



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor : 17/PDT.G/2010/PN.DPK.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Negeri Depok, yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata, pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam perkara antara:

YOHANNES SIREGAR, Pegawai Swasta bertempat tinggal di kampung Rambut RT. 007 RW. 01 Kelurahan Pasir Gunung Selatan, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat memberi surat Kuasa Khusus kepada 1.RACHMAD S NEGORO SH.,MH 2.J.GINTING, SH 3. CHAERUL AMIN, SH dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Rachmad S.Negoro & Rekan yang berkantor di Jalan Batu No. 1 Gambir, Jakarta Pusat berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 12 Pebruari 2010 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok No. 34/SK/Pdt.G/2010/PN.DPK tanggal 15 Pebruari 2010, selanjutnya disebut sebagai ----- **Penggugat** ;

M e l a w a n :

1. **TIAMSA SIAHAAN**,Ibu Rumah Tangga, yang beralamat di Jalan Guru Serih II B No. 17 RT.009 RW. 010 Kelurahan Kalisari Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur yang selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat I** ; .
2. **HOT PATAR PASARIBU**, **SH** (Suami dari Tergugat I),Pegawai Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sipil, beralamat di Jalan Guru Serih II B No. 17 RT.009 RW. 010 Kelurahan Kalisari Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur yang selanjutnya disebut sebagai

----- **Tergugat I;**

Tergugat I dan Tergugat II memberi kuasa khusus kepada 1.Dr.Y.A Setyono, SH.,MH 2. Febby M. Nelson, SH.,MH 3. Abdul Toni, SH 4. Ulung Sultara Advokat dan Pengacara dari Mafta Law Firm yang berkantor di Plaza Asia d/h Plaza Asia Lt. 9 Jalan Jenderal Sudirman Kav. 59 Blok D1-2 Jakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Maret 2010 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok No. 69/SK/PDT.G/2010/PN.DPK dan No 70/SK/PDT.G/2010/PN.DPK tanggal 29 Maret 2010 yang selanjutnya disebut sebagai --- **Tergugat I dan Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca surat Gugatan Penggugat tertanggal 12 Pebruari 2010 beserta lampiran- lampirannya;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 15 Pebruari 2010 No.17/Pdt.G/2010/PN.Dpk tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim tertanggal 19 Pebruari 2010, No. 17/Pen.Pdt.G/2009/PN.Dpk,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang penetapan hari dan tanggal perkara tersebut mulai diperiksa/ disidangkan;

Setelah membaca dan memperhatikan gugatan Pengugat dan Jawaban Para Tergugat;

Setelah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dipersidangan berkaitan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 12 Pebruari 2010 yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tertanggal 15 Pebruari 2010 dibawah register Nomor: 17/Pdt.G/2010/PN.Dpk telah mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut:

Dasar Gugatan :

1. Bahwa Penggugat mempunyai tanah milik adat yang terletak di Jalan Akses UI No.65 A Depok Jawa Barat yang dibeli dari Bapak Meodjono Heroyono alamat Kampung Ciketing RT.01/RW.07 Desa Mustika Jaya, Kecamatan Bantargebang, Kabupaten Bekasi Jawa Barat Pemegang Kartu Penduduk Nomor : 32.18.16.2005.06740. berdasarkan Akta Jual Beli No.22/1/CMGS/1996, (P.1);
2. Bahwa pada tanggal 25 Maret 2003 Penggugat meminjam uang sebagai modal usaha kepada Tergugat I sebesar Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dengan bunga sebesar 4 % (empat persen) per bulan, dengan jaminan Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan seluas 100 m² yang beralaman di Jl. Akses UI No.65 A Depok, Jawa Barat yang bangunan tersebut dijadikan Kantor oleh Penggugat sejak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 1996, ketentuan pengembalian pinjaman tersebut dibayarkan sekaligus di tambah bunga yang dikuatkan didalam surat perjanjian diatas kertas segel tertanggal 25 Maret 2004, (P.2);

3. Bahwa dalam perjalanan waktu Surat Tanah dan Bangunan seluas 100 m² yang beralama di Jl. Akses UI No.65 A, Depok, Jawa Barat, yang dijaminan oleh Penggugat atas pinjaman kepada Tergugat I dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan Notaris Syamsul Paryeti, SH dan dialihkan kepemilikan nama tersebut menjadi nama Tergugat I dan saat ini sudah menjadi Sertifikat Hak Milik No.04780 tertanggal 21 Desember 2004,(P.3);
4. Bahwa setelah pinjaman Penggugat kepada Tergugat I tersebut berjalan 4 (empat) tahun atau 48 (empat puluh delapan) bulan atau pada bulan Mei 2007 maka jumlah pinjaman (Rp.130.000.000,- + bunga 4 % (persen) menjadi sebesar Rp.379.600.000,- (tiga ratus tujuh puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah) + Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk pengurusan surat di Notaris, yang kemudian dibuat perjanjian baru oleh Tergugat I dengan isi perjanjian bahwa total pinjaman Penggugat menjadi sebesar Rp.399.600.000,- (tiga ratus sembilan puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah) dan Tergugat II tidak lagi memakai istilah bunga dengan kata lain bunga tidak dihitung tetapi menjadi sewa bangunan diatas tanah yang sudah dijaminan Penggugat kepada Tergugat II, (P.4);
5. Bahwa Penggugat diharuskan membayar sewa bangunan yang menurut Penggugat bahwa tanah dan bangunan tersebut masih

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

menjadi milik Penggugat karena yang dijadikan jaminan atas Pinjaman tersebut hanya Akta Jual Beli atas Tanah dan Bangunan seluas 100 m² yang beralamat di Jl. Akses UI No.65 A, Depok, Jawa Barat, yang kemudian disepakati diharuskan membayar sewa sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) per bulan yang dituangkan dalam perjanjian sewa menyewa tertanggal 05 April 2007, (P.5);

6. Bahwa setelah sewa menyewa berjalan 1 (satu) tahun maka Penggugat menawarkan kepada Tergugat II untuk membayar separuh dari hutang Penggugat sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) namun tawaran Penggugat tersebut ditolak oleh Tergugat II dengan alasan harus sekaligus;
7. Bahwa beberapa bulan kemudian Penggugat menawarkan usulan bahwa pinjaman tersebut akan diselesaikan dengan cara meminjam uang ke Bank dengan jaminan surat tanah milik Penggugat yang berada di tangan Tergugat II apabila pinjaman ke Bank tersebut disetujui maka uang akan di transfer ke rekening Tergugat II akan tetapi usulan Penggugat tersebut ditolak oleh Tergugat II dengan alasan tidak mau repot dan meminta agar pengembalian pinjaman harus tunai sekaligus;
8. Bahwa beberapa bulan kemudian Tergugat II menghubungi Penggugat yang mengatakan bersedia menerima pembayaran sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sisa pembayaran dibayarkan kemudian akan tetapi uang tersebut sudah dipakai untuk modal usaha oleh Penggugat;
9. Bahwa pada tanggal 10 Februari 2009 Penggugat dan Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II membuat perjanjian baru yang isinya bahwa Penggugat harus membayar sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) paling lambat bulan Januari 2010 dan kedua belah pihak sepakat, (P.6);

10. Bahwa dibulan Januari 2010 sesuai kesepakatan Penggugat menemui Tergugat II di Mall Graha Cijantung yang dihadiri juga oleh anak Tergugat II bernama Tulus Pasaribu, kemudian Penggugat menawarkan untuk menyerahkan uang sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tetapi lagi-lagi Tergugat II menolak dengan alasan uang tersebut tidak cukup untuk membeli sebuah ruko;
11. Bahwa kemudian Tergugat II menghubungi Penggugat yang bermaksud akan mengajukan Pinjaman ke Bank Mandiri dengan jaminan surat milik Penggugat guna mencari dana agar mencukupi membayar hutang Penggugat yang prosesnya memakan waktu satu bulan dalam kesempatan yang sama Penggugat mengusulkan akan merenovasi bangunan tersebut karena sudah tidak layak lagi untuk dijadikan kantor dan disetujui oleh Tergugat II;
12. Bahwa satu minggu kemudian Tergugat II mengundang Penggugat untuk membicarakan penyelesaian hutang tersebut dalam kesempatan itu Tergugat II mengatakan bahwa pinjaman Tergugat II sudah disetujui oleh pihak Bank Mandiri akan tetapi cicilan atas pinjaman ke Bank Mandiri tersebut dibayarkan oleh Penggugat sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perbulan selama 24 (dua puluh empat) bulan dan disepakati oleh Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa kemudian Penggugat meminta nomor rekening tujuan dan copy perjanjian antara Penggugat II dan pihak Bank Mandiri yang dikuatkan didalam akta Notaris karena sesuai kesepakatan bahwa separuh hutang Penggugat sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) akan dibayarkan tunai kepada Tergugat II dan sisanya adalah hasil pinjaman dari Bank Mandiri sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang kemudian Penggugat membayar ke Bank Mandiri dengan cara dicicil sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perbulan selama 24 (dua puluh empat) bulan yang berarti hutang Penggugat terhadap Tergugat I dianggap lunas dan surat atas tanah tersebut sudah dapat diambil oleh Penggugat. Tergugat II tidak mau memberikan copy perjanjian tersebut sehingga kesepakatan batal;
14. Bahwa kemudian dibuatkan kembali kesepakatan secara lisan bahwa pada bulan Maret 2010 Penggugat membayar separuh hutangnya dan sisanya dibayar pada akhir bulan Maret 2010 atau paling lambat bulan Juli 2010 apabila Penggugat tidak dapat memenuhi kesepakatan tersebut maka sebagai jaminannya mobil milik Penggugat merk Toyota Fortuner dengan nomor Polisi B 8208 UK akan menjadi milik Tergugat II dan akhirnya disepakati;
15. Bahwa suatu hari setelah pertemuan tersebut Penggugat melakukan renovasi bangunan yang dijadikan kantor sesuai kesepakatan terdahulu mengingat kondisinya bangunan yang sudah tidak layak lagi, tetapi pekerjaan tersebut dihentikan oleh sdr. Tulus Pasaribu dengan alasan belum ada penyelesaian hutang Penggugat kepada Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa kemudian Penggugat melakukan upaya negosiasi agar pekerjaan renovasi tidak dihentikan mengingat kondisi kantor yang sudah rusak tetapi sdr.Tulus Pasaribu dengan tegas menolak dan bersikeras agar diselesaikan pembayaran hutang tersebut apabila Penggugat tidak dapat menyelesaikan hutang tersebut maka akan diselesaikan secara hukum;

17. Bahwa Suarat Akta Jual Beli beserta lampirannya (asli) atas Tanah dan Bangunan seluas 100 m² yang beralamat di Jl. Askes UI No.65 A, Depok, Jawa Barat, yang dijaminan oleh Penggugat yang saat ini surat tersebut beada di tangan Tergugat I, Pajak Bumi dan Bangunan yang membayar setiap tahun adalah Penggugat;

18. Bahwa terhitung sejak bulan Mei 2007 hingga Januari 2010 atau selama 32 bulan Penggugat sudah membayar sewa yang jika dihitung sebesar Rp.48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah);

19. Bahwa kami selaku kuasa hukum Penggugat telah menghubungi Tergugat II melalui telepon guna melakukan musyawarah untuk penyelesaian hutang Penggugat namun tidak mendapat tanggapan.

Akibat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat merasa dirugikan secara materiil dan immateriil;

Atas dasar hal-hal diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memeriksa dan memutus sebagai berikut;

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. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memohon keringanan atas bunga pinjaman sebesar 4 %, Penggugat merasa keberatan dengan bunga pinjaman sebesar 4 %, Penggugat hanya mempunyai kesanggupan membayar bunga sebesar bunga Bank yang berlaku yaitu sebesar 1,0416 % perbulan $\times 12 = 12,4992$ % pertahun;

Bila bunga Bank sebesar 1,0416 % selama 4 tahun maka perhitungan pinjaman Penggugat adalah sebagai berikut :

Pinjaman pokok Rp. 130.000.000,-

1,0416 % \times Rp.130.000.000,- \times 48 bulan = Rp. 64.995.840,-

Jadi jumlah total pinjaman + bunga = Rp. 194.995.840,-

Maka jumlah yang harus dibayar Penggugat adalah sebesar Rp. 194.995.840,- (seratus sembilan puluh empat juta sembilan ratus sembilan puluh lima ribu delapan ratus empat puluh rupiah);

3. Membatalakan AJB No. 1043/2003 tanggal 04 November 2003 dan Sertifikat Hak Milik No.04780 tertanggal 21 Desember 2009;
4. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan surat tanah dan bangunan seluas 100 m² yang beralamat di Jl. Akses UI No.65 A, Depok beserta lampiran lain (asli) yang dijaminan oleh Penggugat yang saat ini berada di tangan Tergugat I kepada Penggugat.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya (Ex Aequo et Bono)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, baik Penggugat, Tergugat I, Tergugat II datang ke persidangan diwakili oleh Kuasa Hukumnya masing-masing ;

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak yang berperkara telah hadir , maka berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan karena para pihak tidak ada kesepakatan menunjuk mediator, melainkan para pihak menyerahkan kepada Majelis Hakim untuk menunjuk Mediator guna memfasilitasi agar perkara ini dapat diselesaikan secara damai, maka Ketua Majelis Hakim telah menunjuk RONALD SALNOFRI BYA,S.H.,MH sebagai Hakim Mediator sesuai dengan Surat Penunjukan Nomor:17/Pdt.G/2010/PN.Dpk tanggal 23 Maret 2010 untuk melakukan mediasi selama 40 (empat puluh hari) hari kerja, namun berdasarkan laporan Hakim Mediator tertanggal 6 April 2010, mediasi tidak berhasil/ gagal mendamaikan kedua belah pihak, sehingga proses persidangan dilanjutkan sesuai dengan hukum acara yang berlaku (*due processs of law*);

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam sidang telah dibacakan gugatan yang isi lengkapnya sebagaimana tersebut di atas dan tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat I dan Tergugat II menanggapi dalam Jawabannya tertanggal 26 April 2010 yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

A. Dalam Eksepsi

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. Eksepsi Kompetensi Absolut (Absolute Competentie)

a. Bahwa Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang memeriksa maupun mengadili perkara a quo karena tidak memiliki kompetensi secara absolut;

b. Bahwa dalam petitum point 3 hal 5 gugatan, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Depok : "Membatalkan AJB No. 1043/2003 tanggal 04 November 2003 dan Sertifikat Hak Milik No.04780 tertanggal 21 Desember 2009"

Bahwa tuntutan Penggugat pada petitum diatas yang pada pokoknya memohon kepada Pengadilan Negeri Depok untuk membatalkan AJB No. 1043/2003 tanggal 04 November 2003 dan Sertifikat Hak Milik No.04780 tertanggal 21 Desember 2009, menurut hemat Tergugat I dan Tergugat II (selanjutnya disebut Para Tergugat), tuntutan Penggugat tersebut adalah keliru dan cenderung mengada-ada karena untuk membatalkan(menyatakan batal) suatu Sertifikat Hak Milik sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara adalah merupakan kompetensi/kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara bukan merupakan kewenangan Pengadilan Umum (PN Depok);

c. Bahwa Sertifikat Hak Milik a quo termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 dan Pasal 53

11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ayat (1) Undang-Undang No. 5 tahun 1986
tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo.
Dan Undang-Undang No.09 tahun 2004
tentang perubahan Undang-Undang Nomor 5
tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha
Negara oleh karena itu, untuk membatalkan
Sertifikat Hak Milik a quo seyogyanya
melalui Pengadilan Tata Usaha Negara
bukan melalui Peradilan Umum;

Adapun ketentuan pasal 1 angka 3 UU No.5 tahun 1986
tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagai berikut :

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan
tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata
Usaha Negara yang berisi hukum Tata Usaha Negara yang
berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku,
yang bersifat konkret, Individual, dan final, yang
menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum
perdata”;

Sedangkan pasal 53 ayat (1) UU No.9 tahun 2004 tentang
perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang
Peradilan Tata Usaha Negara menentukan sebagai berikut:

“orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya
dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat
mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang
berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha
Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak
sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi

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

dan/atau direhabilitasi;

d. Bahwa selain itu, Penggugat pum tidak menguraikan tuntutananya sebagaimana petitum gugatan point 3 pada bagian posita gugatan, sehingga sudah sepatutnya petitum point 3 dikesampingkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok;

e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Depok menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara ini;

2. Eksepsi Gugatan Abscuur Libel

a. Bahwa gugatan tidak jelas dan tidak konsisten (saling bertentangan) antara bagian posita atau fundomentum petendi dengan bagian petitum, sehingga mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas dan tidak terang (een duidelijke en bepaalde conclusie);

b. Bahwa dalam bagian Posita gugatan point 3 hal. 2 disebutkan;

“ dan dialihkan kepemilikan nama tersebut dan menjadi nama Tergugat I dan saat ini sudah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 04780 tertanggal 21 Desember 2009”,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Namun dalam petitum gugatan point 3 hl. 5 disebutkan :

“Membatalkan AJB No. 1043/2003 tanggal 04 November 2003 dan Sertifikat Hak Milik No.04780 tertanggal 21 Desember 2009”,

Dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi tidak jelas, karena obyek gugatan yang dimaksud oleh Penggugat terdapat perbedaan apakah Sertifikat Hak Milik No.04780 tertanggal 21 Desember 2004 atau Sertifikat Hak Milik No.04780 tertanggal 21 Desember 2009 ? bahwa karena tidak jelasnya apa yang disengketakan, maka gugatan ini sebagai gugatan Abscuur Libel;

Bahwa selain itu, Gugatan Penggugatpun tidak menyebutkan dengan jelas batas-batas obyek tanah sengketa, sehingga mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas. Oleh karena itu, sudah sepatutnya gugatan penggugat ini dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung sebagaimana tercermin dalam Yurisprudensi, antara lain :

- Putusan Mahkamah Agung RI No.1559 K/Pdt/1983 tertanggal 23 Oktober 1984, yang pada pokoknya menyatakan bahwa :
“surat gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa, berakibat gugatan tidak dapat diterima”;
- Putusan MA RI No. 565 k/Sip/1973, tgl 17 April 1979, yang memberikan fatwa hukum “kalau obyek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”;

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

- Putusan MA RI No.1149 k/Sip/1979, tgl. 17 April 1979, yang memberikan fatwa hukum “bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima”.

c. Bahwa disamping itu, terdapat kontradiksi (inkonsistensi/saling bertentangan) antara posita dengan petitum gugatan;

Bahwa tuntutan Penggugat sebagaimana tersebut pada bagian petitum gugatan point 2 s/d 4 sama sekali tidak dikemukakan dalil- dalilnya pada bagian posita (fundamentum petendi) gugatan. Oleh karena itu, petitum point 2 s/d 4 harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa dalam hukum acara perdata, menurut hemat Para Tergugat, berlaku prinsip umum yang menyatakan bahwa : “sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum, oleh karena itu petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”

d. Bahwa berdasarkan hal- hal tersebut diatas, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat ini dikesampingkan/ditolak oleh Majelis Hakim atau setidaknya- tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkverklaard);

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa apa yang tercantum didalam eksepsi termasuk juga dalam pokok perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II (selanjutnya disebut Para Tergugat) menolak seluruh dalil-dalil yang tercantum didalam surat gugatan kecuali yang nyata- nyata diakui secara tegas;

3. Bahwa yang tidak benar dalil Penggugat pada point 1 posita gugatan hal. 2, yang menyatakan : “Bahwa Penggugat mempunyai tanah milik adat yang terletak Jalan Akses UI No. 65 A Depok, Jawa Barat.....” . dalam hal ini yang benar adalah bahwa sejak 04 November 2003 atas obyek tanah dan bangunan a quo telah dialihkan secara sah oleh Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli No.1043/2003 tanggal 04 November 2003 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembantu Akta Tanah (PPAT) Syamsul Faryeti, SH dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.04780 tanggal 21 Desember 2004 atas nama Tergugat I;

4. Bahwa dalil Penggugat pada point 2 posita gugatan hal. 2 yang menyatakan:

“Bahwa pada tanggal 25 Maret 2003 Penggugat meminjam uang sebagai modal usaha kepada Tergugat I sebesar Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dengan bunga sebesar 4 % (empat persen) per bulan, dengan jaminan Akta Jual Beli atas tanah dan Bangunan seluas 100 m² yang beralamat di Jl. Akses UI No.65 A Depok, Jawa Barat”;

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 dalil yang tidak benar, tidak berdasar, dan cenderung mengada-ada. Dalam hal ini yang benar adalah bahwa pada tanggal 25 Maret 2003

Penggugat pernah datang menemui Para Tergugat dengan maksud untuk meminjam sejumlah uang, tetapi Para Tergugat tidak menyetujui pinjaman uang yang diminta oleh Penggugat. Kemudian akhirnya (masih dalam tanggal yang sama) disepakati bahwa Penggugat menjual assetnya kepada Tergugat I yaitu berupa tanah dan bangunan seluas $\pm 100 \text{ m}^2$ yang terletak di Jl. Akses UI No.65 A, Depok, Jawa Barat. Beberapa bulan kemudian, tepatnya tanggal 04 November 2003 dibuatkan Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan a quo dihadapan PPAT Syamsul Faryeti, SH sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli (AJB) No.1043/2003 tertanggal 04 November 2003 hingga kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.04780 tertanggal 21 Desember 2004 atas nama Tergugat I;

5. Bahwa dalil Penggugat pada poin 5 hal.2 yang menyatakan :

“Bahwa Penggugat diharuskan membayar sewa bangunan yang menurut Penggugat bahwa tanah dan bangunan tersebut masih menjadi milik Penggugat karena yang dijadikan jaminan atas Pinjaman tersebut hanya Akta Jual Beli atas Tanah dan Bangunan seluas 100 m^2 yang beralamat di Jl. Akses UI No.65 A, Depok, Jawa Barat, yang kemudian disepakati diharuskan membayar sewa sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) per bulan yang dituangkan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian sewa menyewa tertanggal 05 April 2007”

Adalah dalil yang tidak benar, tidak berdasar, dan cenderung mengada-ada karena pada kenyataannya telah ada fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa sejak tanggal 04 November 2003 atas tanah dan bangunan seluas $\pm 100 \text{ m}^2$ yang terletak di Jalan Akses UI No.65 A, Depok Jawa Barat telah beralih secara sah kepada Tergugat I, Sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor : 1043/2003 tertanggal 04 November 2003 yang dibuat dihadapan Pejabat Penbatu Akta Tanah (PPAT) Syamsul Faryeti, SH;
- Bahwa sejak tanggal 21 Desember 2004 atas tanah dan bangunan a quo telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.04780 tertanggal 21 Desember 2004 atas nama Tergugat I;
- Bahwa pada tanggal 05 April 2007 antara Penggugat dan Tergugat I telah bersepakat yang pada pokoknya bahwa Tergugat I (sebagai pihak) menyatakan bangunan rumah di Jalan Akses UI No.65 A, Depok, Jawa Barat kepada Penggugat (sebagai penyewa), sebagai perjanjian sewa-menyewa tertanggal 05 April 2007;
- Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka sudah sepatutnya dalil Penggugat ini dikesampingkan oleh Majelis Hakim;

6. Bahwa dalil Penggugat pada point 6 posita gugatan hal. 2 yang menyatakan “ Bahwa setelah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sewa menyewa berjalan 1 (satu) tahun maka Penggugat menawarkan kepada Tergugat II untuk membayar separuh dari hutang Penggugat sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).....” adalah dalil yang tidak benar, mangada-ada dan tidak berdasar. Oleh karena itu, sudah sepatutnya dalil Penggugat ini dikesampingkan atau ditolak oleh Majelis Hakim;

7. Bahwa tidak benar, mengada-ada dan tidak berdasar dalil Penggugat pada point 7 s/d 10 posita gugatan, oleh karena itu sudah sepatutnya dalil Penggugat ini dikesampingkan atau ditolak oleh Majelis Hakim;

8. Bahwa dalil Penggugat pada point 11 posita gugatan, yang menyatakan bahwa : “ ... dalam kesempatan yang sama Penggugat mengusulkan akan merenovasi bangunan tersebut karena sudah tidak layak lagi untuk dijadikan kantor dan disetujui oleh Tergugat II “, adalah dalil yang tidak benar. Dalam hal ini yang benar adalah bahwa Para Tergugat tidak pernah menyetujui bahkan melarang Penggugat untuk merenovasi (merubah bentuk) bangunan a quo yang merupakan milik Para Tergugat;

9. bahwa dalil Penggugat pada point 12 posita gugatan, yang menyatakan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Bahwa satu minggu kemudian Tergugat II mengundang Penggugat untuk membicarakan penyelesaian hutang tersebut dalam kesempatan itu Tergugat II mengatakan bahwa pinjaman Tergugat II sudah disetujui oleh pihak Bank Mandiri akan tetapi cicilan atas pinjaman ke Bank Mandiri tersebut dibayarkan oleh Penggugat sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perbulan selama 24 (dua puluh empat) bulan dan disepakati oleh Penggugat....";

Adalah dalil yang tidak benar, magada-ada, tidak berdasarkan dan tidak beralasan. Oleh karena itu, sudah sepatutnya dalil Penggugat ini dikesampingkan atau ditolak oleh Majelis Hakim

10. Bahwa Para Tergugat menolak dalil- dalil Penggugat selebihnya;

II. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Tergugat I Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan balasan kepada Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi;

2. Bahwa mohon seluruh dalil yang telah dikemukakan dalam bagina Konvensi juga termasuk dalam dalil gugatan Rekonvensi ini;

3. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan seluas 105 m² yang terletak di Jalan Akses UI No.65 A,

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

RT.06/RW.06 Kelurahan Tugu, Kecamatan
Cimanggis, Kotamadya Depok, Jawa Barat
berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.04780
tertanggal 21 Desember 2007;

4. Bahwa sejak tanggal 05 April 2007 antara
Penggugat Rekonvensi (sebagai pemilik) telah
menyewa bangunan rumah di Jl. Akses UI No.65 A,
Depok, Jawa Barat kepada Tergugat Rekonvensi
(sebagai penyewa), sebagaimana surat perjanjian
sewa-menyewa tertanggal 05 April 2007;

5. Bahwa surat perjanjian sewa-menyewa tertanggal
05 April 2007, antara lain menentukan sebagi
berikut :

a. Biaya sewa perbulan adalah sebesar
Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu
rupiah);

b. Biaya sewa perbulan harus sudah dibayar
selambat-lambatnya tanggal 5 (lima)
setiap bulannya;

c. Apabila setiap tanggal jatuh tempo,
Tergugat Rekonvensi tidak membayar biaya
sewa, maka dikenakan denda 1 % (satu
persen) per hari dari total biaya sewa
dengan batas waktu keterlambatan 10 hari;

d. Jika Tergugat Rekonvensi tidak
melaksanakan kewajibannya, maka Tergugat

21

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

Rekonvensi dianggap mengundurkan diri dan perjanjian dianggap batal;

6. Bahwa ternyata Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan kewajibannya membayar biaya sewa rumah pada bilan Februari 2010, bahkan Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonvensi menuntut tanah dan bangunan yang sudah bukan haknya lagi;

7. Bahwa Penggugat menuntut agar Tergugat membayar uang sewa sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah),- per bulan semenjak bulan Februari 2010 sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (in kracht van gewijsde gezaak) ditambah denda keterlambatan 1 % per hari semenjak tanggal 05 Februari 2010 sebagaimana perjanjian sewa-menyewa tersebut;

8. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang tidak membayar kewajiban (biaya sewa) sesuai dengan perjanjian sewa-menyewa tertanggal 05 April 2007, bahkan Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonvensi, adalah merupakan perbuatan wan prestasi (ingkar janji) yang amat sangat merugikan Penggugat Rekonvensi);

9. Bahwa sesuai dengan pasal 4 perjanjian sewa-menyewa a quo yang pada pokoknya menyatakan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa “apabila pihak penyewa (Tergugat Rekonvensi) tidak melaksanakan kewajibannya, maka dianggap mengundurkan diri dan perjanjian dianggap batal”, maka sejak bulan Februari 2010 Tergugat Rekonvensi dianggap mengundurkan diri dari perjanjian sewa-menyewa atas rumah/bangunan a quo dan perjanjian sewa-menyewa dianggap batal (berakhir. Oleh karena itu sewa-menyewa berakhir, maka Tergugat Rekonvensi tidak lagi berhak menempati atau menghuni rumah atau bangunan yang terletak di Jl. Akses UI no.65 A, Depok, Jawa Barat;

10. Bahwa dengan demikian Penggugat Rekonvensi berhak menuntut dikembalikannya tanah dan bangunan a quo dari penguasaan Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang memperoleh dari Tergugat Rekonvensi;

11. Bahwa hingga saat ini Tergugat Rekonvensi masih menguasai tanah dan bangunan a quo, bahkan saat ini Tergugat Rekonvensi telah dan sedang melakukan renovasi atas bangunan a quo tanpa persetujuan dari Penggugat Rekonvensi. Hal ini diakui oleh Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya pada point 15;

12. Bahwa oleh karena terdapat fakta yang cukup kuat bahwa Tergugat Rekonvensi telah menempati rumah/bangunan a quo tanpa alas hak yang sah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan saat ini sedang melakukan renovasi atas bangunan a quo, maka cukup dasar dan alasan bagi Penggugat Rekonvensi memohon kepada Pengadilan Negeri Depok untuk menghukum Tergugat Rekonvensi menghentikan renovasi atas bangunan a quo;

13. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini nanti oleh Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari, setiap Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

14. Bahwa mengingat gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada alat bukti yang sah dan kuat maka Para Penggugat Rekonvensi mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (verzet), banding dan kasasi (uitvoerbaar bij vooraad).

MOHON SITA JAMINAN (Conservatoir Beslag)

15. Bahwa mengingat Tergugat Rekonvensi tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok cq Majelis Hakim yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhormat untuk melakukan sita jaminan
(Conservatoir Beslag) atas harta kekayaan
Tergugat Rekonvensi antara lain berupa;

- a. Tanah dan bangunan yang dikuasai oleh
Tergugat Rekonvensi dan/atau keluarganya,
yang terletak di Kp. Rumbut RT.007/RW.001
Kelurahan Pasir Gunung Selatan, Kecamatan
Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat;
- b. Mobil yang dikuasi oleh Tergugat
Rekonvensi dan/atau keluarganya, merk
Toyota Fortuner dengan Nomor Polisi B 208
UK;

PERMOHONAN PROVISIONIL

Bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya diatas,
terhitung sejak bulan Februari 2010 Tergugat Rekonvensi telah
menempati rumah/bangunan a quo tanpa alasan hak yang sah dan saat
ini sedang melakukan renovasi atas bangunan a quo, sehingga
dengan melihat fakta kondisi yang demikian atas tanah dan
bangunan a quo, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Ketua
Pengadilan Negeri Depok cq Majelis Hakim yang terhormat untuk
segera mengambil tindakan pendahuluan dengan menjatuhkan Putusan
Provesional yakni menghukum atau memerintahkan agar Tergugat
Rekonvensi menghentikan renovasi atas bangunan a quo;

Berdasarkan dalil- dalil yang telah disebutkan diatas, maka
Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis

25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan memutuskan perkara No.17/Pdt.G/2010/PN.Dpk berkenan untuk memutus sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

A. Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ont Vankelijk verklaard);

B. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat;

II. DALAM REKONVENSI

A. Dalam Permohonan Provesional

Menghukum atau memerintahkan agar Tergugat Reconvensi menghentikan renovasi atas bangunan a quo;

B. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Reconvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Reconvensi adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Akses UI No.65 A, RT.06/RW.06

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

Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kotamadya
Depok, Jawa Barat sebagaimana Sertifikat Hak
Milik No. 04780 tertanggal 21 Desember 2004;

3. Menyatakan surat perjanjian sewa-menyewa
tertanggal 05 April 2007 adalah sah dan
berharga serta mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan
wanprestasi (ingkar janji);
5. Menyatakan putus dan berakhir hubungan sewa-
menyewa rumah/bangunan antara Penggugat
Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi
sebagaimana surat perjanjian sewa-menyewa
tertanggal 05 April 2007;
6. Menghukum Tergugat membayar uang sewa sebesar
Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu
rupiah),- per bulan semenjak bulan Februari
2010 sampai perkara ini mempunyai kekuatan
hukum yang tetap (in kracht van gewijsde
gezaak);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau siapapun
juga yang memperoleh hak daripadanya untuk
menyerahkan tanah dan bangunan a quo dalam
keadaan kosong dan baik kepada Penggugat
Rekonvensi;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan
(conservatoir beslag) atas harta kekayaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonvensi antara lain berupa:

- Tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi dan/atau keluarganya, yang terletak di Kp. Rumbut RT.007/RW.001 Kelurahan Pasir Gunung Selatan, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat;
- Mobil yang dikuasi oleh Tergugat Rekonvensi dan/atau keluarganya, merk Toyota Fortuner dengan Nomor Polisi B 208 UK;

9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari, setiap Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi isi putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dulu walau ada banding, kasasi ataupun verzet (uitvoerbaar bij voorraad);

11. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat Rekonvensi;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon agar Majelis Hakim memutuskan berdasarkan keadilan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat I dan Jawaban



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II pihak Penggugat mengajukan **Replik** dalam sidang tanggal 24 Mei 2010, yang pada pokoknya tetap pada dalil- dalil gugatannya yang selengkapanya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pihak **Tergugat I dan Tergugat II**, Sehubungan dengan Replik yang diajukan oleh Penggugat. maka menanggapi Replik tersebut dalam Duplik tertanggal 31 Mei 2010;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan eksepsi tentang kewenangan / kompetensi absolut (eksepsi absolut) oleh karena itu Majelis Hakim karena jabatannya berdasarkan pasal 134 HIR wajib memberikan putusan atas eksepsitersebut sebelum memeriksa pokok perkaranya lebih lanjut;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat I Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan sela tanggal 7 Juni 2010 yang amarnya berbunyi:

M E N G A D I L I :

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang memeriksa maupun mengadili perkara Aquo karena tidak memiliki kompetensi secara Absolut (Eksepsi absolut) tidak beralasan hukum;
- Menyatakan menolak eksepsi kompetensi Absolut dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Depok berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
- Memerintahkan agar para pihak melanjutkan perkara ini;
- Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;



Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil- dalil Gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto Copy Akta Jual Beli No. 22/1/CMGS/96 tanggal 11 September 1996, diberi tanda bukti P-1;
2. Foto Copy Surat Perjanjian tertanggal 25 Maret 2003, diberi tanda bukti P-2;
3. Foto Copy Akta Jual Beli No. 1043/2003 , diberi tanda bukti P-3;
4. Foto Copy Surat Perjanjian tertanggal 10 Pebruari 2009, diberi tanda bukti P-4;
5. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB Tahun 2009, diberi tanda bukti P-5

Bahwa bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup sesuai peraturan perundangan yang berlaku di cocokkan dengan aslinya ternyata sesuai aslinya kecuali bukti P-1,P- 2 dan P-3 tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu:

1. saksi MUNSAN LEMAN SITORUS

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat
- Bahwa saksi mengetahui tentang perjanjian awal yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi baru tahu 2 minggu yang lalu bahwa pinjam meminjam yang dilakukan Penggugat dan Tergugat I menjadi masalah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awal masalah ini pada tahun 2003, bulannya saksi lupa Penggugat butuh uang untuk modal usaha, lalu saksi usulkan datang ke Tergugat II kata Tergugat II bisa diberikan pinjaman Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) asal ada jaminannya;
- Bahwa yang saksi tahu pembicaraan pertama adalah pinjam meminjam bukan transaksi jual beli;
- Bahwa yang saksi tahu besar pinjaman Rp Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) namun saksi tidak tahu berapa persisnya yang diterima Penggugat;
- Bahwa yang menjadi jaminan pinjaman adalah tanah dan bangunan di Jalan Akses Ui Depok;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah pinjaman tersebut sudah dikembalikan;
- Bahwa yang saksi tahu dan mendengar kata Tergugat II sertifikat Penggugat harus dibalik nama, kalau tidak dibalik nama, uang tidak bisa diterima, tapi nanti sertifikat itu bisa ditebus lagi;
- bahwa saksi tidak tahu bahwa mengenai balik nama sertifikat ada perjanjiannya atau tidak;
- Bahwa bunga pinjaman disepakati 4 % tiap bulan;
- Bahwa sampai sekarang tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan masih dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu batas waktu pengembalian pinjaman;
- Bahwa saksi pernah melihat surat perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Saksi HOBERT

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa saksi tahu perkara ini tentang pinjam uang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang pembuatan Akta Jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa yang menguasai tanah dan bangunan yang menjadi jaminan adalah Penggugat;
- Bahwa tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan berada di Jalan Akses UI Depok sekarang dijadikan kantor penjualan tiket/travel oleh Penggugat;
- Bahwa benar pada saat membuat surat perjanjian tertanggal 25 Maret 2003 Saksi ikut hadir dan tanda tangan sebagai saksi (bukti P-2);
- Bahwa setelah surat perjanjian dibacakan Penggugat dan Tergugat lalu tanda tangan;
- Bahwa isi perjanjian tanggal 25 Maret 2003 adalah Penggugat sepakat meminjam uang Rp 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dengan bunga 4 %/perbulan dengan jaminan sebidang tanah di Jalan Akses UI dengan luas 100 M2 dan Penggugat bisa mengembalikan kapan saja;
- Bahwa pada saat membuat surat perjanjian tertanggal 25 Maret 2003 yang hadir Pak yohanes, Ibu Tiamsa dan suaminya Hot Patar Pasaribu, Saksi dan adik Hot Patar (Pasaribu);
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa pinjaman tersebut sudah

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

dikembalikan atau belum;

- Bahwa pihak yang hadir tidak berpikiran lain pada saat membuat dan menandatangani perjanjian karena suasana sangat akrab dan kekeluargaan;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Penggugat menyerahkan surat jaminannya;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II mengatakan tidak keberatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Akta Jual beli No. 1043/2003 tertanggal 4 November 2003, diberi tanda bukti T-1/PR-1;
2. Foto Copy sertifikat Hak Milik No. 04780 atas nama Tiamsa Siahaan, diberi tanda bukti T-2/PR-2;
3. Foto Copy Surat Perjanjian sewa Menyewa tertanggal 5 April 2007, diberi tanda bukti T-3/PR-3;
4. Foto copy Artikel Surat Kabar Mingguan "Harapan Rakyat" Edisi 241 Tahun VI tanggal 24-31 Mei 2010, diberi tanda bukti T-4/PR-4;
5. Foto Copy Artikel Surat Kabar Mingguan "Harapan Rakyat" Edisi 242 Tahun VI tanggal 31-7 Juni 2010, diberi tanda bukti T-5/PR-5;

Bahwa bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup sesuai peraturan perundangan yang berlaku di cocokkan dengan aslinya ternyata sesuai aslinya ;

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II dipersidangan menyatakan tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan di lokasi objek tanah sengketa pada tanggal 21 Juni 2010 yang ternyata benar tanah objek perkara terletak di Kelurahan Tugu Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dikenal dengan Jalan Akses UI No. 65 A, Depok dengan batas-batas :

Utara/depan : Jalan Akses UI dan saluran air;

Selatan : Tanah Mahyudin

Timur : Show Room milik Pak Ikhsan

Barat : Tanah Mahyudin

Yang selengkapnyanya sebagaimana dalam berita acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah menyerahkan kesimpulan secara tertulis yang diterima dipersidangan tanggal 4 Agustus 2010 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II telah menyerahkan kesimpulan secara tertulis yang diterima dipersidangan tanggal 4 Agustus 2010;

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatu yang terjadi dipersidangan dan termasuk dalam Berita Acara dianggap telah ikut dipertimbangkan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONVENSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi

Menimbang, Bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I dan II telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi kompetensi Absolut.

Menimbang, bahwa tentang Eksepsi Kompetensi Absolut ini telah dipertimbangkan dan telah di putuskan oleh Majelis Hakim sebelum pemeriksaan pembuktian perkara ini sebagaimana tersebut dalam Putusan Sela tanggal 7 juni 2010 yang pada pokoknya Eksepsi Absolut ditolak dan Pengadilan Negeri Depok berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini dan karenanya eksepsi tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi dalam putusan akhir ini;

2. Eksepsi Gugatan Abscuur Libel

Menimbang, bahwa alasan Eksepsi Para Tergugat bahwa gugatan Penggugat Abscuur Libel dan harus dinyatakan tidak diterima adalah posita dan petitum bertentangan yaitu petitum 2 sampai dengan 4 tidak ada dalilnya dalam posita.

- Tidak jelas objek sengketanya apakah SHM No. 04780 tertanggal 21 Desember 2004 atau SHM No. 04780 tertanggal 21 Desember 2009.
- Gugatan tidak menyebutkan batas-batas tanah objek sengketa sehingga menjadikan gugatan tidak jelas;

Menimbang, bahwa atas eksepsi ke 2 dari Para Tergugat yang mendalilkan bahwa gugatan Abscuur Libel (tidak jelas) dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan- alasan tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa apakah benar Petitum angka 2 sampai angka 4 tidak didalilkan dalam posita, sehingga posita bertentangan dengan petitum atau petitum tidak ada relevansinya dengan posita;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mencermati gugatan Penggugat dapat dibaca dan dilihat bahwa dalam posita angka 2 dan angka 3, tidak didalilkan secara tegas dan jelas.

- Bahwa pada tanggal 25 Maret 2003 Penggugat meminjam uang sebagai modal usaha kepada Tergugat sebesar Rp130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dengan bunga 4 % perbulan, dengan jaminan akta jual beli atas tanah dan bangunan seluas 100 m2 yang beralamat di Jalan Akses UI No. 65 A Depok, Jawa Barat yang bangunan tersebut dijadikan Kantor oleh Penggugat sejak tahun 1996, ketentuan pengembalian pinjaman tersebut dibayarkan sekaligus ditambah bunga yang dikuatkan didalam surat perjanjian diatas kertas segel tertanggal 25 Maret 2004 (posita 2);

- Bahwa dalam perjalanan waktu surat tanah dan bangunan seluas 100 m2 yang beralamat di Jalan Akses UI No. 65 A Depok, Jawa Barat yang dijaminan oleh Penggugat atas pinjaman kepada Tergugat I dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan Notaris Syamsul Paryeti, SH dan dialihkan kepemilikan nama tersebut menjadi nama Tergugat I dan saat ini sudah menjadi sertifikat Hak Milik No. 04780 tertanggal 21 Desember 2004 (posita 3).

Menimbang, bahwa dari petitum angka 2 tersebut jelas didalilkan adanya pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I sebesar Rp 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dengan bunga 4 % perbulan dengan jaminan tanah dan bangunan milik Penggugat di Jalan Akses UI No. 65 A Depok, dengan demikian Penggugat memohon keringanan bunga dalam petitum 2 ada relevansinya dengan petitum gugatan;

Menimbang, bahwa dari petitum angka 3 disebutkan tanah dan bangunan yang dijaminan yang beralamat di Jalan Akses UI No. 65 A Depok oleh Tergugat, lalu dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan Notaris dan disertifikatkan menjadi atas nama Tergugat I dan karenanya jika Penggugat meminta pembatalan Akta Jual Beli dan sertifikat atas tanah yang dijaminan sebagai hutang piutang sebagai mana petitum angka 3 ada relevansinya dengan posita;

Manimbang, bahwa begitu juga petitum angka 4 tentang surat-surat tanah yang digugat Penggugat juga tidak bertentangan dengan petitum angka 2 dan 3;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalil-dalil Para Tergugat yang menyatakan gugatan kabur (tidak jelas) dengan alasan petitum angka 2 sampai dengan angka 4 tidak ada dalilnya dalam posita tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa apakah tanah objek sengketa SHM No. 04780 tanggal 21 Desember 2004 atau SHM No 04780 tanggal 21 Desember 2009?

Menimbang, bahwa dalam posita angka 3 Penggugat telah menyebutkan dengan jelas SHM No. 04780 tanggal 21 Desember 2004 dan dalam hal ini sesuai dengan bukti T 2 dan karenanya kekhilapan penyebutan tahun sertifikat dalam petitum angka 3 bukanlah mengakibatkan gugatan tidak jelas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa walaupun Penggugat tidak menyebutkan batas tanah dan bangunan yang dijaminakan kepada Tergugat dalam surat gugatan, tidaklah mengakibatkan gugatan tidak jelas dengan pertimbangan :

- Bahwa yang dituntut Penggugat dalam perkara ini adalah :
 1. Keringanan bunga pinjaman bukan pengembalian tanah dan bangunan , sebab tanah dan bangunan tidak pernah lepas dari kekuasaan Penggugat;
 2. Pembatalan Akta Jual Beli dan sertifikat;
 3. Pengembalian surat- surat yang dijaminakan, bukan pengembalian tanah bangunan karena tanah dan bangunan diatasnya dalam kenyataannya tidak pernah beralih kepada Tergugat;
- Bahwa dalam gugatan Penggugat telah menyebutkan letak tanah dan bangunan yang dijaminakan luas 100 m2 adalah di Jalan Akses UI No. 65 A Depok, dan saat ini telah disertifikatkan dengan SHM No. 04780 atas nama Tiamsa Siahaan , sehingga letak tanah yang dijadikan objek sengketa jelas letaknya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas bahwa dalil eksepsi Para Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kabur (tidak jelas) adalah tidak beralasan hukum dan sudah selayaknya dinyatakan ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat telah memberikan Jawaban yang pada pokoknya menolak gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas- tegas;

Menimbang, bahwa pasal 163 HIR telah menentukan :Barang Siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau peristiwa maka Ia harus membuktikan hak atau peristiwa itu dan Barang Siapa yang membantah hak orang lain maka Ia harus membuktikan bantahannya itu;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil- dalil gugatannya pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi kode P1 sampai dengan P5 dan 2 (dua) orang saksi yaitu 1. saksi Munsan Leman Sitorus 2. Saksi Hobert;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil- dalil bantahannya pihak Para Tergugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda T1 sampai dengan T5 namun tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui secara pasti dan jelas tentang letak tanah dan bangunan objek sengketa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan Setempat yang dari hasil pemeriksaan setempat telah pula diperoleh fakta hukum bahwa tanah objek sengketa terletak di Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dikenal dengan Jalan Akses UI No. 65 A Depok dengan batas-batas:

Utara/depan : Jalan Akses UI dan saluran air

Selatan : Tanah Mahyudin

Timur : Show Room milik Pak Ikhsan

Barat : Tanah Mahyudin

Yang saat ini benar dikuasai dan digunakan untuk kepentingan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

usaha Penggugat dan dibenarkan oleh Para pihak telah diterbitkan

SHM No. 04780 atas nama Tergugat I (Tiamsa Siahaan);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti- bukti yang diajukan Penggugat dan Tergugat tersebut diatas apakah gugatan Penggugat dapat terbukti atau tidak sehingga dapat dikabulkan atau ditolak akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita gugatannya angka 2 mendalilkan bahwa pada tanggal 25 Maret 2003 Penggugat meminjam uang sebagai modal usaha kepada Tergugat I sebesar Rp 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dengan bunga 4 % perbulan dengan jaminan Akta Jual beli atas tanah dan bangunan seluas 100 m2 yang beralamat di Jalan Akses UI No. 65 A Depok (tanah objek sengketa)

Menimbang, bahwa dalil- dali posita angka 2 ini disangkal oleh Tergugat dalam Jawabannya yaitu dalamangka 3 dan angka 4 yang pada pokoknya dalil- dali posita angka 2 tersebut tidak benar, yang benar adalah bukan pinjam uang dengan jaminan tanah bangunan objek sengketa, melainkan pada tanggal 4 November 2003 Penggugat telah menjual tanah dan bangunan objek sengketa pada Tergugat I dihadapan PPAT Syamsul Faryeti, SH sebagaimana tertuang dalam Akta Jual beli (AJB) No. 1043/2003 tanggal 04 November 2003 dan kemudian diterbitkan sertifikat Hak Milik No. 04780 tertanggal 21 Desember 2004 atas nama Tergugat I, sehingga tanah dan bangunan objek sengketa adalah milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati posita gugatan Penggugat dan Jawaban Tergugat tersebut diatas maka yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini adalah : “ Apakah

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

pinjam meminjam uang Penggugat kepada Tergugat dengan jaminan tanah dan bangunan objek sengketa sebagaimana didalilkan Penggugat ATAU JUAL BELI atas tanah dan bangunan objek sengketa dari pemiliknya Penggugat kepada Tergugat sehingga tanah menjadi milik Tergugat sebagaimana didalilkan Tergugat, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa telah diakui oleh Penggugat dan Tergugat bahwa objek sengketa awalnya adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P2 tentang surat perjanjian tanggal 25 Maret 2003 yang ditandatangani oleh Tergugat I (Tiamsa Siahaan) dan Penggugat (Johanes Siregar) yang disaksikan oleh Saksi Hobert Sipahutar yang merupakan Saksi II Penggugat dipersidangan dan disaksikan oleh pula oleh G. Pasaribu telah disebutkan:

- Bahwa Tiamsa Siahaan (Tergugat I) telah memberikan pinjaman uang sebesar Rp 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) secara tunai kepada Penggugat dengan bunga 4 % perbulan;
- Dengan perjanjian ini pula telah dilakukan pembelian sebidang tanah dan bangunan objek sengketa sebesar Rp 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) , namun pihak Penggugat tanpa batas waktu dapat membeli kembali dengan perhitungan pengembalian pinjaman sebesar Rp130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) ditambah bunga 4 % perbulan;

Menimbang, bahwa Saksi II Hobert didalam persidangan menerangkan yang pada pokoknya:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi bahwa Penggugat pinjam uang pada Tergugat dengan jaminan tanah dan bangunan objek sengketa di Jalan Akses UI yang merupakan milik Penggugat ;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti P2 tersebut karena saksi ikut menyaksikan dan ikut tanda tangan;

Menimbang, bahwa Saksi I Munsan Leman Sitorus dengan dibawah sumpah dihadapan persidangan telah menerangkan pada pokoknya:

- Pada awalnya perjanjian yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat pada tahun 2003 adalah Perjanjian Pinjam uang dengan jaminan tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di jalan Akses UI Depok (tanah dan bangunan objek sengketa) bukan perjanjian jual beli, dengan bunga 4 %;
- Bahwa tanah dan bangunan yang dijaminakan utang piutang ini sampai sekarang tetap dikuasai Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti P2 surat perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai surat Perjanjian yaitu bukti P4 tentang surat perjanjian tanggal 10 Pebruari 2009 yang ditanda tangani oleh Tergugat II (Hot Patar Pasaribu, SH) yang bertindak selaku suami Tergugat I dan ditanda tangani oleh Penggugat telah menyatakan antara lain:

- Bahwa berdasarkan surat Perjanjian Hutang Piutang antara pihak pertama (tergugat I) dengan pihak kedua (Penggugat) tanggal 25 Maret 2003, telah terjadi perjanjian utang piutang dengan isi perjanjian pihak

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

petama (Tergugat I) memberi pinjaman uang kepada pihak kedua sebesar Rp 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dengan jangka waktu tidak disebutkan dengan bunga 4 % tiap bulan dari nilai hutang terhitung sejak tanggal perjanjian hingga pinjaman lunas;

- Dalam perjanjian hutang piutang tersebut sebagai jaminan adalah pihak kedua menyerahkan sebidang tanah milik pihak kedua (tanah objek sengketa) dengan membuat akta jual beli antara pihak pertama (Tergugat I) dengan pihak Kedua (Penggugat) dihadapan Notaris Syamsul Paryeti, SH yang kemudian atas tanah tersebut terbit sertifikat dengan nomor 04780 tanggal 21 Desember 2004 atas nama Tergugat I (Tiamsa Siahaan) dengan ketentuan pihak kedua dapat menebus tanah tersebut dalam jangka waktu yang tidak ditentukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P2,P4 dikaitkan dengan keterangan saksi- saksi tersebut telah membuktikan:

- Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini adalah pinjam meminjam uang dengan jaminan yaitu: Bahwa pada tanggal 25 Maret 2003 Penggugat telah dipinjam uang sebesar Rp130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) oleh Tergugat I dengan bunga sebesar 4 % dengan jaminan tanah dan bangunan luas 100 m2 milik Penggugat terletak di Jalan Akses UI No. 65 A Depok;
- Bahwa sebagai bentuk jaminannya maka dibuatkan Akta Jual beli No. 1043/2003 tanggal 04 November 2003 (bukti P3) yang sama dengan bukti T1 antara Penggugat selaku Penjual



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Tergugat sebagai Pembeli;

- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tersebut terbitlah sertifikat Hak Milik No, 04780 tanggal 21 Desember 2004 atas nama Tergugat I (Tiamsa Siahaan);

Menimbang, bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi pinjam meminjam uang sebesar Rp 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dengan jaminan tanah dan bangunan milik Penggugat (Objek Sengketa) adalah terbukti, dan karenanya dalil Tergugat tersebut diatas yang menyatakan bukan pinjam meminjam melainkan jual beli adalah harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P2 dihubungkan dengan P4 bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi jual beli atas objek sengketa dengan hak membeli kembali akan tetapi berdasarkan putusan Mahkamah Agung No. 2485/K/Sip/1982 tanggal 13 Desember 1983 dapat diambil kaedah hukum bahwa jual beli dengan hak membeli kembali atas sebidang tanah dan bangunan diatasnya pada prinsipnya merupakan perjanjian hutang piutang dengan jaminan;

Menimbang, bahwa maksud jual beli atas objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana bukti P2, P4 dikaitkan dengan bukti P3 yang sama dengan bukti T1 dalam perkara ini adalah sebagai jaminan hutang piutang bukan perjanjian jual beli yang berdiri sendiri;

Menimbang, bahwa apakah Perjanjian jual beli yang tercantum dalam akta jual beli No. 1043/2003 tanggal 04 Nove,mber 2003 yang dibuat antara Penggugat sebagai pemilik

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 dan bangunan objek sengketa dengan Tergugat selaku pembeli (yang meminjamkan uang/kreditor) dapat dibatalkan, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa perjanjian yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tersebut diatas pada awalnya dan pada pokoknya adalah perjanjian hutang piutang dengan jaminan;

Menimbang, bahwa Pasal 12 UU No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah dan benda – benda diatasnya menyebutkan :
“ Bahwa suatu janji yang memberikan kewenangan kepada kreditor untuk memiliki benda yang dijadikan beban hak tanggungan (jaminan) jika kreditor cidera janji adalah batal;

Menimbang, bahwa timbulnya akta jual beli No. 1043/2003 tanggal 4 November 2003 (bukti P3=T1) antara Penggugat dan Tergugat adalah diawali dengan perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan tanah dan bangunan diatasnya sebagai bukti P2;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P4 bahwa Perjanjian jual beli atas objek sengketa tersebut dimaksudkan adalah sebagai jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan adanya akta jual beli tersebut bukti P3=T1 berarti telah adanya janji dengan kreditor (Tergugat) yang memberikan wewenang untuk memiliki objek sengketa yang dijaminakan tersebut;

Menimbang, bahwa ternyata dengan adanya jual beli bukti P3=T1, Tergugat I telah menerbitkan (mendaftarkan) tanah objek sengketa yang menjadi jaminan hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I menjadi atas namanya sebagaimana SHM No. 04780 tanggal 21 Desember 2010 bukti T2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karenanya penerbitan akta jual beli No. 1043/2003 tanggal 4 November 2003 adalah bertentangan dengan ketentuan yang dimaksud pasal 1148 KUH Perdata maupun pasal 12 UU No. 4 Tahun 1996 dan karenanya batal demi hukum;

Menimbang, bahwa karena Akta Jual Beli No. 1043/2003 bukti P3=T1 batal demi hukum maka sertifikat yang timbul karena Akta Jual beli tersebut juga tidak sah secara hukum dan karenanya petitum 3 Penggugat cukup beralasan dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa apakah petitum angka 2 gugatan Penggugat yang memohon keringanan bunga dari 4 % perbulan menjadi 1, 0416 % sesuai bunga Bank dapat dikabulkan atau tidak akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat pada akhir permohonannya disertai Tuntutan ex aequo et Bono mohon putusan yang seadil- adilnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan hutang Penggugat pada Tergugat belum dibayar;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P2 dihubungkan dengan bukti P4 maka seharusnya bunga yang harus dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat adalah 4 % perbulan x Rp 130.000.000,- sejak tanggal 25 Maret 2003 hingga saat ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1338 KUH Perdata perjanjian yang dibuat para pihak merupakan Undang Undang bagi Para pihak yang membuatnya sepanjang tidak bertentangan dengan Undang Undang dan rasa keadilan;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis Hakim bunga 4 % perbulan tersebut di terapkan apa adanya sesuai perjanjian yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat Penggugat dan Tergugat, maka akan menciderai rasa keadilan dan membuka peluang bagi pemilik modal (uang) memberikan pinjaman kepada yang membutuhkan dengan bunga besar dengan dalih kesepakatan berdasarkan pasal 1338 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa untuk saat ini bunga deposito di Bank berkisar 6 % pertahun, dan karenanya menurut Majelis sudah selayaknya bunga yang dibebankan pada Penggugat yang berkaitan dengan perkara ini 1,5% perbulan bukan 4 % perbulan terhitung sejak tanggal 25 Maret 2003 sehingga pinjaman uang Penggugat yang harus dibayarkan kepada Tergugat adalah:

- Uang pokok (Rp 130.000.000,-) + (bunga 1,5 % perbulan x Rp 130.000.000,-)

Sehingga sampai saat ini adalah :

- Rp 130.000.000,- + (1,5 % x Rp 130.000.000,- x 89 bulan) = Rp 303.550.000,-

Menimbang, bahwa berdasarkan pengakuan Tergugat dalam jawabannya pihak Tergugat sejak bulan April 2007 sampai dengan Januari 2010 telah membayar sewa rumah sebesar Rp 1.500.000,- per bulan yang berarti selama 33 bulan yaitu sejak bulan Mei 2007 sampai dengan Januari 2010 sebesar Rp 1.500.000,- x 33 bulan = Rp 49.000.000,- (empat puluh sembilan juta rupiah);

Menimbang, bahwa karenanya yang harus dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I berkaitan pinjam meminjam uang tersebut sampai saat ini adalah: Rp 303.550.000,- - Rp 49.000.000,- = Rp 254.050.000,- (Dua ratus lima puluh empat juta lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum 3 dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikabulkan tetapi bunga 1, 5 % perbulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dalam petitumnya No. 4 agar Tergugat mengembalikan surat tanah objek sengketa kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa tentang petitum ini akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan hukum dirasa tidak adil jika Penggugat belum membayar hutangnya surat-surat tanah objek sengketa dikembalikan pada Penggugat;

Menimbang, bahwa karenanya demi terbayarnya hutang Penggugat kepada Tergugat maka Tergugat harus dihukum /diperintahkan untuk menyerahkan surat tanah yaitu SHM No. 04780 tanggal 21 desember 2004 tertulis atas nama Tiamsa Siahaan (Tergugat I) kepada Penggugat setelah Penggugat membayar seluruh pinjamannya beserta bunga seperti tersebut diatas yang hingga saat ini sebesar Rp 254.050.000,- kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa adapun cara pembayaran pinjaman Penggugat kepada Tergugat I tersebut dapat langsung membayar kepada Penggugat atau jika Tergugat tidak mau menerimanya dapat dibayarkan melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok agar menyampaikan kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa akta Jual beli No. 1043 /2003 tanggal 4 Nopember 2003 batal demi hukum dan sertifikat No. 04780 atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum, maka dengan dibayarnya hutang Penggugat kepada Tergugat putusan ini dapat sebagai dasar membalik namakan/mengurus sertifikat menjadi atas nama Penggugat;

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 dengan demikian gugatan Penggugat dapat
dikabulkan sebagian;

DALAM REKONPENSİ

Menimbang, bahwa dalam Rekonsensi ini pihak Tergugat
Konpensasi sebagai Penggugat Rekonsensi, sedang Penggugat Konpensasi
sebagai Tergugat Rekonsensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonsensi
adalah sebagai tersebut diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Rekonsensi Tergugat
Rekonsensi menolak dengan tegas;

Menimbang, bahwa seperti tersebut dalam konpensasi bahwa
gugatan konpensasi terbukti dan dapat dikabulkan dalam arti bahwa
tanah objek sengketa yang tercantum dalam SHM No. 04780 tanggal
21 Desember 2004 atas nama Tergugat I adalah tetap milik
Penggugat Konpensasi/Tergugat Konpensasi bukan milik Penggugat
Rekonsensi dan karenanya dengan dengan sendirinya gugatan
rekonsensi baik dalam tuntutan Provisi maupun dalam pokok
perkara tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan di tolak
seluruhnya;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ

Menimbang, bahwa karena Penggugat Rekonsensi /Tergugat
Rekonsensi adalah sebagai pihak yang kalah sedangkan biaya
perkara dalam Konpensasi dan Rekonsensi adalah satu kesatuan maka
sudah selayaknya dalam Konpensasi dan Rekonsensi ini Penggugat
Rekonsensi /Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar biaya
perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti –bukti lainnya yang diajukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Tergugat tidak berkaitan dengan pokok persoalan dalam perkara ini maka tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan dengan demikian gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas pihak Tergugat dalah pihak yang kalah maka berdasarkan pasal 118 HIR Tergugat harus dihukum membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sadar sebagai mahluk yang sangat lemah dihadapan Tuhan Yang Maha Esa, Yang Maha Tahu, dan Maha Adil maka untuk memberikan putusan yang seadil- adilnya baik adil menurut Penggugat dan Tergugat bukanlah perbuatan yang mudah karena keadilan itu sendiri bersifat abstrak dan Allah Tuhan Yang Maha Esa yang dapat berbuat seadil- adilnya;

Menimbang, bahwa namun demikian berdsarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas sudah selayaknya amar putusan dijatuhkan dalam perkara ini;

Mengingat ketentuan- ketentuan dalam HIR dan peraturan perundang- undangan lainnya yang bersangkutan dalam perkara ini;

M E N G A D I L I :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak seluruhnya eksepsi Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat)

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Para Tergugat dalam perkara ini adalah pinjam meminjam uang dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bunga disertai jaminan tanah dan rumah milik Penggugat;

3. Menyatakan Penggugat telah meminjam uang kepada Tergugat sebesar Rp130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dengan jaminan tanah dan bangunan rumah di atasnya luas 100 m² milik Penggugat terletak di Kelurahan Tugu Kecamatan Cimanggis Kota Depok yang di kenal dengan Jalan Akses UI No. 65 A Depok sejak tanggal 25 Maret 2003;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar pinjaman (hutang) Penggugat kepada Tergugat I hutang pokok Rp 130.000.000,- (Seratus tiga puluh juta rupiah) ditambah bunga yang diterima Tergugat sebesar $Rp\ 1,5\ \% \times Rp\ 130.000.000,-$ (Seratus tiga puluh juta rupiah) perbulan terhitung sejak tanggal 25 Maret 2003 sampai Penggugat melunasi hutangnya yang hingga saat ini sebesar $Rp\ 130.000.000,- + (bunga\ 1,5\ \% \times Rp\ 130.000.000,-) \times 89\ bulan = Rp\ 303.660.000,-$ (Tiga ratus tiga juta enam ratus enam puluh ribu rupiah) dikurangi uang yang telah diterima dari Penggugat $Rp\ 49.500.000,- = Rp\ 254.050.000,-$ (Dua ratus lima puluh empat juta lima puluh ribu rupiah);
5. Menetapkan pembayaran pinjaman Penggugat pada Tergugat I tersebut dapat langsung membayar kepada Tergugat atau jika Tergugat I tidak mau menerimanya dapat dibayarkan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok agar menyampaikan kepada Tergugat I sejak putusan ini diucapkan;
6. Membatalkan Akta Jual Beli No. 1043/2003 tanggal 4 November 2003 atas tanah objek sengketa luas 100 m² dan bangunan di atasnya terletak di Jalan Akses UI No. 65 A Depok antara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Tergugat I dan menyatakan tidak berlaku /tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat No. 04780 tertanggal 21 Desember 2004 atas nama Tiamsa Siahaan (Tergugat I) yang diterbitkan atas jual beli tersebut;

7. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan surat-surat tanah tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik No, 04780 tanggal 21 Desember 2004 tertulis atas nama Tiamsa Siahaan (Tergugat I) kepada Penggugat setelah Penggugat membayar seluruh pinjamannya beserta bunga seperti tersebut diatas yang hingga saat ini sebesar Rp254.050.000,- (Dua ratus lima puluh empat juta lima puluh ribu rupiah) kepada Tergugat I untuk dibalik nama menjadi nama Peggugat;

DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Rekonpensi seluruhnya baik dalam Provisi maupun dalam pokok perkara;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 901.000,- (sembilan ratus satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok Pada hari : **SENIN** , tanggal **23 Agustus 2010** oleh **DARIYANTO, SH** sebagai Hakim Ketua Majelis **SUGENG WARNANTO, SH** dan **NENNY YULIANNY, SH.,M.Kn** masing – masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis, tanggal 26**

Agustus 2010 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh

Hakim – Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh **ENDANG**

SISTRIANI, SH.,MH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri

tersebut dengan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I

dan Tergugat II ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

T.T.D

T.T.D

1 SUGENG WARNANTO, SH
DARIYANTO, SH

T.T.D

2. NENNY YULIANNY, SH.,M.K

Panitera

Pengganti,

T.T

.D

ENDANG SISTRIANI,

SH.,MH

Perincian biaya:

- Biaya pendaftaran	Rp 30.000,-
- Panggilan	Rp 360.000,-
- PS	Rp 500.000,-
- Meterai	Rp 6.000,-
- Redaksi	Rp 5.000,-
Jumlah	Rp 901.000,- (Sembilan ratus satu ribu rupiah)



Menimbang, bahwa tentang biaya perkara karena perkara belum selesai, ditangguhkan hingga putusan akhir ;

Memperhatikan pasal 134 dan pasal 136 HIR dan pasal – pasal dari undang – undang yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat II ;
- Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Depok berwenang untuk mengadili perkara tersebut;
- Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan perkara tersebut;
- Menangguhkan putusan tentang biaya perkara hingga putusan akhir ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok Pada hari : **KAMIS, tanggal 3 JUNI 2010** oleh **DARIYANTO, SH** sebagai Hakim Ketua Majelis **SUGENG WARNANTO, SH** dan **NENNY YULIANNY, SH.,M.Kn** masing – masing



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : **SENIN tanggal 7 JUNI 2010** oleh **DARIYANTO, SH** sebagai Hakim Ketua Majelis, **SUGENG WARNANTO, SH** dan **NENNY YULIANNY, SH.,M.Kn**, masing – masing sebagai Hakim Anggota dengan dibantu oleh **ENDANG SISTRIANI, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II ;

Hakim Ketua,

Hakim Anggota,

1
DARIYANTO, SH

SUGENG

WARNANTO,SH

2. NENNY YULIANNY, SH.,M.Kn

Pengganti,

Panitera

SH

ENDANG SISTRIANI,

Perincian biaya:

- Biaya pendaftaran	Rp	30.000,-	
- Panggilan	Rp	300.000,-	
- Meterai	Rp	6.000,-	
- Redaksi	Rp	5.000,-	
Jumlah	Rp	341.000,-	(Tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah)

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)



Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONPENSI:

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya tanggal 17 Pebruari 2010 dan II dalam jawabannya tanggal 17 Pebruari 2010 mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

1. Gugatan tidak didasari oleh surat kuasa yang sah.
2. Gugatan cacat formil karena ditandatangani oleh orang yang bukan wakil/kuasa Penggugat;
3. Gugatan cacat formil karena identitas pihak Penggugat tidak jelas;
4. Penggugat tidak punya kapasitas sebagai Penggugat (Error in persona);
5. Gugatan aquo mengandung gugatan kumulatif objektif terlarang;
6. Pengadilan Negeri Depok tidak memiliki kewenangan absolut memeriksa perkara gugatan aquo;
7. Gugatan abscur libels;
8. Eksepsi non adimpleti contractus.

Eksepsi Tergugat II:

1. Pengadilan Negeri Depok tidak mempunyai kompetensi secara absolute.
2. Gugatan kabur dan tidak jelas (exemptio obscurum libellum)
3. Gugatan error in persona;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya tanggal 3 Maret 2010 menanggapi eksepsi Para Tergugat tersebut yang pada pokoknya menolak eksepsi Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I mengenai keabsahan surat kuasa khusus Penggugat, Pengadilan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan pasal 123 HIR para pihak yang berperkara dapat diwakili oleh kuasanya dengan surat kuasa khusus yang ditandatanganinya;

Menimbang, bahwa SEMA No. 6 tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994, memberikan petunjuk tentang surat Kuasa khusus harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa tersebut digunakan

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

untuk keperluan tertentu misalnya perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya serta menyebutkan untuk pemeriksaan peradilan tingkat tertentu;

Menimbang, bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 1912 K/ Pdt/1984 tanggal 17 Oktober 1985 disebutkan bahwa surat kuasa yang tidak menyebutkan subjek dan objek, tidak sah sebagai surat kuasa khusus dalam berperkara, surat kuasa seperti itu masih dianggap bersifat kuasa umum sehingga tidak dapat digunakan didepan sidang pengadilan untuk menggugat seseorang;

Menimbang, bahwa hal tersebut sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusan perkara No. 3410 K/Pdt/1983 tanggal 9 Maret 1985 yang mempertimbangkan surat kuasa khusus yang tidak menyebut pihak yang hendak digugat dan objek perkara, tidak sah sebagai surat kuasa khusus;

Menimbang, bahwa apakah ketentuan hukum mengenai surat kuasa khusus dalam pasal 123 HIR dihubungkan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 6 Tahun 1994 Tanggal 14 Oktober 1994 serta Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusan-putusannya tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa syarat formil surat kuasa khusus adalah:

1. Menyebutkan identitas pihak pemberi dan penerima kuasa;
2. Adanya tanggal dan tanda tangan dari pihak pemberi kuasa;
3. Menyebutkan dengan tegas keperluannya baik subjek yang digugat maupun objek perkaranya;
4. Menyebutkan pengadilan tempat gugatan diajukan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan menilai surat kuasa khusus Penggugat tertanggal 01 Juni 2008 yang oleh kuasa Penggugat dijadikan dasar mengajukan gugatan perkara No. 123/ Pdt.G/2009/PN.Dpk dan mewakili prinsipal (Penggugat Materiil) dipersidangan, yang oleh Tergugat I diajukan keberatan dalam eksepsinya;

Menimbang, bahwa surat kuasa khusus Penggugat tanggal 01 Juni 2008 hanya menyebutkan H.Sudijono sebagai Tergugat I tanpa menyebutkan Dinas Pendidikan Kota Depok sebagai Tergugat II dan juga dalam surat kuasa khusus hanya menyebutkan pemberian kuasa

59



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkenaan dengan aset-aset milik Yayasan Caraka Panti Karya tanpa menyebut secara jelas masalah Perbuatan Melawan Hukum dan pembatalan ijin pendirian dan penyelenggaraan SMIP Wisata Kharisma sebagaimana dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa selain dari pada itu dalam surat kuasa aquo juga tidak disebutkan untuk beracara atau mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Depok;

Menimbang, bahwa atas dasar penilaian hukum diatas Surat Kuasa Penggugat tanggal 01 Juni 2008, yang tercatat dalam register Pengadilan Negeri Depok tanggal 25 Juni 2009 tidak memenuhi syarat formil surat kuasa khusus, karenanya kuasa Penggugat tidak mempunyai kewenangan untuk membuat surat gugatan aquo dan mewakili kepentingan hukum Penggugat materiil di Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan hukum diatas ternyata salah satu eksepsi dari Tergugat I adalah beralasan hukum maka tanpa mempertimbangkan eksepsi yang lain dari Tergugat I dan Tergugat II, haruslah dinyatakan menerima eksepsi Tergugat I;

Dalam Provisi :

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan dalam eksepsi yang ternyata eksepsi Tergugat I diterima, maka Tuntutan Provisi dari Penggugat tidak relevan untuk dipertimbangkan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I beralasan hukum dan dinyatakan diterima maka gugatan Penggugat dalam pokok perkara haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSİ:

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I dalam konpensi juga mengajukan gugatan dalam rekonpensi terhadap Penggugat dalam konpensi/ Tergugat dalam rekonpensi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam konpensi dinyatakan tidak dapat diterima maka tanpa mempertimbangkan gugatan Penggugat dalam rekonpensi/ Tergugat I dalam konpensi, maka gugatan rekonpensi tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima pula;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam konpensi sebagai pihak yang kalah maka beralasan dan berdasar hukum apabila Penggugat dalam konpensi/ Tergugat dalam rekonsensi dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan ketentuan hukum dan peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini:

M E N G A D I L I :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I.

DALAM PROVISI:

- Menyatakan tuntutan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam rekonsensi tidak dapat diterima.

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI ;

- Menghukum Penggugat dalam konpensi/ Tergugat dalam rekonsensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 341.000,- (tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok Pada hari : **SELASA , tanggal 6 April 2010** oleh **DWIARSO BUDI SANTIARTO, SH.,M.Hum** sebagai Hakim Ketua Majelis **LUCAS SAHABAT DUHA, SH.,MH** dan **BUDIANSYAH, SH** masing – masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : **RABU tanggal 7 April 2010** oleh **DWIARSO BUDI SANTIARTO, SH.,M.Hum** sebagai Hakim Ketua Majelis **LUCAS SAHABAT DUHA, SH.,MH** dan **SYOFIA MARLIANTI TAMBUNAN, SH** masing – masing sebagai Hakim Anggota dengan dibantu oleh **ENDANG SISTRIANI, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim

Anggota,

Hakim Ketua,

T.T.D

T.T.D

1 LUCAS S. DUHA, SH.,MH
SH.,M.Hum

DWIARSO BUDI SANTIARTO,

T.T.D

2. SYOFIA MARLIANTI TAMBUNAN, SH

Panitera

Pengganti,

T.T.D

ENDANG SISTRIANI,

SH

Perincian biaya:

- Biaya pendaftaran	Rp	30.000,-	
- Panggilan	Rp	300.000,-	
- Meterai	Rp	6.000,-	
- Redaksi	Rp	5.000,-	
Jumlah	Rp	341.000,-	(Tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah)

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)