHMI ALATAS, bertempat tinggal di Jl. Dako Raya No. 46 Kelurahan Baru, Kecamatan Baolan Kabupaten Tolitoli;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Tolitoli pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa Penggugat adalah pemilik sah dan obyek sengketa;

Bahwa obyek sengketa *a quo* Penggugat beli sejak tahun 1989 (setoran tanda jadi) kepada pihak KPR/BTN (Perumnas) dengan cara mengangsur selama 15 tahun, dimana untuk pembayaran uang mukanya Penggugat bayarkan pada tahun 1990;

Bahwa sebelum masa angsuran pembayaran rumah tersebut berakhir yaitu pada tahun 2004/2005. Penggugat mempercepat masa angsuran tahun 2002. sehingga sejak tahun 2002 kewajiban Penggugat kepada Pihak KPR/BTN (Perumnas) sudah selesai;

Bahwa pada tahun 1992 obyek sengketa Penggugat gunakan sebagai tempat untuk menjalankan usaha radio swasta (PT. Radio Swasta Suara Magaga), dimana secara formil dan materiil Penggugat adalah sebagai pemilik saham terbesar dari usaha Radio Swasta tersebut. sementara Tergugat sendiri di samping secara formil dianggap juga sebagai pihak yang memiliki saham,

Hal. 1 dari 14 hal. Put. No. 2671 K/Pdt/2009



Tergugat juga dipercayakan sebagai pengelola usaha tersebut, dan ironisnya sampai dengan saat ini Penggugat tidak pernah menikmati dan atau menerima baik deviden maupun laporan keuangan atas pengelolaan usaha tersebut, padahal berdasarkan pengamatan Penggugat usaha tersebut omzetnya dalam setiap bulannya cukup besar. Bahwa atas segala kerugian yang Penggugat alami, maka Penggugat akan mengajukan gugatan secara terpisah;

Bahwa awalnya Penggugat tidak mengkhawatirkan sikap Tergugat yang mendominasi penguasaan baik atas obyek sengketa maupun usaha yang dijalankan, namun lama kelamaan Penggugat mulai kehilangan kepercayaan pada Tergugat, Penggugat mulai mencium adanya itikat buruk Tergugat atas penguasaan baik terhadap usaha yang dijalankan maupun atas obyek sengketa *a quo*, apa lagi kemudian secara nyata-nyata Tergugat mengklaim diri sebagai pemilik dan obyek sengketa, oleh karena itu dalam berbagai kesempatan sebelum Penggugat memilih jalur hukum untuk menyelesaikan persoalan antara Penggugat dengan Tergugat, maka sebelumnya Penggugat selalu menyampaikan kepada Tergugat bahwa obyek sengketa Penggugat akan ambil kembali, namun hal tersebut selalu Tergugat abaikan;

Bahwa tindakan Tergugat yang sengaja tidak menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat padahal Penggugat menghendaki obyek sengketa kembali ketangan Penggugat adalah merupakan suatu tindakan melawan hukum, sebab tindakan tersebut sengaja ingin merampas apa yang menjadi hak Penggugat. Oleh karenanya Tergugat harus dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa *a quo* kepada Penggugat tanpa syarat:

Bahwa oleh karena Penggugat adalah sebagai pemilik sah dari obyek sengketa dimaksud. sehingga seluruh surat-surat yang berkaitan dengan obyek sengketa yang dimiliki oleh Penggugat dan menimbulkan hak bagi Penggugat haruslah dinyatakan berharga dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, dan selanjutnya menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat segala surat-surat yang yang dimiliki oleh Tergugat berkaitan dengan hal yang menimbulkan hak terhadap obyek sengketa yang dimilikinya;

Bahwa untuk menjamin obyek sengketa tidak dijual atau dipindah tangankan oleh Tergugat kepada pihak lain, maka kiranya terhadap obyek sengketa diletakan sita jaminan;

Bahwa apabila Tergugat tidak dengan secara suka rela menyerahkan obyek sengketa tersebut kepada Penggugat padahal atas perkara ini telah mempunyai keputusan hukum yang tetap, maka Penggugat memohon agar kiranya kepada Tergugat dihukum untuk membayar Uang Paksa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*dwaangsoom*) sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap harinya. terhitung sejak perkara ini mempunyai keputusan hukum yang tetap sampai dengan terlaksananya eksekusi, dan untuk menjamin agar Tergugat akan membayar uang paksa sebagaimana dimaksud, maka Penggugat memohon agar seluruh benda bergerak yang ada di dalam rumah/obyek sengketa dapat diletakan sita jaminan pula;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tolitoli agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa obyek sengketa *a quo*, adalah milik Penggugat;
3. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat yang tidak mau menyerahkan obyek sengketa adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, dan karena itu pula maka kepada Tergugat atau siapa saja yang menguasai obyek sengketa tersebut tanpa izin dan Penggugat harus dihukum untuk mengembalikan obyek sengketa tersebut kepada Penggugat tanpa syarat;
4. Menyatakan bahwa segala surat-surat yang menimbulkan hak atas obyek sengketa yang dimiliki oleh Penggugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, dan sebaliknya menyatakan menurut hukum bahwa segala surat-surat yang menimbulkan hak atas obyek sengketa yang dipunyai dan dimiliki oleh Tergugat adalah tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum apapun;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilelakan baik terhadap obyek sengketa maupun terhadap benda bergerak yang berada dalam rumah/obyek sengketa;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwaangsoom*) sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap harinya, terhitung sejak perkara ini mempunyai keputusan hukum yang tetap sampai dengan eksekusi dilakukan;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara *a quo*;

Atau: jika Majelis hakim yang menyidangkan perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Hal. 3 dari 14 hal. Put. No. 2671 K/Pdt/2009

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Bahwa gugatan Penggugat menyangkut batas obyek sengketa adalah kabur (tidak jelas) atau *obscuur libel* karena batas yang dituangkan dalam gugatan menyangkut obyek sengketa yaitu batas pada bahagian Utara berbatasan dengan Masjid, sementara faktanya lokasi obyek sengketa dahulu sampai sekarang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

Utara dari dahulu sampai sekarang adalah rumah Pak Victor;

Timur adalah berbatas dengan rumah Suyuti;

Selatan adalah berbatas dengan Jalan Soputan Raya;

Barat adalah berbatas dengan Lorong Soputan;

Bahwa menyangkut masalah batas tersebut di atas haruslah pasti dan jelas sekiranya gugatan dikabulkan kemudian terjadi eksekusi, apakah juga harus mengeksekusi rumah orang lain (rumah Pak Victor);

Bahwa gugatan Penggugat adalah kekurangan pihak, dan secara hukum Penggugat harus pula menggugat pihak Bank Tabungan Negara Cabang Palu, sebagai pemilik resmi rumah perkara *a quo*, karena rumah obyek sengketa telah dialihkan kepada Tergugat dengan dasar perjanjian dan surat keterangan dimana saudara Penggugat telah lalai dan tidak pernah menyelesaikan tunggakan setoran rumah, walau sudah berulang kali dihubungi oleh pihak Bank Tabungan Negara Cabang Palu, untuk menyelesaikan tunggakan KPR - BTN sejak Tahun 1990 s/d tahun 1994;

Bahwa oleh karena batas obyek sengketa pada bahagian Utara tidak jelas/kabur dan selanjutnya Tergugat tidak pula menarik pihak BTN Cabang Palu, maka sudah sepantasnyalah secara hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa dengan ini Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi adalah sebagai berikut:

a. Pinjaman yang telah disepakati dengan pinjaman bunga sebesar 10% dari besarnya pinjaman sesuai dengan yang berjalan yaitu:

1. Pinjaman pada tanggal 5 Januari 1993 sebesar Rp.100.000 terhitung sejak tanggal 5 Pebruari 1993 s/d 5 Mei 2008;

Rp. 100.000,- x 10% = Rp. 10.000,- perbulan;

5 Januari 1993 s/d 5 Mei 2008 = 183 bulan;

Hal. 4 dari 14 hal. Put. No. 2671 K/Pdt/2009

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

- Rp. 100.000,- x 183 bulan = Rp. 1.830.000,-
2. Pada tanggal 14 Juni 1993 pinjaman sebesar Rp. 1.500.000,- tehitung sejak tanggal 14 Juni 1993 s/d 14 Mei 2008;
Rp. 1.500.000,- x 10% = Rp. 150.000,- perbulan sejak dari 14 Juli 1993 s/d 14 Mei 2008 = 179 bulan atau Rp. 150.000,- x 179 = Rp. 26.850.000,-
3. Pada tanggal 24 Juni 1993 pinjaman sebesar Rp. 500.000,- yang terhitung sejak tanggal 24 Juli 1993 s/d tanggal 24 Mei 2008 yaitu
Rp. 500.000,- x 10% = Rp. 50.000,- perbulan;
Rp. 50.000,- x 179 bulan = Rp. 8.950.000,-
4. Pada tanggal 30 Juli 1993 Pinjaman sebesar Rp. 500.000,- terhitung sejak tanggal 30 Agustus 1993 s/d. 30 Mei 2008;
Rp. 500.000,- x 10% = Rp. 50.000,- setiap bulannya
Jadi dari 30 Agustus 1993 s/d 30 Mei 2008 = 177 bulan;
Rp. 100.000,- x 177 bulan = Rp. 17.700.000,-
5. Pada tanggal 12 Agustus 1993 pinjaman sebesar Rp. 1.000.000,- terhitung sejak tanggal 12 September 1993 s/d 12 Mei 2008;
Rp. 1.000.000,- x 10% = Rp. 100.000,- perbulan
Jadi dari 12 September 1993 s/d. 12 Mei 2008 = 177 bulan atau Rp. 100.000,- x 177 = Rp. 17.700.000,-
6. Pada tanggal 7 Oktober 1993 pinjaman sebesar Rp. 350.000,- terhitung sejak 7 November 1993 s/d. 7 Mei 2008 = 175 bulan Rp. 350.000,- x 10% = Rp. 35.000,- x 175 bulan = Rp. 6.125.000,-
7. Pada tanggal 1 November 1993 pinjaman sebesar Rp. 250.000,- terhitung sejak tanggal 1 Desember 1993 s/d. 1 Mei 2008 = 174 bulan
Jadi = Rp. 250.000,- x 10% = Rp. 25.000,- x 174 bulan = Rp. 4.350.000,-
8. Pada tanggal 12 November 1993 pinjaman sebesar Rp. 200.000,- terhitung sejak tanggal 12 Desember 1993 s/d 12 Mei 2008 = 174 bulan
Rp. 200.000,- x 10% = Rp. 20.000,- x 174 bulan = Rp. 3.480.000,-
Jadi total yang harus dibayar oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu:
- Bunga yang sudah diperjanjikan = Rp. 1.830.000,-
Rp. 26.850.000,-
Rp. 8.950.000,-
Rp. 8.850.000,-
Rp. 17.700.000,-

Hal. 5 dari 14 hal. Put. No. 2671 K/Pdt/2009



	Rp. 6.125.000,-
	Rp. 4.350.000,-
	<u>Rp. 3.480.000,- +</u>
Jumlah bunga	Rp.78.135.000,-
- Pinjaman pokok yaitu	Rp. 100.000,-
	Rp. 1.500.000,-
	Rp. 500.000,-
	Rp. 500.000,-
	Rp. 1.000.000,-
	Rp. 350.000,-
	Rp. 250.000,-
	<u>Rp. 200.000,- +</u>
Jumlah pokok	Rp. 4.400.000,-
- Pinjaman pokok sebesar =	Rp. 78.135.000,-
- Pinjaman bunga sebesar =	<u>Rp. 4.400.000,- +</u>

Jumlah pokok + Bunga Rp. 82.535.000,-

Pinjaman keuangan yang tanpa bunga yang telah dipinjam oleh Penggugat Konvensi atau Tergugat Rekonvensi yaitu sebagai berikut:

1. Pada tanggal 20 Maret 1993 dengan pinjaman sebesar Rp 2.500.000,-
2. Pada tanggal 15 Juli 1993 dengan pinjaman sebesar Rp.1.000.000,-

Jadi jumlah pinjaman Rp.3.500.000

Bahwa dengan demikian jumlah pinjaman yang harus dibayarkan secara keseluruhan oleh Penggugat Konvensi yaitu:

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| a. Bunga sebesar | Rp. 78.135.000,- |
| b. Pokok Pinjaman | Rp. 4.400.000,- |
| c. Pinjaman tanpa bunga | <u>Rp. 3.500.000,-</u> |
| Total | Rp. 86.035.000,- |

- Bahwa terhadap pinjaman yang dikenakan bunga sebesar 10%, keuangannya adalah bukan milik pribadi Penggugat Rekonvensi akan tetapi uang tersebut hanya dipinjam pula dari pihak ketiga, akan tetapi selama ini Penggugat Rekonvensilah yang menanggung semua akibat hukumnya;
- Bahwa utang Tergugat Rekonvensi tersebut yang sejak dari Januari 1993 s.d. sekarang belum pernah dibayarkan walau sepeserpun, sehingga Tergugat Rekonvensi harus membayar utang pokok serta bunganya secara seketika dan sekaligus;
- Bahwa Penggugat Rekonvensi juga, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menghukum kepada Tergugat Rekonvensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membayar *Dwangson* atau uang paksa kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 75.000,- (tujuh puluh lima ribu Rupiah) untuk setiap harinya yang dihitung sejak putusan ini mempunyai keputusan hukum tetap, hingga Tergugat Rekonvensi membayar seluruh utangnya yaitu baik utang pokok serta bunganya;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada bapak Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk memutuskan hukum dalam gugatan rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi seluruhnya;
2. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar utangnya kepada Penggugat Rekonvensi yaitu utang pokok ditambah dengan bunga dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp. 86.035.000,- (delapan puluh enam juta tiga puluh lima ribu Rupiah);
3. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 75.000,- (tujuh puluh lima ribu Rupiah) untuk setiap harinya jikalau Tergugat Rekonvensi lalai dalam mematuhi isi putusan perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Tolitoli supaya memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan;
2. Menolak untuk diletakkannya sita jaminan terhadap obyek sengketa oleh Tergugat.

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar hutangnya kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 86.035.000,- (delapan puluh enam juta tiga puluh lima ribu Rupiah);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Membebankan biaya perkara kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Atau;

Bila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Hal. 7 dari 14 hal. Put. No. 2671 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tolitoli telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 14/Pdt.G/2008/PN Tli tanggal 11 September 2008 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa obyek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Mlik No.4125 terletak di Perumnas Blok I Jalan Sopotan Raya No.117 Kelurahan Baru, Kecamatan Baolan, Kabupaten Tolitoli adalah milik Penggugat;
3. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat yang tidak mau menyerahkan obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang menguasai obyek sengketa tersebut tanpa izin dari Penggugat untuk mengembalikan obyek sengketa tersebut kepada Penggugat tanpa syarat;
5. Menyatakan bahwa segala surat-surat yang menimbulkan hak atas obyek sengketa yang dimiliki oleh Penggugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa segala surat-surat yang menimbulkan hak atas obyek sengketa yang dipunyai dan dimiliki oleh Tergugat adalah tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum apapun;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar hutangnya kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 19.855.500,- (sembilan belas juta delapan ratus lima puluh lima ribu lima ratus rupiah);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum Tergugat Konvensi-Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp.211.000,- (dua ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah di Palu dengan putusan No. 10/PDT/2009/PT.PALU tanggal 23 Maret 2009 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permintaan banding Pembanding semula Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Hal. 8 dari 14 hal. Put. No. 2671 K/Pdt/2009

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

- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Tolitoli No. 14/Pdt.G/2008/PN Tli tanggal 11 September 2008, yang dimintakan banding tersebut, sepanjang mengenai status kepemilikan obyek sengketa pada amar dalam konvensi dan mengenai nilai nominal utang dan bunga pada amar bagian rekonvensi, sehingga amar putusan selengkapanya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi.

- Menolak eksepsi Pembanding semula Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi, untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa obyek sengketa sebidang tanah, sebagaimana dimaksudkan SHM No. 4125 beserta sebuah bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Perumnas Blok I jalan Sopotan Raya No. 117 Kelurahan Baru, Kecamatan Baolan, Kabupaten Buolan Tolitoli adalah milik Terbanding semula Tergugat Konvensi;
- Menyatakan perbuatan Pembanding semula Tergugat Konvensi, yang tidak mau menyerahkan obyek sengketa kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi adalah perbuatan melawan hukum;
- Menghukum pembanding semula Tergugat Konvensi, atau siapa saja yang mendapat hak dari pembanding semula Tergugat Konvensi, untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan baik kepada Terbanding semula Tergugat Konvensi bilamana dengan bantuan yang berwajib;
- Menyatakan bahwa surat-surat milik Terbanding semula Penggugat Konvensi yang menimbulkan hal atas obyek sengketa, sah dan mempunyai kekuatan mengikat;
- Menyatakan surat-surat milik Pembanding semula Tergugat Konvensi, yang menimbulkan hal atas obyek sengketa, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
- Menolak gugatan Terbanding, semula Penggugat Konvensi untuk yang selebihnya.

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk sebagian;
- Menghukum Terbanding semula Tergugat Rekonvensi untuk membayar hutangnya kepada Pembanding semula Penggugat Rekonvensi, sebesar

Hal. 9 dari 14 hal. Put. No. 2671 K/Pdt/2009

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)



Rp. 5.900.00,- (lima juta sembilan ratus ribu Rupiah) ditambah bunga 12 % setahun, dihitung sejak April 2008 hingga Terbanding semula Tergugat Rekonvensi, melaksanakan putusan ini;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

- Menghukum Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, untuk membayar biaya-biaya yang timbul karena perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 90.000,- (sembilan puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 5 Mei 2009 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Mei 2008 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 14 Mei 2009 sebagaimana ternyata dari Akta permohonan kasasi No. 14/Pdt.G/2008/PN.Tli yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tolitoli, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Mei 2009;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 27 Mei 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tolitoli pada tanggal 1 Juni 2009;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa pertimbangan hukum yang diterapkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palu sangat keliru dengan tidak teliti mempertimbangkan menyangkut eksepsi serta pertimbangan dalam pokok perkara dan juga pertimbangan dalam rekonvensi sehingga dengan demikian pertimbangan-pertimbangan tersebut tetap ditolak oleh Tergugat/Pemohon Banding sekarang Pemohon Kasasi;
2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim berkaitan kepemilikan rumah yaitu pada halaman 6 alinea ke 3 sebagai berikut:
"Menimbang" bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan Terbanding/Penggugat Konvensi yang berkaitan dengan kepemilikan obyek sengketa bangunan rumah tersebut adalah bukti P.2 berupa surat otentik yaitu Akta



Notaris tentang penyajian jual beli rumah tipe 54 Desa Baru, Kecamatan Baolan, Kabupaten Buol Tolitoli Blok I No. 117 yang menyatakan bahwa rumah tersebut telah dibeli oleh Terbanding / Penggugat Konvensi, Bukti P.4 menyatakan bahwa yang membayar lunas harga bangunan rumah tersebut adalah Terbanding/Tergugat Konvensi, rumah tersebut diasuransikan oleh dan atas nama Terbanding/Penggugat Konvensi (Bukti P.5) dan izin mendirikan bangunan tersebut adalah juga atas nama Terbanding / Penggugat Konvensi, (Bukti P.10) sehingga bukti P.2, P.4, P5, dan P.10 tersebut saling mendukung dan bersesuaian yang membuktikan bahwa yang berhak atas bangunan tanah yang berdiri di atas tanah obyek sengketa adalah Terbanding/Penggugat Konvensi". Bahwa atas pertimbangan hukum tersebut oleh Pemohon Kasasi sangatlah keliru, sebab pertimbangan tersebut hanya memperhatikan kepentingan hukum dari termohon kasasi/Termohon banding/Penggugat, sebab yang mana Majelis Hakim monoton hanyalah mempertimbangkan bukti-bukti Penggugat/Konvensi sebaliknya menyangkut bukti-bukti dari Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi sama sekali tidak disentil oleh Majelis Hakim Tinggi Palu, apakah bukti-bukti tersebut dikesampingkan atau bagaimana, dengan tanpa pertimbangan hukum yang jelas, kemudian dalam Amar putusan Majelis Hakim Tinggi sependapat menyatakan bahwa surat-surat milik pembanding semula tergugat Konvensi yang menimbulkan hak atas obyek sengketa tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat.apalagi pertimbangan tersebut tanpa didukung dengan keterangan saksi-saksi, yang mengakibatkan Tergugat/Penggugat Rekonvensi sangat dirugikan dan tidak mencerminkan rasa adil;

3. Bahwa pertimbangan hukum selanjutnya yaitu menyangkut pertimbangan hukum gugatan Rekonvensi adalah sebagai berikut:

"Menimbang" bahwa bukti-bukti surat yang diajukan Pembanding/Penggugat Rekonvensi, uang yang diterima Terbanding/Penggugat Rekonvensi dan nyata-nyata dinyatakan sebagai pinjaman adalah bukti T.23, T. 24, T .25, T.26, T .27, T 30, dan T. 31 seluruhnya berjumlah Rp. 5.900.000,- (Lima Juta sembilan ratus ribu Rupiah), sedangkan pinjaman uang berdasarkan bukti T. 28 dan T. 29 bukan dari Pembanding / Penggugat Rekonvensi tetapi dari orang bernama Hannong Alatas tanpa ada keterangan lebih lanjut mengenai hubungan antara Hannong Alatas dengan Pembanding/Penggugat Konvensi;



4. Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas adalah keliru dalam pertimbangan hukum pembuktian dimana Majelis menilai bukti P.28 dan P. 29, sehingga tidak dipertimbangkan oleh karena bukti tersebut bukan dari Pembanding/Penggugat Rekonvensi, sebab bukankah sudah jelas telah diuraikan, dalam Rekonvensi, Halaman 10 alinea ke 3 yaitu: bahwa terhadap pinjaman yang dikenakan bunga sebesar 10% keuangannya adalah bukan milik pribadi Penggugat Rekonvensi akan tetapi uang tersebut hanya dipinjam pula dari pihak ketiga (yang tertera dalam bukti P.28 dan P. 29 atas nama Hannong Alat as yang notabene adalah ibunda dari Penggugat Rekonvensi) akan tetapi selama ini Penggugat Rekonvensilah yang menanggung akibat hukumnya yaitu uang dari ibu Hannong Alat as tersebut sudah dikembalikan oleh Penggugat Rekonvensi sehingga oleh Majelis Hakim Tinggi Palu hanya mengabulkan sebesar Rp. 5.900.00,- (lima juta sembilan ratus ribu rupiah) dan pertimbangan tersebut menurut penggugat Rekonvensi adalah tidak rasional dan tidak mencerminkan rasa keadilan;
5. Bahwa menyangkut bunga yang dikabulkan oleh Majelis Hakim Tinggi Palu sebesar 12% pertahun adalah juga tidak adil, sebab bukankah kebiasaan yang terjadi di masyarakat khusus menyangkut bunga yang diatur oleh kedua belah pihak yaitu peminjam dan yang pemilik uang yang sudah disepakati dan tanpa paksaan dan kedua belah pihak harus tunduk pada kesepakatan dan hal ini tidak jadi bahan pertimbangan, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut lagi-lagi tidak adil;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi telah tepat;

Bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya yaitu dengan mengajukan bukti surat SHM No. 4125 Akta perjanjian jual beli rumah dan pemberian izin penggunaan atas tanah No. 141 dan akta kuasa memasang hipotik pertama dan kuasa untuk menjual No. 142 sehingga terbukti tanah sengketa adalah milik Penggugat, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-



syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985, sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **FAISAL ALATAS, SH.** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **FAISAL ALATAS, SH.** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 9 Februari 2011 oleh Dr. H. Mohammad Saleh, SH., MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Suwardi, SH., MH. dan Timur P. Manurung, SH., MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Bongbongan Silaban, SH., LLM. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

K e t u a :

ttd./ Suwardi, SH., MH.

ttd./ Dr. H. Mohammad Saleh, SH., MH.

ttd./ Timur P. Manurung, SH., MH.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya kasasi:

1. Meterai	Rp. 6.000,-	ttd./ Bongbongan Silaban, SH., LLM
2. Redaksi	Rp. 5.000,-	
3. <u>Administrasi kasasi</u>	Rp. 489.000,-	
Jumlah	Rp. 500.000,-	

Panitera Pengganti:

Untuk salinan
Mahkamah Agung RI
An. Panitera
Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO, SH.,MH.
NIP. 040 044 809

Hal. 14 dari 14 hal. Put. No. 2671 K/Pdt/2009

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)