



**P U T U S A N**

Nomor : 09/Pdt. G / 2014/ PN. Cbn

**" DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA "**

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

**ANWAR TIGOR SIANTURI** beralamat di Pabuaran Asri Blok A 3, No. 3 RT 001/ RW 018 Kel. Pabuaran Kec. Cibinong Kabupaten Bogor berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 27 Desember 2013 telah memberi kuasa kepada TUMPAL R.SIHALOHO,SH, SUMIHAR J.SIMATUPANG,SH Advokat/ Pengacara dan Konsultan Hukum pada kantor HUKUM TUMPAL R.SIHALOHO,SH& PARTNERS berkedudukan di di jalan Ring Road Sektor VI , Curug Mekar Yasmin, Kota Bogor, baik secara bersama sama maupun sendiri selanjutnya disebut-----

**PENGGUGAT**

**LAWAN :**

**NY. ATIKAH** , beralamat di Kp. Padurenan 01, RT 001/RW 012, Kel Pabuaran, Kec Cibinong , Kabupaten Bogor, Jawa Barat , untuk selanjutnya disebut -----**TERGUGAT.**



Pengadilan Negeri tersebut ; -----

Setelah membaca berkas perkara ;-----

Setelah mendengar keterangan Penggugat ;-----

Setelah memperhatikan alat - alat bukti yang diajukan ke persidangan ; -----

### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa, Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 13 Januari 2014 yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 13 Januari 2014 dibawah No Register 09/Pdt.G/2014 /PN.CBN, telah mengajukan gugatannya terhadap Tergugat sebagai berikut :

1. Bahwa sekitar bulan Desember 2011, Penggugat dan Tergugat telah sepakat melakukan jual - beli sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatas nya / turutannya sebagaimana ternyata dari Sertifikat Hak Milik No. 7296/ Kel. Pabuaran , Surat Ukur No. 7161/ PABUARAN /1999, tertanggal 12 oktober 1999, seluas 164 M2 ( seratus enampuluh empat meter persegi ), yang terletak di Kp. Padurenan 01, RT 001/RW 012, kel Pabuaran Kec. Cibinong kabupaten Bogor Propinsi Jawa Barat ;-----
2. Bahwa Persetujuan atau kesepakatan Penggugat dan Tergugat tersebut terjadi, ketika Tergugat datang ke rumah Penggugat dan Tergugat bermaksud untuk menjual sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya / turutannya sebagaimana dimaksud pada posita 1 di atas, dan pada saat itu setelah diawali dengan tawar - menawar harga akhirnya



Penggugat dan Tergugat sepakat mengenai harga sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya /turutannya, yaitu sebesar Rp 75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah);-----

3. Bahwa pada saat itu Penggugat hendak membayar harga sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya tersebut kepada Tergugat, akan tetapi atas permintaan Tergugat kepada Penggugat mengenai pembayaran harga sebidang tanah permintaan Tergugat kepada tergugat, akan tetapi atas permintaan Tergugat kepada Penggugat mengenai pembayaran harga sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya agar dibayarkan secara bertahap, dan dengan itikad baik Penggugat memenuhi Tergugat, sehingga pada waktu itu tanggal 29 desember 2011 pembayaran tahap pertama disepakati oleh Tergugat dan penggugat yaitu sebesar Rp 35.000.000 (tiga puluh lima juta rupiah), dan kemudian dengan itikad baik Tergugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 7296 kepada Penggugat sebagai bukti bahwa Tergugat benar - benar dan serius menjual sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya tersebut kepada Penggugat;-----

4. Bahwa kemudian pada tanggal 08 Januari 2012 dan tanggal 16 Januari 2012 atas permintaan Tergugat, Penggugat membayarkan sejumlah uang kepada Tergugat masing masing sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah), selanjutnya pada tanggal 7 Pebruari 2012, tanggal 20 April 2012 dan tanggal 3 Juni 2012 atas permintaan Tergugat, Penggugat membayarkan



sejumlah uang kepada Tergugat masing - masing sebesar Rp.  
5.000.000 (lima juta  
rupiah ) ;-----

5. Bahwa sebagai wujud keseriusan Tergugat menjual sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya kepada Penggugat, dan untuk menindak lanjuti kesepakatan Penggugat dan Tergugat pada bulan Desember 2011 sebagaimana yang diuraikan pada posita 1 dan posita 2 di atas, dengan itikad baik dan tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun kemudian Tergugat menandatangani surat bukti kwitansi jual - beli tersebut pada tanggal 05 April 2012, yaitu mengenai harga jual sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Kp. Padurenan 01 RT 001/RW 012, kel Pabuaran Kec. Cibinong Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat ;-----

6. Bahwa pada tanggal 21 April 2013 atas permintaan Tergugat, Penggugat kemudian membayar sejumlah uang kepada Tergugat sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah ), yang mana sejumlah uang tersebut menurut Tergugat akan dipergunakan untuk memperbaiki bangunan rumah yang rusak maupun atap rumah yang bocor, serta persiapan untuk melakukan transaksi jual - beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ;-----

7. Bahwa jumlah uang yang sudah diterima oleh Tergugat sehubungan dengan kesepakatan dengan Penggugat adalah sebesar Rp 61.000.000 ( enam puluh satu juta rupiah), yang mana



pada bulan April 2013 ketika Penggugat mau melunasi / membayar kekurangannya kepada Tergugat yaitu sebesar Rp 14.000.000 (empat belas juta rupiah), dan selanjutnya Penggugat meminta Tergugat menepati janjinya agar dibuatkan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang telah disepakati tersebut, sehingga sangat merugikan kepentingan hukum Penggugat baik secara materiil maupun secara moriil ;-----

8. Bahwa Penggugat telah berulang kali bertemu dengan Tergugat baik secara kekeluargaan maupun meminta batuan pihak Rukun Tetangga/ Rukun Warga setempat guna menyelesaikan permasalahan tersebut, akan tetapi Tergugat sama sekali tidak mengindahkannya dan berusaha menghindar dari pokok permasalahan , bahkan terahir Tergugat mengatakan kepada Penggugat bahwa Tergugat tidak akan menjual sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya tersebut ;-----

9. Bahwa kemudian dengan itikad baik Penggugat telah memberikan solusi kepada Tergugat atas permasalahan tersebut, yaitu agar Tergugat mengembalikan sejumlah uang milik Tergugat sebagaimana disebut pada posita 7 diatas dengan seketika dan sekaligus kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat menolak dan tidak bersedia mengembalikan sejumlah uang milik Penggugat dengan seketika dan sekaligus, dan tergugat dengan sikap arogan dan menantang menyatakan bahwa Penggugat memberikan sejumlah uang tersebut kepada Tergugat dengan cara bertahap,



maka tergugat juga akan membayarnya atau mengembalikan kepada Penggugat dengan cara bertahap. padahal berdasarkan fakta - fakta hukum diawal kesepakatan justru Tergugat yang meminta agar pembayaran harga sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya tersebut dilakukan secara bertahap, bukan atas inisiatif / permintaan Penggugat ;-----

10. Bahwa menurut hukum, jual beli dianggap sudah terjadi ketika penjual dan pembeli mencapai kata sepakat tentang benda dan harga meskipun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 KUHPerduta. Dalam hal ini Penggugat dan Tergugat telah sepakat mengenai obyek (benda) yang akan diperjualbelikan, yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya sebagaimana diuraikan posita 1 diatas, serta Penggugat dan Tergugat telah sepakat mengenai harga obyek (benda) tersebut dan Penggugat sudah membayar harga yang disepakati secara bertahap kepada Tergugat, dengan demikian jual beli antara Penggugat dan Tergugat sah menurut hukum ;-----

11. Bahwa suatu persetujuan sah apabila ada sepakat diantara para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, dalam hal ini Penggugat dan Tergugat telah sepakat mengadakan jual - beli sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya yang terletak di Kp. Padurenan 01, Rt 001, Rw 012, kel Pabuaran, kec. Cibinong atau membayarnya harga sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya secara



bertahap kepada Tergugat sebagaimana disebutkan pada posita 7 diatas, dengan demikian hubungan hukum Penggugat dan Tergugat dalam bentuk kesepakatan tersebut adalah sah menurut hukum;--

12.Bahwa menurut, semua persetujuan yang dibuat para pihak berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya dan persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan - alasan yang ditentukan oleh Undang undang, serta persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata . Dalam hal ini Tergugat tidak melaksanakan persetujuan dengan itikad baik, dan telah mengingkari janji atau kesepakatan dengan Penggugat mengenai jual beli sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, sehingga menurut hukum Tergugat adalah penjual yang beritikad buruk terhadap Penggugat;-----

13.Bahwa tindakan atau perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan prestasi atau tidak menepati janji sebagaimana yang telah disepakati dengan Penggugat adalah merupakan perbuatan wanprestasi atau ingkar janji sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdata, yang mana akibat perbuatan tersebut penggugat telah menderita kerugian baik secara materiil maupun secara immateriil ;-----



14. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi/ ingkar janji Tergugat, Penggugat telah mengalami kerugian yang sangat besar, yang mana menurut hukum Penggugat berhak menuntut pengembalian sejumlah uang dengan seketika dan sekaligus kepada Tergugat, dengan perincian sebagai berikut :

- Sejumlah uang yang telah diterima Tergugat dari Penggugat, yaitu sebesar Rp.61.000.000 (enam puluh satu juta rupiah );-----
- Ditambah dengan biaya, bunga, dan ongkos sebesar Rp 5 % X Rp.305.000 ( tiga ratus lima ribu rupiah) setiap bulan, dihitung sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Cibinong hingga putusan berkekuatan hukum tetap ( in kracht);-
- Denda keterlambatan pengembalian sejumlah uang sebesar Rp.100.000 ( seratus ribu rupiah ) setiap hari, apabila Tergugat tidak mengembalikan sejumlah uang tersebut dengan seketika dan sekaligus dihitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (in kracht);-----

15. Bahwa untuk menjamin pembayaran sejumlah uang akibat dari wanprestasinya Tergugat, dan agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (ilusionir),serta guna mencegah Tergugat menghindar dari kewajiban untuk membayarsejumlah uang kepada penggugat, dan adanya kekhawtiran akan itikad buruk Tergugat untuk mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan barang - barang miliknya, baik berupa barang - barang bergerak maupun yang tidak bergerak,maka menurut hukum patut dan



sangat beralasan serta mohon terlebih dahulu agar Pengadilan Negeri Cibinong berkenan meletakkan Sita Jaminan ( Conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan Tergugat yaitu :

- Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya/ turutannya sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Milik No. 7296/kel. Pabuaran Surat Ukur No.7161/PABAURAN / 1999, tertanggal 12 Oktober 1999, seluas 164 M2( seratus enam puluh empat meter persegi ), yang terletak di Propinsi Jawa Barat , Kabupaten Bogor, kecamatan Cibinong, kelurahan Pabuaran , setempat dikenal dengan Kp. Padurenan 01/ RT 001/RW .012 ;-----

16. Bahwa apabila Tergugat lalai menjalankan isi putusan , maka mohon kepada Pengadilan Negeri cibinong agar menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom ) sebesar Rp 500.000 (lima ratus ribu rupiah ) setiap hari, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap ( in kracht) ;-----

17. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini berdasarkan bukti - bukti dan fata - fakta hukum serta tidak terbantahkan kebenarannya, dan untuk menjamin kepastian hukum , mohon kiranya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu ( Uitvoorbarr bij voraad) meskipun ada upaya verzet , banding dan kasasi ;-----



Maka berdasarkan fakta - fakta yang telah terurai diatas , dengan ini mohon kepada Pengasilan Negeri cibinong agar berkenan memanggil para pihak dalam perkara ini dan selanjutnya memeriksa , mengadili serta memutuskan perkara aquo sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- MELETAKAN Sita Jaminan ( Conservatoir beslagg) terhadap harta kekayaan Tergugat yaitu :
  1. Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya/ turutannya sebagaimana ternyata dari Sertifikat Hak Milik No. 7296/ Kel. Pabuaran, surat Ukur No. 7161/ PABUARAN /1999, tertanggal 12 Oktober 1999, seluas 164 m2 (seratus enam puluh empat meter persegi), terletak di Propinai Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Cibinong, kelurahan Pabuaran, setempat dikenal dengan Kp Padurenan 01/RT.001/ RW .012 ;-----

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan ( ConsevatoirBeslaag) yang diletakan atas harta kekayaan Tergugat ;-----
3. Menyatakan hubungan hukum atau kesempatan antara Penggugat dan Tergugat dakam bentuk surat bukti kwitansi pembayaran sejumlah uang tanggal 29 Desember 2011, tanggal 08 Januari 2012, tanggal 16 Januari 2012, tanggal 7 Pebruari 2012, tanggal 20 April 2012, tanggal 03 Juni 201, serta tanggal 21 April 2013, sah menurut hukum ;-----



4. Menyatakan hubungan hukum atau kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat dalam bentuk surat bukti Kwitansi tanggal 05 April 2012 tentang jual - beli sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, dengan Sertipikat Hak Milik No. 7296 sah menurut hukum ;-----
5. Menyatakan Tergugat telah menerima sejumlah uang dari Penggugat berdasarkan surat bukti kwitansi pembayaran sebagaimana disebutkan pada petitum 3 diatas ;-----
6. Menyatakan bahwa Tergugat adalah penjual yang beritikad buruk ;
7. Menyatakan bahwa Tergugat telah wanprestasi atau ingkar janji terhadap Penggugat ;-----
8. Menghukum Tergugat agar membayar sejumlah uang dengan seketika dan sekaligus kepada Penggugat , dengan perincian sebagai berikut :
  - Sejumlah uang yang telah diterima Tergugat dari Penggugat, yaitu sebesar Rp. 61.000.000 (enam puluh satu juta rupiah) ;-----
  - Ditambah dengan biaya , bunga dan ongkos sebesar 5 % X Rp 61.000.000 = Rp. 3050.000 (tiga juta lima puluh ribu rupiah ), setiap bulan , dihitung sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Cibinong hingga putusan berkekuatan hukum tetap (in krach) ;-----
  - Dengan keterlambatan pengembalian sejumlah uang sebesar Rp. 100.000 (seratus ribu rupiah )setiap hari, apabila Tergugat tidak mengembalikan sejumlah uang tersebut dengna seketika



dan sekaligus terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap  
( in krach);-----

15. Bahwa untuk menjamin pembayaran sejumlah uang akibat dari wanprestasinya Tergugat, dan agar gugatan Penggugat Penggugat tidak sia - sia (illusonir, serta guna mencegah Tergugat menghindar dari kewajiban untuk membayar sejumlah uang kepada Penggugat, dan adanya kekhawatiran akan itikad buruk Tergugat untuk mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan barang - barang miliknya, baik berupa barang - barang bergerak maupun yang tidak bergerak, maka menurut hukum patut dan sangat beralasan serta mohon terlebih dahulu agar Pengadilan Negeri Cibinong berkenan meletakkan Sita Jaminan (conservatoir Beslag) terhadap kekayaan Tergugat yaitu :

- sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya / turutannya sebagaimana ternyata dari Sertifikat Hak Milik No. 7296/kel. Pabuaran, Surat ukur No. 7161/PABUARAN/1999, tertanggal 12 Oktober 1999, seluas 164 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh empat meter persegi), yang terletak di propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, kecamatan Cibinong, Kelurahan Pabuaran setempat dikenal dengan Kp. Pedurenan 01/RT 001 /Rw 012 ;----

16. Bahwa apabila Tergugat lalai menjalankan isi putusan ini, maka mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa ( dwangsom) sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap ( inkrach);-----



17. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini berdasarkan bukti bukti dan fakta - fakta hukum serta tidak terbantahkan kebenarannya, dan untuk menjamin kepastian hukum, mohon kiranya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu ( Uitvoerbaar bij voraad), meskipun ada upaya Verzet, banding dan kasasi ;-----

Maka berdasarkan fakta - fakta yang terurai diatas, dengan ini mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar berkenan memanggil para pihak dalam perkara ini dan selanjutnya memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara aquo sebagai berikut;-----

DALAM PROVISI

- Meletakkan Sita Jaminan (conservatoir Beslaag) terhadap kekayaan Tergugat yaitu :
  1. Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya /turutannya sebagaimana ternyata dari Sertifikat Hak Milik No. 7296/kel Pabuaran, Surat Ukur No. 7161/PPABUARAN/1999, tertanggal 12 Oktober 1999, seluas 164 M2 (seratus enam puluh empat meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa barat, Kabupaten bogor, Kecamatan Cibinong, Kelurahan Pabuaran, setempat dikenal dengan Kp. Padurenan 01, RT 001 / Rw.012 ;--

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----



2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan ( Conservatoir Beslaag) yang diletakan diletakan atas harta kekayaan Tergugat ;-----
3. Menyatakan hubungan hukum atau kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat dalam bentuk surat bukti kwitansi pembayaran sejumlah uang tanggal 29 desember 2011, tanggal 08 januari 2012, tanggal 03 Juni 2012, serta tanggal 21 April 2013, sah menurut hukum ;-----
4. Menyatakan hubungan hukum atau kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat dalam bentuk surat bukti kwitansi tanggal 05 April 2012 tentang jual beli sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, dengan sertifikat Hak Milik No.7296, sah menurut hukum ;-----
5. Menyatakan tergugat telah menerima sejumlah uang dari Penggugat berdasarkan surat bukti kwitansi pembayaran sebagaimana disebutkan pada petitum 3 diatas ;-----
6. Menyatakan bahwa Tergugat adalah penjual yang beritikad buruk ;
7. Menyatakan bahwa Tergugat telah wanprestasi atau ingkar janji terhadap Penggugat ;-----
8. Menghukum Tergugat agar membayar sejumlah uang dengan seketika dan sekaligus kepada Penggugat, dengan perincian sebagai berikut :
  - Sejumlah uang yang telah diterima Tergugat dari Penggugat, yaitu sebesar Rp. 61.000.000 ( enam puluh satu juta rupiah) ;-----



- Ditambah dengan biaya , bunga , dan ongkos sebesar 5 % X Rp 61.000 = Rp.3050.000 ( tiga juta lima puluh ribu rupiah) setiap bulan, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Cibinong hingga putusan berkekuatan hukum tetap ( in kracht);-----
- Denda keterlambatan pengembalian sejumlah uang sebesar Rp.100.000 ( seratus ribu rupiah ) setiap hari, apabila Tergugat tidak mengembalikan sejumlah uang tersebut dengan seketika dan sekaligus terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap ( in kracht);-----
- 9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa ( downgsom) sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah ) setiap hari, jika ternyata Tergugat lalai menjalankan isi putusan ini, terhitung sejak putusan aquo berkekuatan hukum tetap ( in kracht);-----
- 10.Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvooraad bij vooraad), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding dan kasasi ;-----
- 11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa pada pada hari persidangan yang telah ditetapkan pihak Penggugat datang menghadap kuasa Hukum nya TUMPAL R.SIHALOHO,SH, SUMIHAR J. SIMATUPANG,SH Advokat/ Pengacara dan Konsultan Hukum pada kantor HUKUM TUMPAL R.SIHALOHO,SH& PARTNERS,berkedudukan di di jalan Ring Road Sektor VI , Curug Mekar Yasmin, Kota Bogor , sedangkan pihak Tergugat datang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghadap menghadap kuasa Hukum nya SABENI ENDIK,SH , NANDA ISKANDAR ,SH Advokat beralamat Gedung DPK APINDO Kab. Bogor Jl. KRS Dadi Kusmayadi No. 14 Cibinong , Bogor ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim berkewajiban untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara dengan jalan Mediasi, dan untuk keperluan tersebut Majelis Hakim telah mengeluarkan Penetapan No.09./Pdt.G.2014/PN.Cbn.yang berisi penunjukan **LILIK SUGIHARTONO,SH** .sebagai Mediator yang akan berupaya mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara ;

Menimbang, bahwa setelah Mediasi tersebut dilaksanakan oleh Hakim Mediator, kedua belah pihak tidak berhasil mencapai kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa tersebut dengan jalan perdamaian, dan oleh karena itu sidang perkara ini dilanjutkan dengan membaca gugatan tertanggal 13 Januari 2014;-----

Menimbang, bahwa atas surat Gugatannya, Tergugat sebagaimana tersebut diatas telah pula mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 6 Mei 2014 yang isinya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat menolak dalil - dalil penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat ;-----

#### 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)



2. Bahwa perkara ini bukanlah perkara mengenai jual beli tanah, tetapi perkara mengenai minjam meminjam uang antara Penggugat dan Tergugat;-----

3. Bahwa Tergugat sebagai ibu Rumah Tangga yang telah ditinggal almarhum suaminya Entong Alih pada tanggal 21 Pebruari 2008 mengalami kesulitan keuangan dan meminjam uang kepada Penggugat secara bertahap dan seluruhnya berjumlah Rp.35.000.000 (tigapuluh lima juta rupiah) dengan jaminan sebidang tanah dan rumah atas nama almarhum suami Tergugat yang terletak di Kp. Pedurenan 01/ RT 001/012 kelurahan Pabuaran, kecamatan Cibinong, kabupaten Bogor ;-----

4. Bahwa meskipun dalam keadaan yang amat sulit Tergugat berusaha untuk mencicil pinjaman kepada Penggugat namun karena keadaan yang memang betul betul amat sulit Tergugat tidak bisa melanjutkan pembayaran cicilan hutang dan keadaan ini dimanfaatkan oleh Penggugat yang secara sepihak menyatakan jumlah uang Tergugat kepada Penggugat menjadi Rp. 61.000.000 (enam puluh satu juta rupiah) ;-----

5. Bahwa Tergugat selama belum bisa melunasi hutang pada Penggugat mengalami teror yang luar biasa agar Tergugat meninggalkan rumah Tergugat bahkan sampai Tergugat dilaporkan kepada kepolisian Republik Indonesia dengan alasan melakukan tindak pidana penipuan, tapi tuduhan



tersebut sama sekali tidak terbukti dengan tidak dilanjutkan perkara tersebut oleh kepolisian ;-----

6. Bahwa keadaan keuangan Tergugat membaik dan meskipun jumlah Tergugat kepada Penggugat hanya berjumlah Rp. 35.000.000 tetapi adanya itikad baik dari Tergugat untuk menyelesaikan hutang piutang ini bersedia membayar sebesar Rp. 61.000.000 seperti yang dinyatakan secara sepihak oleh Penggugat, tetapi anehnya kesediaan Tergugat untuk membayar hutang yang sudah membengkak dari Rp. 35.000.000 menjadi Rp. 61.000.000 ditolak oleh Penggugat dan menyatakan bahwa Tergugat harus membayar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) ;-----

7. Bahwa berdasarkan alasan - alasan sebagaimana telah Tergugat kemukakan diatas, maka sengat jual beli tanah sebagai dikemukakan atau didalilkan dalam gugatan Penggugat merupakan rekayasa dari Penggugat untuk menguasai tanah dan rumah Tergugat secara tidak sah dan dengan amat murah . penggugat bukan pembeli yang beritikad baik tetapi Penggugat merupakan orang yang beritikad tidak baik untuk menguasai tanah dan rumah ahli waris almarhum suami Tergugat dengan cara rentenir dan rekayasa jual beli tanah dan rumah ;-----

8. Bahwa Tergugat sama sekali tidak pernah menyatakan bahwa berkeinginan untuk menjual tanah dan rumah ahli waris almarhum suaminya kepada Penggugat apalagi



dengan harga yang begitu sangat murah yaitu sebesar Rp. 75.000.000.(tujuh puluh lima juta rupiah ) seperti didalilkan oleh Penggugat dalam butir 2 gugatan . Bahwa tanah dan rumah yang dijadikan jaminan hutang piutang merupakan tanah warisan dari almarhum suami yaitu Entong Alih dan ayah dari anak anak yang merupakan para ahli waris dan apabila akan dijual harus ada kesepakatan / persetujuan para ahli waris ;-----

9. Bahwa Tergugat sama sekali tidak menolak dan sepakat dan menerima jalan keluar atau solusi yang diajukan Penggugat dalam butir 9 yang menyatakan Tergugat harus mengembalikan kepada Penggugat sebesar Rp 61.000.000 (enam puluh satu juta rupiah) secara sekaligus dan tidak bertahap, kesediaan ini merupakan itikad baik dari Tergugat kepada Penggugat ;-----

Bahwa pernyataan Penggugat ini tidak dapat ditarik kembali dan merupakan bukti yang amat kuat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 174 KU Hukum Acara perdata dan oleh karena itu secara juridis Penggugat telah menerima Pengembalian Uang dari Tergugat sebesar Rp 61.000.000 ( enam puluh satu juta rupiah );-----

10. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam butir 10 yang menyatakan telah terjadi jual beli tanah dan rumah antara Penggugat dan Tergugat dengan alasan sebagai berikut :



- a. Jual beli tanah dan rumah hanya sah apabila dilakukan dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah ;-----
- b. Penggugat dan Tergugat tidak pernah menantangani Akta Jual Beli Tanah ;-----
- c. Penggugat menyatakan dalam gugatannya bahwa harga tanah yang disepakati sebesar Rp 75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah) gugatan dalam butir 2 tetapi anehnya oleh pihak Penggugat menyatakan uang telah diberikan kepada Tergugat sebesar Rp. 61.000.000 ( enam puluh satu juta rupiah). Bagaimana telah terjadi jual beli, harga saja belum dibayar lunas ;-----
- d. Bahwa tanah yang menurut Penggugat telah disepakati untuk dijual adalah warisan dari almarhum suami Tergugat dan apabila hendak dijual harus ada kesepakatan dari para ahli waris ;-----

11. Penggugat mendalilkan telah terjadi kesepakatan jual beli tanah dan rumah antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana dinyatakan dalam butir 10.11.12 Gugatan ;

Bahwa tergugat menolak dalil - dalil Penggugat dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa Penggugat mengakui sendiri dalam gugatannya bahwa belum terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat seperti dinyatakan dalam butir 7 dan 9 Gugatan Penggugat yang berbunyi :

Bahwa jumlah uang yang sudah diterima oleh Tergugat sehubungan dengan kesepakatan dengan



Penggugat adalah sebesar Rp 61.000.000 (enam puluh satu juta rupiah), yang mana pada bulan April 2013 ketika Penggugat mau melunasi / membayar kekurangannya kepada Tergugat yaitu sebesar Rp.14.000.000 (empat belas juta rupiah) , dan selanjutnya penggugat meminta Tergugat menepati janjinya agar dibuatkan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang telah disepakati, akan tetapi ternyata Tergugat kemudian menolak dan tidak melaksanakan prestasi yang telah disepakati tersebut, sehingga sangat merugikan kepentingan hukum penggugat baik secara materiil maupun moril , dan bahwa kemudian dengan itikad baik Penggugat telah memberikan solusi kepada Tergugat atas permasalahan tersebut, yaitu agar Tergugat mengembalikan sejumlah uang milik Penggugat sebagaimana disebutkan pada Posita 7 diatas dengan seketika dan sekaligus kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat menolak dan tidak bersedia mengembalikan uang milik Penggugat dengan seketika dan sekaligus, dan Tergugat dengan sikap arogan dan menantang menyatakan bahwa Penggugat memberikan sejumlah uang tersebut kepada Penggugat dengan cara bertahap. Padahal berdasarkan fakta fakta hukum diawal kesepakatan justru Tergugat yang meminta agar pembayaran



harga sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatas tersebut dilakukan secara bertahap, bukan atas inisiatif / permintaan Penggugat ;-----

b. Bahwa uang yang diterima oleh Tergugat bukan merupakan uang untuk kesepakatan jual beli tetapi uang pinjaman yang jumlahnya sebesar Rp 35.000.000 (tiga puluh lima juta ), tetapi karena pada saat itu Tergugat belum mampu bayar tetapi oleh Penggugat dengan secara memaksa dan menekan Tergugat harus menandatangani kwitansi sebesar Rp 61.000.000 dan dalam bentuk pinjaman dirubah menjadi bentuk jual beli tanah ;-----

c. Bahwa tindakan - tindakan yang dilakukan Penggugat terhadap Tergugat tersebut merupakan tindakan yang beritikad sangat tidak baik untuk menguasai tanah dan rumah warisan almarhum suami Tergugat dengan cara - cara yang sangat jolim dan tidak berkemanusiaan terhadap wanita tidak berdaya ;-----

d. Bahwa Tergugat sekali lagi tidak mengatakan akan mengembalikan uang kepada Penggugat sebesar Rp 61.000.000 meskipun jumlah tersebut telah direkayasa oleh Penggugat dari Rp 35.000.000



menjadi Rp

61.000.000;-----

12. Bahwa Tergugat menolak sita jaminan atas tanah dengan Sertifikat Hal Milik No. 7296 kelurahan Pabuaran dengan surat ukur No.7161/pabuaran/1999 tanggal 12 oktober 1999 seluas 164 m2 yang terletak di Provinsi Jawa Barat, kabupaten Bogor, Kecamatan Cibinong karena tanah tersebut bukan milik Tergugat tetapi milik bersama para Ahli Waris Almarhum Suami Tergugat yang bernama Bapak Entong Alih ;-----

#### DALAM REKONVENSİ

- Bahwa apa yang telah diuraikan dan didalilkan Tergugat Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dianggap dipergunakan kembali Dalam Rekonvensi ;-----
- Bahwa Tergugat Dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi menolak dalil - dalil yang dimajukan penggugat dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi kecuali yang secara nyata - nyata diakui oleh Tergugat Dalam Konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi ;-----
- Bahwa sebagaimana terungkap bahwa Tergugat Dalam Konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi pada awalnya hanya memiliki hutang atau pinjaman dalam bentuk uang yang jumlahnya sebesar Rp.35.000.000 ;-----
- Bahwa atas hutang pinjaman uang tersebut Tergugat Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi ada memberikan jaminan



berupa sertifikat tanah atas nama Almarhum suaminya, sertifikat atas tanah mana ada pada Penggugat Dalam Konvensi / Tergugat Dalam Rekonvensi ;-----

- Bahwa atas hutang mana Tergugat Dalam Konvensi / Penggugat Dalam rekonvensi telah beberapa kali melakukan pembayaran secara mencicil ;-----
- Bahwa atas kelicikan dan kekurangan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi maka hutang atau pinjaman Tergugat Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi membengkak menjadi Rp. 61.000.000 (enam puluh satu juta rupiah) telah terjadi penggelembungan bunga sebesar hamper 60 % (enam puluh persen) sesuatu yang tidak wajar namun Tergugat Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam rekonvensi dapat menerima jumlah tersebut sebagai hutang yang harus dibayarnya ;-----
- Bahwa Tergugat Dalam Konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi bersedia membayar jumlah hutang yang telah dibengkakkan oleh Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi yaitu sebesar Rp 61.000 000 (enam puluh satu juta rupiah );-----
- Bahwa kemudian nyata - nyata Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi tidak mau menerima pembayaran sebesar Rp 61.000.000 (enam puluh satu juta rupiah) dari Tergugat dalam Konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi dan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tetap menahan jaminan sertipifikat tanah atas nama Almarhum suaminya ;-----



- Bahwa tindakan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tidak mau menerima pembayar dan tetap menahan sertifikat tanah jaminan merupakan perbuatan curang yang tidak adil apalagi diketahui bahwa Penggugat Dalam Konvensi / Tergugat dalam rekonvensi memaksakan agar hutang/ pinjaman tersebut berubah menjadi jual beli atas tanah ;-----
- Bahwa perbuatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi hendak menjadikan hutang pinjaman uang Tergugat Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi tidak dapat ditolerier dan harus ditolak, tindakan sedemikian adalah bertentangan dengan hukum dan rasa keadilan, perbuatan yang bersifat lintah darat yang diluar asa kepatuhan ;-----
- Bahwa tanah dan rumah yang dijadikan jaminan hutang piutang merupakan tanah warisan dari almarhum suami yaitu entong Alih dan ayah dari anak - anak yang merupakan para ahli waris dan apabila akan dijual harus ada kesepakatan/ persetujuan para ahli waris ;-----
- Bahwa Tergugat Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi telah bersedia mengembalikan hutang/ pinjaman yang sebesar Rp. 61.000.000 namun Penggugat Dalam Konvensi/ tergugat Dalam Rekonvensi menolak dan tidak mau menerima pembayaran ;-----
- Bahwa sangatlah wajar dan sesuai menurut hukum apabila Tergugat Dalam konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi telah membayar sisa hutang/ pinjaman sebesar tersebut kepada



Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensu untuk mengembalikan dan menyerahkan secara serta merta sertifikat tanah jaminan hutang/ pinjaman kepada Tergugat Dalam Konvensi / penggugat Dalam Rekonvensi ;-----

Bahwa berdasarkan alasan - alasan tersebut diatas, kami mohon Majelis Hakim memutuskan perkara ini sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM PROPISI

- Menolak sita jaminan atas tanah Entong Alih Sertifikat No. 7296/ Kel. Pabuaran Surat Ukur No. 7161/ Pabuaran /1999/tertanggal 12 Oktober 1999 seluas 164 m2yang terletak di Propinsi Jawa Barat , Kabupaten bogor, Kecamatan cibinong, Kelurahan pabuaran, setempat dikenal dengan Kp. Padurenan 01 RT 001/RW 04;-----

DALAM POKO PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya ;-----
- Menyatakan tidak pernah terjadi kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat mengenai sebidang tanah dan rumah atas nama Entang AlihSertifikat No. 7296/ kel Pabuaran Surat Ukur No. 7161 / Pabuaran /1999 tertanggal 12 Oktober 1999 seluas 164 M2 yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, kecamatan Cibinong , kelurahan Pabuaran, setempat dikenal dengan Kp. Padurenan 01 Rt 001/Rw 04 ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan menurut hukum bahwa nilai sebesar Rp. 61.000.000 (enam puluh satu juta rupiah) adalah hutang Tergugat kepada Penggugat ;-----
- Menghukum Penggugat menyerahkan kepada Tergugat Sertipikat Hak Milik tanah atas nama Entong Alih Sertifikat No. 7296/kel. Pabuarab Surat ukur No. 7161/ Pabuaran /1999 tertanggal 12 Oktober 1999 seluas 164 m2 yang terletak di Provisi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Cibinong, kelurahan Pabuaran, setempat dikenal dengan Kp. Padurenan 01/RT 001/RW.04 ;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;-----

## DALAM REKONVENSI

- Menyatakan menurut hukum uang sebesar Rp. 61.000.000 (enam puluh satu juta rupiah) adalah hutang Penggugat Dalam Rekonvensi / Tergugat Dalam Konvensi yang harus dibayar kepada Tergugat Dalam Rekonvensi/ penggugat Konvensi ;-----
- Menghukum Tergugat untuk mengembalikan dan menyerahkan kepada Penggugat Sertifikat Hak Milik tanah atas nama Entang Alih Sertifikat No. 7296/ kel. Pabuaran Surat Ukur No. 7161/ Pabuaran /1999/ tertanggal 12 Oktober 1999 seluas 164 m2 yang terletak di Provinsi Jawa Barat , Kabupaten bogor, Kecamatan Cibinong kelurahan pabuaran, setempat dikenal dengan Kp. Padurenan 01/RT/ RW.04;-----

Atau bilamana Majelis Yang Terhormat berpendapat lain mohon putusan yang seadil -adilnya ;-----

### 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)



Menimbang, bahwa atas jawaban dari Kuasa Tergugat tersebut, Penggugat melalui Kuasanya mengajukan Replik secara tertulis, sedangkan Kuasa Tergugat atas Replik tersebut mengajukan Duplik dan menyatakan pada prinsipnya tetap pada dalil-dalilnya semula, sedangkan untuk isi selengkapnya Replik tersebut termuat dalam berita acara persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, PENGGUGAT telah mengajukan alat bukti surat yang berupa Foto Copy yang mana telah diberi materai dan dicocokkan dengan aslinya sehingga dapat dipakai untuk pembuktian yang sah, yang terdiri dari:

1. P/TR -1 : Foto copy sertifikat Hak Milik No. 7296/kel. Pabuaran, Surat Ukur No. 7616 /PABUARAN/1999, tertanggal 12 Oktober 1999, seluas 164 m<sup>2</sup> (seratus enampuluh empat meter persegi ) ,yang terletak di Kp padurenan 01, RT 001/Rw 012, kel, Pabuaran , kec. Cibinong kabupaten Bogor Propinsi Jawa Barat
2. P/TR -2 : Foto Copy Kwitansi atau tanda terima sejumlah uang tertanggal 29 desember 2011 yang ditanda tangani Tergugat ;-----
3. P/TR - 3 : Foto Copy kwitansi atau tanda - terima sejumlah uang tertanggal 08 Januari 2012 yang ditanda tangani oleh Tergugat ;-----
4. P/TR-4 : Foto Copy dari kwitansi atau tanda - terima sejumlah uang tertanggal 16 januari 2012, yang ditanda tangani oleh Tergugat ;-----



5. P/TR - 5 : Foto copy Kwitansi atau tanda - terima sejumlah uang tertanggal 07 Februari 2012 yang ditandatangani oleh Tergugat ;-----
6. P/TR- 6 : Foto Copy Kwitansi atau tanda - terima sejumlah uang tertanggal 20 April 2012,yag ditanda tangani oleh Tergugat;-----
7. P/TR- 7 : Foto Copy Kwitansi atau tanda - terima sejumlah uang tertanggal 03 juni 2012, yang ditanda tanganni oleh Tergugat ;
8. P/TR -8 : Foto Copy Kwitansi atau tanda -terima sejumlah uang tertanggal 21 April 2013, yang ditanda tangani olehTergugat ;-----
- 9.P/TR-9 : Foto copy kesepakatan harga jual sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya dengan sertifikat hak milik no. 7296/ Pabuaran, tertanggal 5 April 2012 yang ditanda tangani oleh Tergugat ;-----

Selanjutnya atas bukti surat-surat sebagaimana tersebut diatas, aslinya dikembalikan kepada Penggugat, sedangkan foto copynya yang telah dibubuhi materai dilampirkan dalam berkas perkara;-----

Menimbang, bahwa selain bukti surat Penggugat, melalui Kuasanya tidak mengajukan saksi dalam perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa Kuasa TERGUGAT untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat yang berupa Foto Copy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dicocokan dengan aslinya sehingga dapat dijadikan sebagai bukti surat yang sah yaitu :



- 1.T-1 : Foto Copy 3 Kwitansi tentang pinjaman tertanggal 15 Juni 2008 , 21 April 2009 dan 17 Mei 2009;-----
2. T-2 : Foto Copy 3 kwitansi pembayaran cicilan dari Tergugat dari tergugat kepada istri Penggugat masing - masing sebesar Rp 350.000;-----
- 3.T-3 : Foto Copy sertifikat Hak Milik No. 7296 Propinsi Jawa barat kabupaten Bogor, Kecamatan Cibinong Surat ukur N0. 7161/ Pabuaran /1999 luas 164 m2 terletak kelurahan Pabuaran RT 001/ RW 012 nama pemegang hak entong Alih ;-----
- 4.T-4 : Foto Copy Surat kematian No. 474.3/19/02 /08 tanggal 21 Pebruari 2008 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Pabuaran tentang Bapak entong Alih pada tanggal 21 Pebruari 2008 ;-----
5. T- 5 : Foto Copy Kutipan Akta Kelahiran No 4280/2002 , N0. 2015/1997, No 2071 /2002 dikeluarkan dinas Kependudukan Kabupaten Bogor ;-----
6. T-6 ; Foto Copy Draf Akta Jual Beli yang diajukan oleh Penggugat untuk ditanda tangani oleh Tergugat ;-----

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti tersebut Kuasa Tergugat I juga telah mengajukan saksi dibawah sumpah yaitu :

**1.Saksi : MOHAMAD MISIN**

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu masalah utang kepada Penggugat ( Anwar Tigor Sianturi);-----



- Bahwa saksi tidak mengetahui kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat ;-----
- Bahwa saksi mengetahui hutangnya dan tidak tahu ada jaminan
- Bahwa rumah saksi dengan rumah Sianturi jauh;-----
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat pernah punya utang kepada Penggugat sebesar Rp 2.000.000 (dua juta);-----

**2.Saksi : EDY ZAELANI**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dengan Tergugat kenal;-----
- Bahwa saksi pernah diminta Penggugat untuk menyelesaikan permasalahannya dengan Tergugat ;-----
- Bahwa pernah ada masalah antara Penggugat dan Tergugat dan rumah dijaminan ,dan pernah dirundingkan di RT ;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu lagi kelanjutan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat ;-----
- Bahwa saksi tidak melihat adanya pembayaran sejumlah uang dari Tergugat kepada Penggugat ;-----

-----Menimbang, bahwa pihak Penggugat melalui Kuasanya selanjutnya mengajukan kesimpulan, Tergugat melalui Kuasanya juga mengajukan kesimpulan dan pada akhirnya mohon Putusan kepada Majelis Hakim ;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat Putusan ini segala sesuatu yang terjadi di Persidangan sebagaimana tercantum dalam



berita acara persidangan dianggap telah tercantum dan telah dipertimbangkan sehingga menjadi bagian tak terpisahkan dalam Putusan ini;

#### **TENTANG HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa maksud dan isi dari gugat Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan diatas ;

#### **A. Dalam Konvensi**

##### **1. Dalam Provisi**

Menimbang, bahwa yang dimaksud Putusan Provisi atau *provisionil* adalah putusan yang dijatuhkan sehubungan dengan tuntutan dalam pokok perkara, dan sementara itu diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak. Putusan provisionil dijatuhkan atas permohonan penggugat agar dilakukan suatu tindakan sementara, yang apabila putusan provisi dikabulkan, dilaksanakan secara serta merta walaupun ada perlawanan (*verzet* atas putusan *verstek*), banding, atau kasasi.-----

Menimbang, bahwa dasar hukum putusan provisi dapat ditemukan pada Penjelasan Pasal 185 HIR yang menyatakan:

*“Putusan provisionil yaitu keputusan atas tuntutan supaya di dalam hubungan pokok perkaranya dan menjelang pemeriksaan pokok perkara itu, sementara diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau ke dua belah pihak.*

Menimbang, bahwa essensi tuntutan provisi dalam suatu perkara adalah agar ada tindakan Hakim yang tidak mengenai pokok perkara



atau Bodem Geschil selama proses berjalan (in casu mengabdikan sita jaminan terhadap objek perkara); Menimbang, bahwa selama proses persidangan perkara ini tidak pernah dilaksanakan putusan provisi serta tidak ada alasan yang sah untuk itu maka permintaan provisi ini harus ditolak.

## **2. Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa dari gugatan tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah tentang ;

- Hutang-piutang antara Penggugat dengan Tergugat dimana Penggugat sebagai pihak Kreditur dan tergugat sebagai debitur yang mana hutang tersebut sampai saat ini belum dibayar oleh tergugat sebagai debitur.

Menimbang, bahwa dari pemeriksaan dipersidangan dihubungkan dengan gugatan dan jawaban, bukti surat maupun saksi telah terdapat fakta hukum yang tidak dapat diingkari oleh pihak-pihak yang berperkara yaitu :

- Penggugat telah memberikan angsuran berupa uang sebesar Rp. 61.000.000,- (enam puluh satu juta rupiah) kepada Tergugat masing-masing yang I sejak tanggal 29 Desember 2011, ke-2 tanggal 08 Januari 2012, ke-3 tgl 16 Januari 2012, ke-4 tgl 07 Februari 2012, ke-4 tgl 20 April 2012, Ke-5 tgl 03 Juni 2012, atas sebuah rumah sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Milik No.7296/Kel. Pabuaran seluas 164 M2.;-----



Menimbang, bahwa pembayaran diatas sebagaimana bukti P-2 s/ d bukti P-8 didalam dalil jawaban tergugat diakui hanya sebagai hutang tergugat kepada penggugat yang belum dibayar.-----

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas yang harus di pertimbangkan adalah : apakah tergugat mengingkari janji-kesepakatan dengan penggugat dan apakah uang tersebut belum dibayar oleh Tergugat.-----

Menimbang bahwa didalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah mengingkari isi perjanjian dan telah melakukan perbuatan wanprestasi dengan cara tidak mau membayar hutang berikut bunganya sebagaimana yang telah disepakati.-----

Menimbang, bahwa dalam hukum perdata salah satu asas dalam perjanjian/perikatan adalah **Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*)** atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer. dan oleh karenanya Penggugat dan Tergugat wajib untuk mentaati dan melakukan hak dan kewajibannya sebagaimana yang disepakati dalam perjanjian tersebut.-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan asas *pacta sunt servanda* yang merupakan asas bahwa para pihak harus menghormati substansi perjanjian/kesepakatan yang dibuat, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang, dan bila dihubungkan dengan bukti P.1 s/d P-8 hal mana telah disepakati penjualan rumah milik Tergugat sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No.7296/Kel. Pabuaran seluas 164 M2, terletak di Kp. Padurenan 01 RT 001/RW 012 kel Pabuaran Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor kepada Penggugat.-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi, dihubungkan dengan bukti surat bahwa tergugat telah menerima sejumlah uang dari penggugat dengan total sebesar Rp.61 juta secara bertahap yang pertama dibayarkan pada sekitar tanggal 29 Desember 2011, ke-2 tanggal 08 Januari 2012, ke-3 tgl 16 Januari 2012, ke-4 tgl 07 Februari 2012, ke-4 tgl 20 April 2012, Ke-5 tgl 03 Juni 2012 sebagaimana bukti P-2 s/d bukti P-8 dan selanjutnya uang dimaksud telah pula diakui sebagai cicilan pembayaran rumah Sertifikat Hak Milik No.7296/Kel. Pabuaran seluas 164 M2, hal mana jumlah tersebut diakui pula oleh Tergugat.-----

Menimbang, bahwa Tergugat telah menerima sejumlah uang dari Penggugat dengan total sebesar Rp.61.000.000 (enam puluh satu juta) secara bertahap dari Penggugat didalam gugatannya sama sekali tidak disangkal bahkan diakui oleh tergugat yaitu berjumlah Rp.61.000.000,- (enam puluh satu juta rupiah) dan Tergugat bersedia dan sanggup membayarnya kembali. hal mana uang dimaksud sebagai cicilan rumah Sertifikat Hak Milik No.7296/Kel. Pabuaran seluas 164 M2 dengan demikian petitum ke-3 patut dikabulkan.-----

#### 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 rumah yang dijanjikan dalam transaksi dimaksud belum dipenuhi dan belum direalisasikan oleh tergugat kepada Penggugat sehingga rumah dimaksud belum juga diserahkan kepada Penggugat begitu juga uang sebesar Rp. 61 juta masih belum dibayar/ dikembalikan sampai saat ini kepada Penggugat . Dengan belum direalisasinya rumah serta belum lunasnya pembayaran tergugat kepada penggugat dapat dikategorikan bahwa Tergugat telah ingkar janji dalam memenuhi kewajibanya kepada Penggugat ( wanprestasi) sehingga dengan demikian petitum ke- 4, 5 dan ke-6 dari gugatan Penggugat patut dikabulkan.-----

Menimbang, bahwa sesuai fakta hukum yang terungkap dipersidangan bahwa pinjaman tergugat kepada penggugat adalah Rp. 61.000.000,(enam puluh satu juta rupiah) hal mana fakta dan keadaan tersebut oleh para pihak baik Penggugat maupun Tergugat telah pula diakui sehingga merupakan pembuktian yang sempurna atas dalil-dalil gugatan dari Penggugat sehingga petitum ke-8 yang menyatakan terggugat harus dihukum untuk membayar hutangnya kepada Penggugat patut dikabulkan sedangkan mengenai bunga atas hutang tersebut menurut Majelis Hakim dalam hutang piutang adalah layak dan patut sepanjang masih dalam batas kewajaran sehingga adalah patut dan wajar pula bila tergugat dikenakan kewajiban untuk membayar bunga sebesar 5% setiap bulan atas pinjamanya juga haruslah dinyatakan diterima.---

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan sudah dimintakan dwangsom sehingga denda keterlambatan sebagaimana tertuang





Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dari Penggugat dikabulkan sebagian maka sesuai dengan pasal 181 HIR/192 R.bg Tergugat sebagai pihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar segala biaya perkara yang ditimbulkan atas adanya gugatan ini.-----

**B. DALAM REKONVENSIS**

Menimbang, bahwa didalam jawabannya, Tergugat telah mengajukan gugatan balik (Rekonvensi).-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 132 a ayat (1) HIR/pasal 244 RBg, gugatan rekonvensi ditujukan sebagai gugatan lawan (counter claim) kepada Penggugat konvensi, yang boleh dan dapat ditarik sebagai tergugat Rekonvensi hanya terbatas pada Penggugat konvensi, mereka yang kedudukannya sebagai tergugat konvensi tidak dapat ditarik dan dijadikan sebagai tergugat Rekonvensi.;-----

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan hukum pada pokok perkara gugatan konvensi telah dinyatakan telah diterima sebagian dengan pertimbangan tergugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji Majelis Hakim berpendapat oleh karena gugatan konvensi sudah dinyatakan diterima sebagian maka irrelevan untuk mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi.----

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan tersebut maka gugatan Rekonvensi harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.-----

**C. Dalam Konvensi dan Rekonvensi**



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi dari Penggugat Konvensi dinyatakan diterima/dikabulkan untuk sebagian maka sesuai dengan pasal 181 HIR/192 R.bg Tergugat Konvensi dihukum untuk membayar segala biaya perkara yang ditimbulkan atas adanya gugatan ini.-----

Mengingat, pasal-pasal dalam HIR (Hukum Acara Perdata untuk Jawa dan Madura), R.V, KUH Perdata dan Peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya yang berkaitan dengan perkara ini ;

### **M E N G A D I L I**

#### **A. DALAM KONVENSI**

##### **I. Dalam Provisi**

- Menolak permohonan provisi dari Penggugat;-----

##### **II. Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;-----
2. Menyatakan hubungan hukum atau kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat dalam bentuk surat bukti kwitansi pembayaran sejumlah uang tanggal 29 Desember 2011, tanggal 08 Januari 2012, tgl 16 Januari 2012, tgl 07 Februari 2012, tgl 20 April 2012, tgl 03 Juni 2012 serta tanggal 21 April adalah sah menurut hukum.-----
3. Menyatakan hubungan hukum atau kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat dalam bentuk surat bukti Kwitansi tanggal 05 April 2012 tentang jual - beli sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, dengan Sertipikat Hak Milik No. 7296 sah menurut hukum ;-----



4. Menyatakan Tergugat telah menerima sejumlah uang dari Penggugat berdasarkan surat bukti kwitansi pembayaran;-----

5. Menyatakan bahwa Tergugat adalah penjual yang beritikad buruk ;-----

6. Menyatakan bahwa Tergugat telah wanprestasi atau ingkar janji terhadap Penggugat ;-----

7. Menghukum Tergugat agar membayar sejumlah uang dengan seketika dan sekaligus kepada Penggugat , dengan perincian sebagai berikut :-----

- Sejumlah uang yang telah diterima Tergugat dari Penggugat,yaitu sebesar Rp. 61.000.000 (enam puluh satu juta rupiah);-----

- Ditambah dengan biaya , bunga dan ongkos sebesar 5 % X Rp 61.000.000 = Rp. 3050.000 (tiga juta lima puluh ribu rupiah), setiap bulan , terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Cibinong hingga putusan berkekuatan hukum tetap (in krach) ;-----

8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (downgsom) sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah ) setiap hari, jika ternyata Tergugat lalai menjalankan isi putusan ini, terhitung sejak putusan aquo berkekuatan hukum tetap ( in kracht);-----

9. Menolak petitum gugatan selain dan selebihnya;-----

**B. DALAM REKONVENSI**

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;-----

**C. DALAM KONVENSI dan REKONVENSI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.301.000 ( tiga ratus ribu rupiah );-----

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Senin , tanggal 18 agustus 2014, oleh kami **DIDIT PAMBUDI W.SH.MH** sebagai Hakim Ketua, **R. AGUNG ARIBOWO,SH** dan **ST SUDJATMIKO,SH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 21 Agustus 2014 oleh Majelis Hakim tersebut , dengan dibantu oleh Tini Sumartini Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat , tanpa dihadiri Kuasa Hukum Tergugat .

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**R. AGUNG ARIBOWO,SH**

**DIDIT PAMBUDI.W .SH.MH**

**St.IKO SUDJATMIKO.SH**

Panitera Pengganti

**Tini Sumartini**

### Perincian Biaya Perkara

- Pendaftaran .....Rp. 30.000
- Proses .....Rp. 50.000
- Panggilan .....Rp. 210.000,-
- Redaksi .....Rp. 5.000,-
- Materai ..... Rp. 6.000,-
- Jumlah ..... Rp. 301.000, (tiga ratus 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)