



P U T U S A N

No. 173/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 gugatan antara:

1.HENDRIK GORDON KASENDA, bertempat tinggal di Jl.Pedurenan Depok, Gg.Jessin No.107, Rt.004, Rw.01, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, disebut sebagai Penggugat I ;

2.REGINA CRESENTIA ROTTY, bertempat tinggal di Jl.Pedurenan Depok, Gg.Jessin No.107, Rt.004, Rw.01, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, disebut sebagai Penggugat II ;

Dalam hal ini masing-masing diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama : Herman Dionne,SH.,SE.,S.Sos.,MM.,M.Si., Junnahbar A Bakar,SH., Achmad Sumarjoko, SH., Norman C.Simangunsong,SH., Mulyasari,SH., Lisa Arsianty Nasution,SH., para Advokat dari Kantor Hukum Herman Dionne & Rekan, berkedudukan di Jl.Kartini Raya No.12-D (d/h, Raya Citayem), Kota Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 16 Oktober 2010 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok Nomor : 332/SK/PDT/2010/PN.Dpk, tanggal 30 Nopember 2010 selanjutnya disebut sebagai PARA PENGGUGAT ;

L A W A N :

1.YARPIS, dahulu bertempat tinggal di Perumahan Pondok



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cibubur C-II/5, Rt.004, Rw.07, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, baik di Indonesia maupun di luar Negeri, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;

2.MARINA, dahulu bertempat tinggal di Perumahan Pondok Cibubur C-II/5, Rt.004, Rw.07, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, baik di Indonesia maupun di luar Negeri, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;

3.FRANSISCUS SAMOSIR, bertempat tinggal di Komplek PELNI Blok E-III No.14, Kelurahan Bhaktijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III;

4.KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK, berkantor di Komplek Sub Perkantoran Kota Depok, Jl.Boulevard Sektor Anggrek Kota Depok, Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca keseluruhan berkas-berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Para Penggugat, Tergugat III dan bukti;

Telah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat dan Tergugat III;

Telah mendengar keterangan saksi yang diajukan Tergugat III;

Telah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi di



persidangan;

----- **TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 30 Nopember 2010 yang telah dimasukkan dan terdaftar dalam register perkara perdata gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dalam Register Perkara No : 173/Pdt.G/2010/PN.Dpk., telah mengajukan gugatan dengan dalil-dalil sebagai berikut :

I. Pokok Perkara :

1. Bahwa Para Penggugat dengan Tergugat-I dan Tergugat – II semula secara persahabatan sangat baik dan memiliki ikatan emosional, terutama dari aspek keuangan. Dan persahabatn ini telah telah berlangsung lama;
2. Bahwa, pada tanggal 19 Nopember 2003, TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II sepakat untuk menawarkan sebidang tanah dan berdiri bangunan rumah di atasnya, yang terletak di Jl. Pedurenan Depok, Gg.Jessin, No.107, Rt.004/Rw.01, Kel.Cisalak Pasar, Kec.Cimanggis, Kota Depok. Dengan luas tanah 170 m2 (seratus tujuh puluh meter persegi);
3. Bahwa tanah dan rumah tersebut dijual oleh TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II seharga Rp.80.000.000,-(delapan puluh juta rupiah). Para Penggugat setuju dengan harga yang ditawarkan oleh TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II, lalu terjadilah transaksi jual beli itu dengan pembayaran No. 173/Pdt.G/2010/PN.Dpk. Hal. 3 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanda jadi/down payment sejumlah Rp.10.000.000,-
(sepuluh juta rupiah);

4. Bahwa, pada tanggal 31 Oktober 2004 terjadi kesepakatan untuk membuat kesepakatan tersebut dengan cara menuangkan ke dalam Surat Perjanjian antara PENGGUGAT-I dengan TERGUGAT-I. Dan uang sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tersebut sekaligus dibuatkan kuitansi. Selengkapnya dalam perjanjian tersebut, disepakati pula pelunasan pembayaran atas tanah dan rumah itu dibayar secara bertahap;

5. Bahwa pembayaran sampai tahap kedua, sejumlah Rp.46.000.000,- (empat puluh enam juta rupiah), tentunya pembayaran terakhir akan dibayarkan lunas pada saat surat/Sertifikat tanah tersebut selesai, dengan biaya pembuatan sertifikat tersebut dibebankan kepada PARA PENGGUGAT;

6. Bahwa, pada awal Januari 2004, PARA PENGGUGAT berminat untuk merenovasi rumah melalui pemborong Jos Rizal Jus, dengan nilai keseluruhannya Rp.143.520.125,- (seratus empat puluh tiga juta lima ratus dua puluh ribu seratus dua puluh lima rupiah), dan dituangkan melalui Surat Pernyataan kegiatan Renovasi Bangunan Rumah Tinggal pada tanggal 05 Agustus 2004. Lalu rumah itu dikerjakan oleh pemborong tersebut, setelah selesai ternyata yang semula rumah awal terlihat kumuh seperti rumah "hantu", kini menjadi laksana istana atau menjadi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah yang layak untuk dihuni;

7. Bahwa, tanggal 04 Oktober 2004 dikeluarkanlah Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis dari TURUT TERGUGAT, atas permohonan sertifikat yang diajukan oleh TERGUGAT-I, dengan keluarnya sertifikat tersebut atas nama YARPIS (TERGUGAT-I), namun tidaklah diberitahu hal tersebut kepada PENGGUGAT-I ataupun PENGGUGAT-II tentang adanya pengumuman dari TURUT TERGUGAT. Setelah 3 (tiga) bulan kemudian, tepatnya tanggal 21 Desember 2004 jadilah sertifikat Hak Milik No.00822 Desa Cisalak Pasar, atas nama YARPIS yang mana sertifikat tersebut dikuasai sendiri oleh TERGUGAT-I, bahkan rumah yang pada awalnya seperti rumah "hantu", yang sekarang menjadi rumah layak huni tersebut diklaim lagi oleh TERGUGAT-II sebagai rumahnya, dan ia tinggal di lantai 2 (dua) selama 9 (sembilan) bulan;

8. Bahwa, selain merenovasi rumah perlu pula dikemukakan bahwa ada lagi biaya yang dikeluarkan PARA PENGGUGAT berupa biaya-biaya : pengurusan pemasangan baru PLN sejumlah Rp.750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan biaya pengurusan Sertifikat Hak Milik sejumlah Rp.5.200.000,- (lima juta dua ratus ribu rupiah);

9. Bahwa, PARA PENGGUGAT sebagai pembeli yang beritikad baik, tepatnya pada tanggal 03 April 2005, PENGGUGAT-I telah membayar tahap kedua atas tanah dan rumah A No. 173/Pdt.G/2010/PN.Dpk. Hal. 5 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

quo sejumlah Rp.36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah) yang sebelumnya telah membayar uang muka/DP sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Jadi sisa pembayaran pembelian rumah tersebut Rp.34.000.000,- (tiga puluh empat juta rupiah), yang mana akan dibayar oleh PENGGUGAT-I setelah sertifikat selesai (waktu pembayaran tahap kedua, PENGGUGAT-I belum mengetahui kalau sertifikatnya sudah jadi) yang seharusnya menjadi milik dan atas nama PENGGUGAT-I tentunya, bukan atas nama TERGUGAT-I;

10. Bahwa, oleh karena ada kelalaian pada pembayaran sesi ketiga atau terakhir, yakni PENGGUGAT-I dianggap memberikan cek kosong kepada TERGUGAT-I, hal itulah yang menjadikan peluang TERGUGAT-I untuk menjatuhkan PENGGUGAT-I, maka dimanfaatkanlah oleh TERGUGAT-I dengan membuat laporan Polisi (LP) ke Mapolres Metro Depok. Peristiwa ini terjadi sekitar bulan Oktober 2005;

11. Bahwa, pada bulan Februari 2006, PENGGUGAT-I ditahan oleh JPU/Kejaksaan Negeri Depok dengan tuduhan memberikan cek kosong. Dan anehnya lagi dalam masa penahanan dan/atau dalam proses persidangan pidana berjalan Pengadilan Negeri Depok (yang mana sekarang sudah ada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia), pada tanggal 29 Maret 2006, TERGUGAT-I menggadaikan sertifikat tersebut dengan meminjam uang ke FRANSISCUS SAMOSIR (TERGUGAT-III) sejumlah Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diketahui oleh TERGUGAT-II (isteri TERGUGAT-I);

12. Bahwa, pada bulan Mei 2006 terjadi peristiwa eksekusi rumah oleh TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II secara paksa kepada PENGGUGAT-I dan PENGGUGAT-II serta anak-anak PENGGUGAT-I dan PENGGUGAT II. Saat itu masih dalam proses Peradilan;

Dan minggu depannya PENGGUGAT diputus oleh Pengadilan Negeri Depok dengan BEBAS MURNI TIDAK TERBUKTI dari tuduhan oleh TERGUGAT-I. Dan tidak lama kemudian TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II serta keluarganya menghilang dan tidak tahu lagi dimana keberadaannya hingga sekarang ini;

13. Bahwa, TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II telah menggadaikan surat rumah atau Sertifikat Hak Milik tersebut kepada TERGUGAT-III dengan pinjaman sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);

14. Bahwa, yang menjadi beban baik psikologis dan yuridis sekarang ini PARA PENGGUGAT tidak ada pegangan surat atas tanah dan bangunan rumah tersebut karena ulah dari perbuatan atau tindakan dari TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II secara melawan hukum atau tidak ada itikad baik. Seharusnya diselesaikan secara musyawarah dan mufakat, karenanya berangkat dari persahabatan dan saling mempercayai, akan tetapi kini telah melukai perasaan PARA PENGGUGAT;

15. Bahwa, dengan demikian PARA PENGGUGAT sekarang akan

No. 173/Pdt.G/2010/PN.Dpk. Hal. 7 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan hak-haknya yang telah terlanggar, berupa perolehan sertifikat tersebut dari tangan TERGUGAT-III, agar dapat diserahkan dari TERGUGAT-III kepada PARA PENGGUGAT. Oleh karena transaksi jual beli itu terjadi antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II adalah urusan pribadi TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II tanpa melibatkan secara hukum atas diri PARA PENGGUGAT;

16. Bahwa, oleh karena itulah TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II atas dasar ketentuan Pasal 390 ayat (3) HIR, dapat dipanggil oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok dengan mengumumkan atau menempelkan di Papan Pengumuman pada Kantor Walikota Depok;

17. Bahwa, atas panggilan tersebut apabila secara resmi dan patut dipanggil, tetap tidak mau hadir kepersidangan, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok dapat memutuskan secara verstek dengan menggunakan pasal 125 HIR, sebab telah dicari keberadaannya tetapi tetap gagal menemukannya;

18. Bahwa, PARA PENGGUGAT merasa khawatir terhadap TERGUGAT -III yang sekarang menguasai Sertifikat Hak Milik No.08822 objek sengketa atas nama YARPIS (TERGUGAT-I) atau TERGUGAT-III tidak mau mematuhi atau menjalankan amar putusan dan/atau hendak mengasingkan atau mengalihkan objek sengketa, sedang PARA PENGGUGAT sebagai pembeli yang beritikad baik agar dapat dilindungi oleh Undang-undang, maka PARA PENGGUGAT mohon kiranya dapat meminta kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok untuk melakukan Sita Jaminan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(conservatori beslaag) atas sebidang tanah dan rumah di atasnya, yang terletak di Jl. Pedurenan Depok, Gg.Jessin, No.107, Rt.004/Rw.01, Kel.Cisalak Pasar, Kec.Cimanggis, Kota Depok, dengan luas tanah 170 m² (seratus tujuh puluh meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 00822/Cisalak Pasar atas nama YARPIS, dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : dengan Gg.Jessin;
- Sebelah Selatan : dengan rumah Ibu Hajjah Hikmah;
- Sebelah Timur : dengan Gg.Jessin;
- Sebelah Barat : dengan rumah Ibu Manah;

Untuk dinyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan tersebut;

19.Bahwa, transaksi jual beli antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II adalah sah menurut hukum, sedangkan Sertifikat Hak Milik no.00822/Cisalak Pasar tersebut diperintahkan untuk menyerahkan Sertifikat dimaksud kepada PARA PENGGUGAT;

20.Bahwa, TURUT TERGUGAT agar diperintahkan untuk memblokir kembali Sertifikat yang dikuasai oleh TERGUGAT-III, agar jangan sampai dibaliknamakan atas nama TERGUGAT-III (FRANSISCUS SAMOSIR). Dan memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT membaliknamakan Sertifikat Hak Milik No.00822/Cisalak Pasar kepada PENGGUGAT-II atas nama REGINA CRESENTIA ROTTY;

No. 173/Pdt.G/2010/PN.Dpk. Hal. 9 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa, demi kepastian hukum dan keadilan bagi PARA PENGGUGAT sanggup mengganti segala kerugian PARA TERGUGAT (sebesar Rp.34.000.000,-) dan sehingga dari Aspek Yuridis PARA PENGGUGAT benar-benar dapat dilindungi oleh hukum;

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1230 k/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, bahwa pembeli yang beritikad baik dalam jual beli, harus mendapat perlindungan hukum (Himpunan Kaidah hukum Putusan Perkara dalam buku yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, tahun 1969 s/d 2008, Mahkamah Agung Republik Indonesia, halaman 88);

22. Bahwa, mencermati soal utang piutang antara TERGUGAT-III dengan TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II, oleh karena itu merupakan tanggung jawab tersendiri di luar persoalan dengan PENGGUGAT-I maupun PENGGUGAT-II, maka selayaknyalah TERGUGAT-III secara terpisah untuk menyelesaikan persolannya dengan TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II dari segi Yuridis maupun aspek lainnya, tanpa melibatkan diri PARA PENGGUGAT;

23. Bahwa, atas peristiwa ini, TURUT TERGUGAT selayaknya pula untuk memberitahukan kepada TERGUGAT-I untuk diberi surat dan peringatan keras atas permohonannya yang sepihak diluar tanggung jawab aspek Hukum Agraria. Dan oleh karena itu pula PARA TERGUGAT dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, di dasari oleh ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata;

Berdasarkan uraian dan dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Depok, in casu Bapak Ketua Majelis Hakim yang menangani perkara A quo, agar dapat memutuskan beberapa hal, antara lain :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II atas objek sengketa Sah Menurut Hukum;
3. Menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT adalah sebagai pemilik sah atas sebidang tanah dan rumah di atasnya yang terletak di Jl. Pedurenan Depok, Gg.Jessin, No.107, Rt.004/Rw.01, Kel.Cisalak Pasar, Kec.Cimanggis, Kota Depok dengan luas tanah 170 m² (seratus tujuh puluh meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 00822/Cisalak Pasar atas nama YARPIS, dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : dengan Gg.Jessin;
 - Sebelah Selatan : dengan rumah Ibu Hajjah Hikmah;
 - Sebelah Timur : dengan Gg.Jessin;
 - Sebelah Barat : dengan rumah Ibu Manah;
4. Menyatakan transaksi utang piutang antara TERGUGAT-I dan TERGUGAT-III tidak ada kaitannya dengan PARA PENGGUGAT;
5. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan

No. 173/Pdt.G/2010/PN.Dpk. Hal. 11 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan Hukum;

6. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas sebidang tanah dan rumah di atasnya terletak di Jl. Pedurenan Depok, Gg.Jessin, No.107, Rt.004/Rw.01, Kel.Cisalak Pasar, Kec.Cimanggis, Kota Depok dengan luas tanah 170 m² (seratus tujuh puluh meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 00822/Cisalak Pasar atas nama YARPIS, dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : dengan Gg.Jessin;
- Sebelah Selatan : dengan rumah Ibu Hajjah Hikmah;
- Sebelah Timur : dengan Gg.Jessin;
- Sebelah Barat : dengan rumah Ibu Manah;

7. Memerintahkan kepada Tergugat-III untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.00822 atas nama YARPIS kepada PARA PENGGUGAT;

8. Memberikan izin kepada PARA PENGGUGAT untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik yang semula atas nama YARPIS (TERGUGAT-I) kepada atas nama REGINA CRESENTIA ROTTY (PENGGUGAT-II);

9. Menghukum kepada TURUT TERGUGAT untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini;'

10. Membebankan biaya perkara ini kepada PARA PENGGUGAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

SUBSIDAIR :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila Pengadilan Negeri Depok atau Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya dapat diputuskan seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono), sesuai fungsi Peradilan, ada asas Keadilan, Kepastian hukum dan Manfaat;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Para Penggugat telah menghadap di persidangan diwakili oleh Kuasa Hukumnya, Herman Dionne, SH., SE., S.Sos., MM., M.Si., SH., Norman C. Simangunsong, SH., Mulyasari, SH., Lisa Arsianty Nasution, SH., masing-masing Para advokat pada kantor hukum Herman Dionne & Rekan yang berkedudukan di Jl. Kartini Raya No.12-D (d/h, Raya Citayem), Kota Depok berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Oktober 2010, Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat walaupun telah dipanggil secara sah dan patut beberap kali untuk hadir di persidangan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak hadir dan tidak mengirimkan wakilnya di persidangan serta tidak mengirimkan jawaban sedangkan Tergugat III hadir menghadap sendiri di persidangan;

Menimbang, bahwa proses Mediasi sebagaimana ditentukan dalam PERMA No.1 tahun 2008 telah dilaksanakan yang dihadiri oleh Para Penggugat dan Tergugat III dan hasil Mediasi tersebut gagal memenuhi kata sepakat sebagaimana laporan Hakim mediasi tanggal 24 Januari 2011 sehingga persidangan diteruskan dengan acara pembacaan gugatan;

No. 173/Pdt.G/2010/PN.Dpk. Hal. 13 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah gugatan Penggugat dibacakan, Penggugat mengatakan pada pokoknya telah mengerti isi dan maksud gugatan tersebut dan tetap pada dalil-dalil gugatannya semula dengan tidak akan melakukan perubahan atas gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Para Penggugat, Tergugat III mengajukan Jawaban pada tanggal 9 Pebruari 2011 dengan dalil-dalil sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi :

A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL) :

Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat terhadap Tergugat III adalah kabur dengan alasan sebagai berikut :

- Gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat formil gugatan : Persyaratan mengenai isi gugatan dalam ketentuan Pasal 8 No.3 Reglemen acara Perdata (RV) yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat :

1. Identitas para pihak;
2. Dalil-dalil konkrit tentang danya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan tuntutan (posita)/fundamental petendi);
3. Tuntutan (petitum);

Fundamental petendi atas dasar tuntutan memuat dua (2) hal :

1. bagian yang mengenai tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa dan;
2. bagian yang mengenai hal tentang hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Uraian tentang kejadian merupakan penjelasan duduknya perkara/kasus posisi, sedangkan uraian tentang hukum ialah uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari tuntutan;

- Para Penggugat dalam posita gugatan ternyata tidak menguraikan hubungan hukum anatar Para Penggugat dengan Tergugat III yang mendasari diajukannya gugatan dengan Para Penggugat ternyata tidak ada satupun dalil-dalil Para Pengugat yang menjelaskan perbuatan melanggar hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat III;

11. Bahwa objek sengketa berupa tanah dan rumah di atasnya yang terletak di Jl. Pedurenan Depok, Gg. Jessin, No. 107, Rt. 004/Rw. 01, Kel. Cisalak Pasar, Kec. Cimanggis, Kota Depok dengan luas tanah 170 m² (seratus tujuh puluh meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 00822/Cisalak Pasar atas nama YARPIS (Tergugat I), dikuasai oleh Tergugat III dalam surat gugatan para penggugat mengatakan telah digadaikan Tergugat I kepada Tergugat III pada tanggal 29 Maret 2006 atas pinjaman uang yang diterima Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan Para Penggugat menghawatirkan Tergugat III tidak mau memenuhi atau menjalankan amar putusan dan/atau hendak mengasingkan atau mengalihkan objek sengketa. Para Penggugat dalam Surat gugatannya tidak menjelaskan sedikitpun hubungan hukum yang telah terjai antara Para Penggugat dan Tergugat III

No. 173/Pdt.G/2010/PN.Dpk. Hal. 15 dari 50

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

sehingga Para Penggugat dalam Surat gugatannya mendalikan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;

- Para Penggugat bahkan tidak menyebutkan dan tidak menjelaskan dasar hukum mengenai perbuatan melanggar hukum apakah yang telah dilakukan oleh Tergugat III serta tidak pula menjelaskan dasar fakta mengenai perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat III, sehingga dengan demikian maka gugatan tidak memenuhi syarat formil karena gugatan tidak terang/tidak jelas (Obscuur Libel);
- Menurut M.Yahya Harahap,SH posita atau fundamentum petendi yang tidak menjelaskan dasar hukum (rechts ground) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, atau dasar hukum yang jelas tidak menjelaskan fakta (fetelijke ground), dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil gugatan. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu. (M.Yahya Harahap,SH, hukum Acara Perdata, Sinar Grafika. Jakarta : April 2005, Cetakan Pertama).
- Berdasarkan alasan hukum tersebut di atas jelas dan tegas bahwa gugatan Para Penggugat adalah kabur (Obscuur Libel). Oleh karena itu cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima. Putusan MA tanggal 21 Agustus a974 Register No.565.K/Sip 1973 menyatakan objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima.

B. GUGATAN PARA PENGGUGAT SALAH ALAMAT, KARENA SEHARUSNYA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DITUJUKAN KEPADA PIHAK YANG MENGADAKAN PERJANJIAN JUAL BELI DENGAN PARA PENGGUGAT BUKAN KEPADA TERGUGAT III;

Penggugat dalam posita gugatan pada intinya menyatakan sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 19 Nopember 2003 Tergugat I dan Tergugat II sepakat untuk menawarkan sebidang tanah dan berdiri bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Pedurenan Depok, Gg.Jessin, No.107, Rt.004/Rw.01, Kel.Cisalak Pasar, Kec.Cimanggis, Kota Depok dengan luas tanah 170 m² (seratus tujuh puluh meter persegi), dan Para Penggugat menyetujui tanah dan rumah tersebut dijual Tergugat I dan Tergugat II seharga Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) lalu terjadilah transaksi jual beli dengan pembayaran tanda jadi/down payment sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa pada tanggal 31 Oktober 2004 terjadi kesepakatan utnuk membuat kesepakatan tersebut dengan cara menuangkannya kedalam Surat Perjanjian antara Penggugat I dengan Tergugat I dan uang tanda jadi sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dibuatkannya kuitansinya. Selengkapannya dalam perjanjian tersebut disepakati pula untuk pelunasan pembayaran atas nama dan rumah itu dibayar secara bertahap.
- Bahwa pembayaran tahap kedua telah dilakukan Terguat I terhadap tanah A quo sejumlah Rp.36.000.000,- (tiga puluh

No. 173/Pdt.G/2010/PN.Dpk. Hal. 17 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

enam juta rupiah) pada tanggal 03 April 2005 dan sampai dengan tahap kedua berarti pembayaran yang sudah dilakukan Penggugat I kepada Tergugat I adalah sejumlah Rp.46.000.000,- (empat puluh enam juta rupiah).

- Bahwa sisa pembayaran terakhir sebesar Rp.34.000.000,- (tiga puluh empat juta rupiah) akan dibayarkan lunas pada saat surat/sertifikat tanah tersebut selesai, dengan biaya pembuatan sertifikat tersebut dibebankan kepada Para Penggugat;

- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menggadaikan surat rumah atau Sertifikat Hak Milik tanah A Quo kepada Tergugat III dengan pinjaman sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan sampai sekarang surat rumah atau Sertifikat Hak Milik tanah A Quo dikuasai oleh Tergugat III;

- Bahwa Para Penggugat mengkhawatirkan Tergugat III tidak mau memenuhi atau menjalankan amar putusan dan/atau hendak mengasingkan atau mengalihkan objek sengketa;

Terhadap dalil gugatan tersebut di atas, Tergugat III membantahnya dengan alasan sebagai berikut :

- Tergugat III tidak mengetahui kalau terjadi perjajian jual beli tanah A Quo antara Tergugat I dan Penggugat I dan Tergugat III tidak pernah mengikatkan diri dalam hal perjanjian tersebut;

- Pada saat Tergugat III meminjamkan uang sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) kepada Tergugat I dengan jaminan Surat rumah atau Sertifikat Hak milik tanah A Quo, tergugat I tidak pernah memberitahukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara lisan maupun tulisan kepada Tergugat III kalau sebelumnya telah terjadi kesepakatan jual beli tanah A Quo anatar Tergugat I dan Penggugat I, sehingga Tergugat III yang juga beritikad baik (bukan hanya Para Penggugat yang beritikad baik) mau untuk meminjamkan uang sebesar Rp.30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah) kepada Tergugat I dan untuk menjamin pelunasan pinjaman tersebut Tergugat I telah menyerahkan sertifikat tanah A Quo kepada Tergugat III.

- Bahwa seharusnya Para Penggugat melakukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap seseorang sebagai pihak yang memiliki hubungan hukum antara Para Penggugat dengan pihak yang dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum, sedangkan gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III tidak tepat dan keliru, karena Tergugat III tidak memiliki hubungan hukum dengan Para penggugat, maka dengan demikian terhadap gugatan Para Penggugat haruslah ditolak setidaknya tidak diterima;
 - Sedangkan Sertifikat tanah A Quo yang sampai sekarang masih berada dalam kekuasaan Tergugat III selaku Kreditur khawatir haknya berupa pinjaman uang sebesar Rp.30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah) tidak dipenuhi oleh Tergugat I selaku Debitur dan untuk menjamin pelunasan pinjaman tersebut maka sertifikat tanah A Quo dikuasai oleh Tergugat III, selanjutya apabila Tergugat I telah melunasi pinjamannya maka Tergugat III dengan
- No. 173/Pdt.G/2010/PN.Dpk. Hal. 19 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

senang hati akan menyerahkan kembali Sertifikat tanah A Quo kepada Tergugat I bukan kepada pihak lain termasuk Para Penggugat;

- Dengan demikian apabila Para Penggugat menuntut hak-haknya, maka Para Penggugat hanya dapat menuntut kepada pihak yang ada hubungan hukumnya dengan Para Penggugat, bukan terhadap pihak lain yang dalam hal ini Tergugat III.

Berdasarkan uraian di atas dan alasan yuridis tersebut di atas, cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat;

II. DALAM PROVISI

Terlebih dahulu Tergugat III menyatakan bahwa segala sesuatu yang dikemukakan di dalam Eksepsi tetap dipertahankan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan di dalam Provisi.

a. Bahwa Para Penggugat dalam Surat gugatannya meminta kepada Majelis Hakim untuk melaksanakan Sita Jaminan (conservatoir Beslaag) atas sebidang tanah dan rumah di atasnya terletak di Jl. Pedurenan Depok, Gg. Jessin, No.107, Rt.004/Rw.01, Kel.Cisalak Pasar, Kec.Cimanggis, Kota Depok dengan luas tanah 170 m² (seratus tujuh puluh meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 00822/Cisalak Pasar atas nama YARPIS, dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : dengan Gg. Jessin;
- Sebelah Selatan : dengan rumah Ibu Hajjah



Hikmah;

- Sebelah Timur : dengan Gg.Jessin;
- Sebelah Barat : dengan rumah Ibu Manah;

b. Bahwa alasan yang dikemukakan Para Penggugat dalam Surat gugatannya untuk meminta Sita Jaminan atas objek sengketa adalah karena Tergugat III yang samapi sekarang masih menguasai Sertifikat Hak Milik No.00822 objek sengketa atas nama YARPIS (Tergugat I) tidak mau memenuhi atau menjalankan amar putusan dan/atau hendak mengasingkan atau mengalihkan objek sengketa dalam Suatu Gugatannya sebagai pembeli yang beritikad baik agar dilindungi oleh Undang-undang.

c. Perlu ditekankan disini, bukan hanya Para penggugat yang beritikad baik dan haknya ingin dilindungi oleh undang-undangm Tergugat IIIpun sebagai Kreditur telah beritikad baik meminjamkan uang Rp.30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah) kepada Tergugat I (Debitur), dan untuk menjamin pelunasan pinjaman Tergugat I tersebut maka Tergugat III secara sah menurut hukum menguasai sertifikat tanah A Quo.

d. Tergugat III sebagai warga negara yang baik pasti akan memenuhi atau menjalankan amar putusan Pengadilan, akan tetapi Tergugat III tidak mau apabila putusan pengadilan nantinya mengesampingkan hak yang dimiliki Tergugat III, hak Tergugat III pun harus diakui oleh masyarakat dan Negara termasuk para Penggugat;

No. 173/Pdt.G/2010/PN.Dpk. Hal. 21 dari 50



e. Adapun kekhawatiran Para Penggugat kalau Tergugat III hendak mengasingkan atau mengalihkan objek sengketa adalah tidak beralasan, Tergugat III sudah menjelaskan beberapa kali bahwa Sertifikat tanah A quo masih dikuasai oleh Tergugat III karena Tergugat I belum melunasi hutangnya, tidak ada sedikitpun dalam benak Tergugat III untuk mengasingkan atau mengalihkan objek sengketa.

f. Permohonan sita jaminan atas sertifikat tanah A Quo oleh Para Penggugat bertentangan dengan hak Tergugat III yang juga melekat dalam sertifikat tanah A Quo sehingga Tergugat III berhak menguasai Sertifikat tanah A Quo.

g. Untuk menjaga hak Tergugat III sesuai dengan ketentuan Pasal 725 Rv berhak menawarkan atau mengajukan ke Pengadilan :

- Barang pengganti objek sitaan, atau memberi jaminan yang cukup atas jumlah tuntutan Penggugat. Apabila menurut pertimbangan Hakim, penawaran barang atau jaminan itu patut, dan tidak menimbulkan kerugian kepada Penggugat dapat dikeluarkan Penetapan pengangkatan sita, yang dibarengi dengan penegasan penggantian barang atau uang yang diberikan Tergugat;

h. Untuk itu Tergugat III marasa patut mengajukan jaminan berupa uang sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dari Para Penggugat untuk menjamin hak Tergugat III yang mana sertifikat tanah A Quo yang dimohonkan untuk dilakukan sita jaminan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat adalah jaminan pelunasan utang Tergugat I atas pinjaman uang sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) yang diterima Tergugat I dari Tergugat III;

i. Jaminan uang yang dimohonkan Tergugat III dalam perkara ini menurut Tergugat III tidak akan menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat karena Para Penggugat dalam positanya point 21 menyatakan bahwa demi kepastian hukum bagi Para Penggugat sanggup mengganti segala kerugian Para Tergugat (termasuk Tergugat III tentunya) sebesar Rp.34.000.000,- (tiga puluh empat juta rupiah) da sehingga dari aspek yuridis Para Penggugat benar-benar dapat dilindungi oleh hukum.

j. Bukan hanya Para penggugat yang dari Aspek Yuridis ingin dilindungi oleh hukum, Tergugat III pun ingin haknya dilindungi oleh hukum.

k. Untuk itu maka Tergugat III melalui Majelis Hakim mohon agar kepada Para Penggugat memberikan jaminan atas permohonan sita jaminan sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) karena Sertifikat tanah A Quo yang dimohonkan sita jaminan oleh Para penggugat merupakan jaminan atas pelunasan hutang Tergugat I kepada Tergugat I kepada Tergugat III sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).

III. DALAM KOMPENSI/POKOK PERKARA

No. 173/Pdt.G/2010/PN.Dpk. Hal. 23 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlebih dahulu Tergugat III menyatakan bahwa segala sesuatu yang dikemukakan di dalam Eksepsi dan Provisi tetap dipertahankan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan di dalam pokok perkara;

a. Tergugat III tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat.

1) Uraian dalam Eksepsi dan Provisi menunjukkan bahwa Tergugat III tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum apapun terhadap Para Penggugat.

2) Perbuatan "menguasai sertifikat tanah menurut hukum karena sertifikat tanah A Quo adalah jaminan atas pelunasan pinjaman uang sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) yang diterima Tergugat I dari Tergugat III.

3) Sebelum Para Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan tidak pernah ada menghubungi Tergugat III untuk menyelesaikan secara kekeluargaan musyawarah untuk mufakat, padahal ini murni kasus perdata yang mana kasus perdata yang mana seyogyanya sebelum mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke muka Pengadilan kepada Para Penggugat menghubungi Tergugat III untuk menyelesaikannya secara kekeluargaan, musyawarah untuk mufakat sebagaimana tercermin dalam surat gugatan Para Penggugat yang tidak menguraikan sedikitpun kalau Para Penggugat pernah menghubungi Tergugat III untuk menyelesaikannya secara kekeluargaan, musyawarah untuk mufakat.

4) Bahwa adapun yang dimaksud dengan perbuatan melawan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum dapat dilihat dari aspek-aspek sebagai berikut :

- Bahwa dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum yaitu perbuatan melawan hukum karena kesengajaan, perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan dan perbuatan melawan hukum karena kelalaian. Dari ketiga model pengaturan KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum maka tanggung jawab hukum dapat berupa unsur kesalahan baik kesengajaan maupun kelalaian sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya unsur kelalaian sebagaimana Pasal 1366 KUHPerdara dan tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas pada ketentuan Pasal 1367 KUHPerdara, maka dengan demikian berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, pendapat doktrin hukum perdata seperti Munir Fuady,SH.,MH.LLM dalam bukunya “perbuatan melawan hukum pendekatan kontemporer”, Rosa Agustina dalam bukunya Perbuatan melawan hukum,M.A Moegni Djojodirdjo dalam bukunya “perbuatan melawan hukum” dan LC.Hotman dalam bukunya “Het Naderlandeshch Verbintenissenrecht” pada hakekatnya unsur melawan hukum mencakup :

1. Harus adanya unsur perbuatan;
2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak;
4. Adanya kerugian;

No. 173/Pdt.G/2010/PN.Dpk. Hal. 25 dari 50



5. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian;

Ad.1 Harus adanya suatu perbuatan.

Pada dasarnya, perbuatan disini dapat berupa perbuatan baik bersifat positif maupun bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat. Menurut William C. Robinson dalam bukunya : "Elementary Law" maka pengertian "perbuatan" dalam "perbuatan melawan hukum" adalah Nonfeasance yaitu merupakan tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum, Misfeasance yaitu perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan dimana adanya hak untuk melakukannya, dan malfeasance merupakan perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya. Dalam perkara ini Tergugat III tidak ada kewajiban hukum untuk suatu perbuatan seperti menyerahkan sertifikat tanah A Quo kepada Para Penggugat. Atas perjanjian utang piutang yang jaminannya berupa sertifikat tanah A Quo, Tergugat III hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat III dan dari hubungan hukum tersebut Tergugat III mempunyai kewajiban menyerahkan sertifikat tanah A Quo kepada Tergugat I apabila utang Tergugat I sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) telah dibayar lunas oleh Tergugat I kepada Tergugat III.

Ad.2. Perbuatan itu harus melawan hukum.

Menurut aspek teoritik dan praktik peradilan pada hakikatnya sebelum tahun 1919 Hoge Raad Belanda dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Arrestnya tanggal 18 Pebruari 1953, Arrest tanggal 6 Januari 1905 dan Arrest tanggal 10 Juni 1910 berpendapat dan menafsirkan perbuatan melawan hukum dalam arti sempit, dimana perbuatan melawan hukum dinyatakan sebagai berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku yang telah diatur oleh undang-undang. Kemudian pada tahun 1919 Hoge Raad Belanda melalui Arrest tanggal 31 Januari 1919 menafsirkan perbuatan melawan hukum dalam artian luas, yang meliputi perbuatan yang melanggar Undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan dan perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Dalam perkara ini Tergugat III tidak ada kewajiban hukum untuk suatu perbuatan seperti menyerahkan sertifikat tanah A Quo kepada Para Penggugat karena sertifikat tanah A Quo yang sampai sekarang ada dalam kekuasaan Tergugat III adalah sah menurut hukum sebagai jaminan atas pelunasan pinjaman uang sebesar Rp.30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah) yang diterima Tergugat I dari Tergugat III.

Ad.3. Adanya kesalahan dari pihak.

Pada hakekatnya, ketentuan perbuatan melawan hukum dalam
No. 173/Pdt.G/2010/PN.Dpk. Hal. 27 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dan Yurisprudensial Mahkamah Agung RI mensyaratkan adanya unsur kesalahan, sehingga konsepsi tanggung jawab tanpa kesalahan (stricti liability) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara. Dikaji dari perspektif teoritik dan praktik peradilan maka ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara unsur "kesalahan" (schuld), adanya unsur "kelalaian (negligence, culpa), dan adanya alasan pembenaran dan pemaaf (rechtsvrijheid). Dalam perkara ini Tergugat III tidak dapat melakukan kesalahan yang bertentangan dengan kewajiban hukum menyerahkan sertifikat tanah A Quo kepada Para Penggugat, sehingga tidak dapat dikategorikan sebagai unsur kesalahan dari Tergugat III.

Ad.4. Adanya kerugian.

Pada dasarnya kerugian dalam konteks Pasal 1365 KUHPerdara menurut Yurisprudensi selain dikenal dengan kerugian Materil, juga berupa kerugian imateril yang dapat dinilai dalam bentuk uang. Dalam perkara ini Tergugat III tidak dapat dimintai pertanggungjawabannya untuk menanggung kerugian dari pihak Pengugat baik kerugian materil maupun kerugian imateril, malah apabila sertifikat tanah A Quo Tergugat III yang dirugikan karena Tergugat III tidak lagi mempunyai jaminan atas pelunasan pinjaman uang sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) yang diterima Tergugat I dari Tergugat III. Dengan larinya Tergugat I dan Tergugat II dan sampai sekarang tidak diketahui keberadaannya seperti dijelaskan Para Penggugat dalam posita, Tergugat III pun merasa dirugikan karena Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I belum melunasi utangnya kepada Tergugat III.

A.d.5. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian.

Pada esensinya, hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian tercakup dalam teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (causalition in fact) merupakan masalah "fakta" atau apa yang secara faktual telah terjadi yaitu Tergugat III yang sampai sekarang mempertahankan penguasaan sertifikat tanah A Quo adalah untuk menjamin haknya, tidak ada hubungannya dengan kerugian yang diderita oleh Para Penggugat.

Dengan demikian, gugatan penggugat terhadap Tergugat III harus ditolak untuk seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, bersama ini perkenankanlah Tergugat III mengajukan permohonan agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

PRIMAIR :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Provisi :

No. 173/Pdt.G/2010/PN.Dpk. Hal. 29 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan sah dan berharga permintaan jaminan uang Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) atas permohonan sita jaminan (conservatoir beslaag) yang dimohonkan Tergugat III;
2. Menolak permohonan sita jaminan atas sebidang tanah dan rumah di atasnya terletak di Jl. Pedurenan Depok, Gg.Jessin, No.107, Rt.004/Rw.01, Kel.Cisalak Pasar, Kec.Cimanggis, Kota Depok dengan luas tanah 170 m² (seratus tujuh puluh meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 00822/Cisalak Pasar atas nama YARPIS, dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : dengan Gg.Jessin;
- Sebelah Selatan : dengan rumah Ibu Hajjah Hikmah;
- Sebelah Timur : dengan Gg.Jessin;
- Sebelah Barat : dengan rumah Ibu Manah;

Apabila Para Penggugat tidak mau menyerahkan uang jaminan sebesar Rp.30.000,000,- (tiga puluh juta rupiah) atas permohonan sita jaminan tersebut.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan perjanjian Utang Piutang dengan jaminan objek sengketa Sah Menurut hukum;
4. Menyatakan Tergugat III sah menguasai Sertifikat Hak Milik No.00822 atas nama YARPIS (Tergugat I);

30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Para penggugat untuk membayar semua biaya perkara.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Negeri Serang berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat telah menyerahkan bukti surat berupa :

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penggugat I, yang beralamat Jl.Pedurenan Depok, Gg.Jessin No.107, Rt.004, Rw.01, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Depok, diberi tanda (bukti P-1);
2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penggugat II beralamat Jl.Pedurenan Depok, Gg.Jessin No.107, Rt.004, Rw.01, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Depok, diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy Kartu Keluarga Para Penggugat beralamat Jl.Pedurenan Depok, Gg.Jessin No.107, Rt.004, Rw.01, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Depok, diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy dari foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Tergugat I beralamat saat itu masih di Jl.Pedurenan Depok, Rt.004, Rw.01, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, diberi tanda bukti P-

No. 173/Pdt.G/2010/PN.Dpk. Hal. 31 dari 50



4;

5. Foto copy Kartu dari foto copy Tanda Penduduk (KTP) Tergugat II beralamat saat itu masih di Jl.Pedurenan Depok, Rt.004, Rw.01, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, diberi tanda bukti P-5;

6. Foto copy dari foto copy Kartu Keluarga Tergugat I dan Tergugat II beralamat saat itu masih di Jl.Pedurenan Depok, Rt.004, Rw.01, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, diberi tanda bukti P-6;

7. Foto copy Surat Perjanjian Jual-Beli Rumah yang terletak di Foto copy Kartu Keluarga Para Penggugat beralamat Jl.Pedurenan Depok, Rt.004, Rw.01, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, yang disepakati seharga Rp.80.000.000,-(delapan puluh juta rupiah) antara Tergugat I dengan Penggugat I pada tanggal 31 Juli 2004, diberi tanda bukti P-7;

8. Foto copy Pembayaran DP (diluar kuitansi lain) sebesar Rp.10.000.000.,-(sepuluh juta rupiah) dari Penggugat I kepada Tergugat I pada tanggal 19 Nopember 2003, diberi tanda bukti P-8;

9. Foto copy Surat Pernyataan Renovasi Bangunan Rumah yang terletak di Jl.Pedurenan Depok, Rt.004, Rw.01, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, antara PEnggugat I dengan pihak Pemborong, pada tanggal 5 Agustus 2004, diberi tanda bukti P-9;

10. Foto copy dari foto copy Pengumuman Data fisik dan Data Yuridis dari Badan Pertanahan Nasional kota Depok,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai dikeluarkannya Sertifikat Hak Milik No.00822/Cisalak pasar dengan Surat No.537/Peng/2004, tanggal 4 Oktober 2004, diberi tanda bukti P-10;

11. Foto copy Kuitansi Pembayaran kedua sebesar Rp.36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah) dari Penggugat I kepada Tergugat I pada tanggal 13 April 2005, diberi tanda bukti P-11;

12. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Milik No.00822 Kelurahan Cisalak pasar, Luas 170 M2 (seratus tujuh puluh meter persegi) atas nama YARPIS (Tergugat I) yang menjadi objek sengketa, diberi tanda bukti P-12;

13. Foto copy Turunan putusan pidana No.44/Pid.B/2006/PN.Dpk tanggal 12 Mei 2006 pada Pengadilan Negeri Depok, diberi tanda bukti P-13;

14. Foto copy dari foto copy Salinan Turunan putusan pidana dari Mahkamah Agung RI No.2242 K/Pid/2006 tanggal 4 Februari 2008, diberi tanda bukti P-14;

15. Foto copy Surat Kuasa Pelimpahan & Surat Persetujuan dari Penggugat I kepada Penggugat II (suami ke istri) tentang pemberian izin untuk pembalikhamaan Sertifikat Hak Milik No.00822/Cisalak Pasar atas nama REGINA CRESENTIA ROTTY (Penggugat II), diberi tanda bukti P-15;

16. Foto copy maupun Penggugat II dari foto copy kuitansi pinjaman sementara Tergugat I yang diketahui Tergugat II kepada Tergugat III, diberi tanda bukti P-16;

17. Foto copy dari foto copy perjanjian hutang Tergugat I kepada Tergugat III yang diketahui istri Tergugat I atau

No. 173/Pdt.G/2010/PN.Dpk. Hal. 33 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II, diberi tanda bukti P-17;

18. Foto copy dari foto copy Surat Pernyataan (sepihak)

Tergugat I kepada Tergugat III yang tidak diketahui dan/atau tanpa seizin Penggugat I maupun Penggugat II, diberi tanda bukti P-18;

Bahwa Foto copy surat-surat bukti tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta dibubuhi materai cukup, oleh karena itu dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah menurut hukum kecuali bukti P-4, P-5, P-6, P-10, P-12, P-14, P-16, P-17, P-18 hanya berupa foto copy dan Penggugat tidak dapat memperlihatkan asli dari surat tersebut dalam persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya, Tergugat III telah menyerahkan bukti surat berupa :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.00822 Kelurahan Cisalak pasar, Luas 170 M2 (seratus tujuh puluh meter persegi) atas nama YARPIS (Tergugat I), diberi tanda (bukti T.III-1);

2. Foto copy Kuitansi Pinjaman sementara sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dari Tergugat III kepada Tergugat I, tertanggal 29 Maret 2006, diberi tanda bukti TIII-2;

3. Foto copy dari foto copy Kartu Keluarga Tergugat I dan Tergugat II beralamat Jl. Pedurenan Depok, Rt.004, Rw.01, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Depok, diberi tanda bukti TIII-3;

4. Foto copy dari foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I beralamat saat itu masih di Jl.Pedurenan Depok, Rt.004, Rw.01, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, diberi tanda bukti TIII-4a;

5. Foto copy dari foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP)

Tergugat I beralamat di Pondok Cibubur Blok C2/15, Rt.02, Rw.08, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, diberi tanda bukti TIII-4b;

6. Foto copy dari foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP)

Tergugat II beralamat saat itu masih di Jl.Pedurenan Depok, Rt.003, Rw.01, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, diberi tanda bukti TIII-4c;

7. Foto copy Surat Pernyataan Tergugat I kepada Tergugat III tertanggal 29 Maret 2006, diberi tanda bukti TIII-5;

8. Foto copy perjanjian hutang Tergugat I kepada Tergugat III yang diketahui istri Tergugat I atau Tergugat II, tertanggal 29 Maret 2006, diberi tanda bukti TIII-6;

Bahwa Foto copy surat-surat bukti tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta dibubuhi materai cukup, oleh karena itu dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah menurut hukum kecuali bukti TIII-3, TIII-4a, TIII-4b, TIII-4c, hanya berupa foto copy dan Tergugat tidak dapat memperlihatkan asli dari surat tersebut dalam persidangan;

Menimbang, bahwa dipersidangan pihak Para Penggugat

No. 173/Pdt.G/2010/PN.Dpk. Hal. 35 dari 50



tidak mengajukan saksi;

Menimbang, selain itu juga telah didengar keterangannya 1 (satu) orang saksi yang diajukan oleh Tergugat III tanpa diambil sumpah di persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

SAKSI I. JHONI P SINAGA :

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat III sebagai sepupu Tergugat III dan saksi tidak kenal dengan Para Penggugat;
- Bahwa saksi yang mengantar dan mempertemukan Tergugat I kepada Tergugat III dan melihat penyerahan uang dari Tergugat III kepada Tergugat I sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa setau saksi Tergugat I menjaminkan sebuah sertifikat tanah milik Tergugat I yang berada di AURI berupa bengkel mobil dan isi sertifikat saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai surat perjanjian antara Tergugat III dan Tergugat I;

Atas keterangan saksi tersebut Tergugat III membenarkan keterangan saksi sedang Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa atas objek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) pada hari Kamis, tanggal 17 Februari 2011, dan hasil Pemeriksaan Setempat (PS) tersebut telah dituangkan dalam Berita Acara dan hal tersebut merupakan satu kesatuan dengan putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat juga telah menyerahkan kesimpulan Tertanggal 24 Februari 2011 sedangkan Tergugat III tidak menyerahkan kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Para Penggugat dan Tergugat III menyatakan tidak ada lagi yang akan diajukan dan oleh karenanya mohon dijatuhkan putusan;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim menjatuhkan putusan, menyarankan pada para pihak untuk damai tetapi para pihak tetap pada pendiriannya dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi selama persidangan sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dan merupakan bagian tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas Tergugat III telah mengajukan eksepsi atas gugatan Penggugat tersebut pada tanggal 9 Februari 2011 pada pokoknya sebagai berikut :

A.1. Gugatan Penggugat kabur (Obscur Libel) karena gugatan penggugat tidak memenuhi syarat-syarat formil gugatan;

No. 173/Pdt.G/2010/PN.Dpk. Hal. 37 dari 50



2. Para Penggugat dalam posita gugatannya ternyata tidak menguraikan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III yang mendasari diajukannya gugatan perkara A quo, dan tidak menjelaskan dasar hukum mengenai perbuatan melanggar hukum apakah yang telah dilakukan oleh Tergugat III;

B. Gugatan Para Penggugat salah alamat, karena seharusnya ditujukan kepada pihak yang mengadakan perjanjian jual beli dengan Para Penggugat bukan kepada Tergugat III dengan alasan Tergugat III tidak mengetahui kalau terjadi perjanjian jual beli tanah A quo antara Tergugat I dan Penggugat I, dan Tergugat III tidak pernah mengikatkan diri dalam hal perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa dari Eksepsi di atas Pengadilan mempertimbangkan sebagai berikut :

A. Bahwa gugatan Para Penggugat tidaklah menjadi kabur sebagaimana dalil Tergugat III karena penilaian hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat III dengan adanya jual beli tanah antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II bukanlah persoalan hukum yang dapat dipertimbangkan dalam Eksepsi melainkan sudah memasuki pokok perkara dan perlu dipertimbangkan bukti- bukti yang diajukan Para Pihak sehingga Eksepsi tersebut haruslah ditolak dan Pengadilan akan mempertimbangkan dalam pembahasan pokok perkara;

B. Bahwa gugatan Para Penggugat salah alamat karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya ditujukan kepada pihak yang mengadakan perjanjian jual beli dengan Para Penggugat bukan kepada Tergugat III, bahwa Pengadilan menilai gugatan Para Penggugat menempatkan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini adalah sudah tepat karena Tergugat III telah menindaklanjuti perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang berkaitan dengan perjanjian jual beli tanah yang sertifikatnya sekarang dikuasai oleh Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dan penilaian hubungan di atas maka Eksepsi Tergugat III tidak berdasar dan beralasan hukum karenanya ditolak;

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya juga mengajukan tuntutan Provisi agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan provisi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan putusan provisi adalah putusan yang dijatuhkan atas permohonan pihak-pihak yang berperkara demi kemanfaatan salah satu pihak karena ada hal-hal yang mendesak yang harus segera diambil tindakan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut Pengadilan menilai bahwa permohonan tersebut tidak ada

No. 173/Pdt.G/2010/PN.Dpk. Hal. 39 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

urgensinya untuk dikabulkan karena terbukti selama persidangan tidak diketemukan hal-hal mendesak yang segera harus dilakukan Penggugat dan Majelis Hakim belum atau tidak pernah menerbitkan Penetapan Sita Jaminan terhadap tanah dan bangunan objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan penilaian dan pertimbangan hukum di atas maka tuntutan dalam provisi tidak berdasarkan hukum dan selayaknya di tolak;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan walaupun telah di panggil secara sah dan patut serta tidak mengirim wakilnya untuk hadir dan tidak mengirimkan jawaban;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, pihak Tergugat III telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menolak gugatan Penggugat kecuali yang di akui secara tegas-tegas;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab para pihak di persidangan Pengadilan telah mendapatkan fakta hukum yang tidak menjadi perselisihan hukum dan diakui oleh para pihak yaitu :

1. Bahwa benar Sertifikat Hak Milik Tanah A quo yang dipersoalkan dalam perkara ini berada dalam penguasaan Tergugat III yang merupakan jaminan atas pelunasan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pinjaman uang sebesar Rp.30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah) yang diterima Tergugat I dari Tergugat III;

2. Bahwa benar Sertifikat tersebut atas nama Tergugat I (YARPIS);

Menimbang, bahwa sebaliknya jawab menjawab para pihak di persidangan, Pengadilan mendapatkan beberapa hal yang menjadi perselisihan hukum dan akan dipertimbangkan oleh Pengadilan yaitu :

1. Keabsahan jual beli sebidang tanah dan bangunan rumah di atas yang terletak di Jl.Pedurenan Depok, Gg.Jessin No.107, Rt.004, Rw.01, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dengan luas tanah 170 M2 (seratus tujuh puluh meter persegi) antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;

2. Perbuatan melawan hukum;

3. Penerbitan Sertifikat atas nama Tergugat I;

Ad.1. Keabsahan jual beli sebidang tanah dan bangunan rumah di atas yang terletak di Jl.Pedurenan Depok, Gg.Jessin No.107, Rt.004, Rw.01, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dengan luas tanah 170 M2 (seratus tujuh puluh meter persegi) antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II sepakat menawarkan sebidang tanah beserta

No. 173/Pdt.G/2010/PN.Dpk. Hal. 41 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunannya kepada Para Penggugat seharga Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) yang terletak di Jl.Pedurenan Depok, Gg.Jessin No.107, Rt.003, Rw.01, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dengan luas tanah 170 M² (seratus tujuh puluh meter persegi), atas kesepakatan tersebut Para Penggugat pada tanggal 19 Nopember 2003 telah menyerahkan uang muka (DP) kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan kemudian kesepakatan tersebut dituangkan dalam surat perjanjian antara Penggugat (Hendrik Gordon Kasenda) dan Tergugat I (Yarpis), dan kemudian pada tanggal 13 April 2005 Penggugat menyerahkan uang lagi untuk tambahan pembayaran cicilan rumah tersebut kepada Tergugat, sebesar Rp.36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Para Pengugat tersebut jika dihubungkan dengan bukti-bukti surat yang diajukan Para Penggugat, maka Pengadilan akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa bukti surat P.8 yaitu berupa kuitansi pembayaran sebagai uang muka (DP) untuk pembelian tanah beserta bangunan sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dengan telah di bayarnya oleh Para Penggugat uang muka tersebut kemudian pada tanggal 31 Juli 2004 dibuatkan Surat Perjanjian Jual Beli tanah berikut bangunannya antara Penggugat I dengan Tergugat I dengan harga Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) yang mana pembayarannya akan diselesaikan setelah terbitnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikatnya sesuai bukti surat P.7, kemudian dengan adanya Surat Perjanjian jual beli tersebut dan uang muka telah dibayar, maka Para Penggugat merenovasi bangunan rumah tersebut menjadi rumah tingkat sesuai dengan Surat Pernyataan kegiatan renovasi bangunan rumah tertanggal pada tanggal 5 Agustus 2004, bukti surat P.9, kemudian pada tanggal 13 April 2005 Para Penggugat menambah lagi pembayaran pembelian tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp.36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah) yang diterima oleh Tergugat I (Yarpis) sehingga pembayaran jual beli tanah dan bangunan tersebut sudah berjumlah Rp.46.000.000,- (empat puluh enam juta rupiah) dan kekurangan pembayarannya setelah terbitnya Sertifikat dari Badan Pertanahan (BPN);

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli tanah dan bangunan tersebut tertanggal 31 Juli 2004 adalah suatu bentuk surat perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I dengan Penggugat I, dan Surat Perjanjian tersebut telah sesuai dengan pasal 1320 BW, dimana isi Surat Perjanjian tersebut sudah dilaksanakan oleh Penggugat I dan Tergugat I, yaitu Penggugat telah membayar pembelian rumah dan bangunan tersebut sebesar Rp.46.000.000,- (empat puluh enam juta rupiah) yang diterima oleh Tergugat I, maka segala sesuatu yang terdapat di dalam Surat Perjanjian tersebut haruslah dipatuhi oleh kedua pihak dan berlaku sebagai Undang-undang sesuai dengan pasal 1338 BW;

Menimbang, bahwa selama persidangan Tergugat I,
No. 173/Pdt.G/2010/PN.Dpk. Hal. 43 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dan tidak menguasai kepada Kuasa Hukumnya untuk hadir walaupun telah beberapa kali dipanggil secara patut, maka Pengadilan menganggap Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya di persidangan dan menyerahkan pada kebijakan Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Surat Perjanjian Jual Beli tanah dan Bangunan tersebut yang ditandatangani oleh Tergugat I, dan intinya tidak bertentangan dengan hukum sehingga menurut Majelis Hakim Para Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya maka Petitum kedua dapat dikabulkan, dengan terbuktinya Petitum point ke 2, maka Petitum 3 dan 4 dapat juga dikabulkan;

Ad.2. Perbuatan Melawan hukum

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II melakukan penggadaian Sertifikat tersebut dengan meminjam uang ke Tergugat III (Fransiscus Samosir) sejumlah Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 BW;

Menimbang, sesuai fakta hukum bahwa pelunasan kekurangan pembayaran pembelian tanah dan bangunan tersebut dilakukan setelah terbitnya Sertifikat atas nama Penggugat, akan tetapi dalam proses tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan permohonan Sertifikat ke Badan Pertanahan atas nama Tergugat I dan setelah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbitnya Sertifikat tersebut Tergugat I dan Tergugat II menggadaikan juga ke Tergugat III sesuai dengan bukti surat TIII.5;

Menimbang, bahwa sesuai pertimbangan hukum dalam A.d.1 di atas terbukti Surat Perjanjian jual beli tanah dan bangunan sudah sah, dan terbukti pula Tergugat I dan Tergugat II menggadaikan Sertifikat tersebut ke Tergugat III sebagai jaminan hutang Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III, sehingga Sertifikat itu sekarang berada di bawa penguasaan Tergugat III, sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan dan mengakibatkan Penggugat kehilangan haknya atau tanah A quo;

Menimbang, bahwa berdasar penialaian dan pertimbangan hukum di atas maka tuntutan Para Penggugat dalam Petitum angka 5 dapat dikabulkan, khususnya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II, dengan dikabulkan petitum point 5 maka petitum point 7 juga dapat dikabulkan;

A.d.3. Penerbitan Sertifikat atas nama Tergugat II (Regina Cresentia Rotty);

Menimbang, bahwa sesuai dengan Surat bukti P.7 yang menyatakan bahwa pembayaran akan diselesaikan setelah terbitnya Sertifikat atas nama Hendrik Gordon Kasenda (Penggugat I);

Menimbang, bahwa sesuai bukti P.12 dan bukti TIII.1

No. 173/Pdt.G/2010/PN.Dpk. Hal. 45 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu Setifikat didapat fakta hukum bahwa Sertifikat Hak Milik No.00822, Kecamatan Cimanggis, Desa Cisalak Pasar, Kota Depok, telah terbit atas nama Yarpis (Tergugat I);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dalam Ad.1 dan Ad.2 di atas bahwa Surat Perjanjian jual beli adalah sah dan tidak bertentangan hukum, sesuai dengan perjanjian surat bukti P.7 dimana seharusnya Sertifikat tersebut atas nama Penggugat I (Hendrik Gordon Kasenda) tetapi Tergugat tidak melaksanakan isi dari perjanjian tersebut bahkan Tergugat mengajukan permohonan untuk terbitnya Sertifikat tersebut atas nama Tergugat I, dan setelah terbitnya Sertifikat tersebut atas nama Tergugat I, kemudian Sertifikat tersebut digadaikan lagi oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III sebagai jaminan hutangnya kepada Tergugat III, padahal Penggugat I telah melaksanakan pembayaran jual beli tanah tersebut bahkan telah merenovasi rumah tersebut;

Menimbang, bahwa seharusnya Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Permohonan terbitnya Sertifikat tersebut atas nama Penggugat I (P.7) dan setelah terbitnya Sertifikat tersebut Tergugat I dan Tergugat II dapat meminta pelunasan pembayaran jual beli tanah dan bangunan tersebut, bukan menggadaikan kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas bahwa Surat jual beli tanah dan bangunan tanggal 31 Juli 2004 adalah dinyatakan sah dan Tergugat I dan Tergugat II sebagai penjual atas tanah tersebut telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan dan berdasarkan hukum bahwa untuk tanah A quo dibalik namakan atas nama Penggugat I atau Penggugat II. Setelah Para Penggugat melunasi kekurangan pembayaran jual beli rumah tersebut dimana Para Penggugat telah membayar sebesar Rp.46.000.000,-(empat puluh enam juta rupiah) sesuai dengan bukti surat P.8 dan P.11, maka petitum point 7 dan 8 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena Penggugat I sudah bersepakat dengan Penggugat II agar tanah tersebut diserahkan pada Penggugat II (bukti P-15) maka Petitum 8 Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas adalah tepat Turut Tergugat sebagai instansi yang berwenang mengeluarkan bukti hak atas tanah berdasarkan putusan Pengadilan di peritahkan mematuhi isi putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa tuntutan dari Para Penggugat berupa Sita Jaminan atas tanah dan bangunan sengketa A quo Pengadilan tidak meletakkan Sita Jaminan terhadap tanah dan bangunan yang disengketakan A quo yang berada di Jl.Pedurenan Depok, Gg.Jessin No.107, rt.004, Rw.01, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, maka Petitum gugatan Penggugat point 6 haruslah di tolak. disamping itu tidak ada bukti bahwa Tergugat III akan mengalihkan objek sengketa pada pihak lain ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas maka gugatan Para Penggugat hanyalah dikabulkan

No. 173/Pdt.G/2010/PN.Dpk. Hal. 47 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagian dan ditolak untuk selainnya, maka Para Tergugat berada pada pihak yang kalah haruslah di hukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan ini, akan tetapi karena dalam petitumnya pihak Penggugat menuntut agar biaya perkara dibebankan pada Para Penggugat pada petitum angka 10 dapat dikabulkan;

Mempertimbangkan ketentuan hukum dan Peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Tergugat III

DALAM PROVISI

Menolak tuntutan Provisi dari Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II atas objek sengketa Sah Menurut Hukum;
3. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas sebidang tanah dan rumah di atasnya yang terletak di Jl. Pedurenan Depok, Gg.Jessin, No.107, Rt.004/Rw.01, Kel.Cisalak Pasar, Kec.Cimanggis, Kota Depok dengan luas tanah 170 m2 (seratus tujuh puluh meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 00822/Cisalak Pasar atas nama YARPIS, dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : dengan Gg.Jessin;
- Sebelah Selatan : dengan rumah Ibu Hajjah Hikmah;
- Sebelah Timur : dengan Gg.Jessin;
- Sebelah Barat : dengan rumah Ibu Manah;

4. Menyatakan transaksi utang piutang antara Tergugat I dan Terugat III tidak ada kaitannya dengan Para Penggugat;

5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

6. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.00822 atas nama YARPIS kepada Para Penggugat;

7. Memberikan izin kepada Para Penggugat untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik yang semula atas nama YARPIS (TERGUGAT-I) kepada atas nama REGINA CRESENTIA ROTTY (PENGGUGAT-II);

8. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini;

9. Membebaskan biaya perkara ini kepada Para Penggugat sebesar Rp.1.691.000,-(satu juta enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari Kamis, tanggal 10 Maret 2011 oleh kami: DARIYANTO,SH., selaku Hakim Ketua

No. 173/Pdt.G/2010/PN.Dpk. Hal. 49 dari 50

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

Majelis, SRI HARTATI,SH.,MH., dan BAMBANG JOKO WINARNO,SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada persidangan terbuka untuk Umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh APRISNO,SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok dihadiri Kuasa Hukum Para Penggugat, Tergugat III dan tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

SRI HARTATI,SH.,MH.

DARIYANTO,SH.

BAMBANG JOKO WINARNO,SH.

PANITERA PENGGANTI,

APRISNO,SH.

Rincian biaya :

Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
Biaya Administrasi	Rp. 50.000,-
Biaya Panggilan	Rp.1.100.000,-
Biaya PS	Rp. 500.000,-
Biaya Meterai	Rp. 6.000,-
<u>Biaya Redaksi</u>	<u>Rp. 5.000,-</u>
Jumlah	Rp.1.691.000,-