

Hukum Perkata :

Ketentuan, bahwa apabila dalam jangka waktu 6 bulan uang gadai tidak dikembalikan, maka rumah itu menjadi milik mutlak tergugat I, adalah bertentangan dengan hukum dan harus dianggap tidak mengikat.

Putusan Mahkamah Agung, tgl. 13 - 6 - 1984 No. 569 K/Sip/1983.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN
YANG MAHA ESA**

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

1. *Rustam*, bertempat tinggal di Jln. Danau Lait Blok C.1 No. 21 Jakarta Pusat,

2. *Achwanuddin*, bertempat tinggal di RT. 001/06 Kelurahan Bendungan hilir, Jakarta Pusat, yang dalam hal ini semuanya diwakili oleh kuasanya: Abdul Manan, SH. advokat, berkantor di Proyek Senen, Blok III Lantai II, Jalan Senen Raya, Jakarta. pemohon-pemohon kasasi II juga termohon-termohon kasasi dahulu tergugat-tergugat terbanding;

m e l a w a n :

Ny. Tjia Hong Tjin, istri almarhum *Tjia Hong Tjin*, bertempat tinggal di Pejompongan RT. 001/06 Kelurahan Bendungan Hilir Jakarta Pusat yang dalam hal ini memberi kuasa kepada *Ny. Tuty Hutagalung*, SH. Pembela Umum dari LBH berkantor di Jalan Diponegoro No. 74, Jakarta, termohon kasasi juga pemohon kasasi I dahulu penggugat pbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Melihat surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang termohon kasasi juga pemohon kasasi I sebagai penggugat asli telah menggugat sekarang pemohon-pemohon kasasi II juga termohon-termohon kasasi sebagai tergugat-tergugat asli di muka persidangan

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil :

bahwa penggugat asli pada tanggal 25 Oktober 1976 telah mengadaikan rumahnya di Pejompongan Rt 001/06 Kelurahan Bendungan Hilir Jakarta Pusat, seharga Rp 300.000,— kepada tergugat asli I dengan catatan apabila selama 6 bulan penggugat asli tidak dapat mengembalikan uang tersebut kepada tergugat asli I, penggugat asli menyerahkan rumah tersebut dengan permupakatan dan perhitungan, oleh karena selama penggugat asli belum dapat mengembalikan uang gadai tersebut tergugat asli I mendapat keuntungan dari penggugat asli 331/3 % (bukti P.1);

bahwa penggugat asli belum dapat mengembalikan uang tersebut selama 6 bulan, seharusnya diadakan perhitungan, tetapi oleh tergugat asli I pada tanggal 25 April 1977 dibuat surat pemindahan hak bangunan/rumah penggugat asli, surat tersebut dikerjakan dan dibantu oleh tergugat asli II yang waktu itu menjabat Rt 001, perbuatan mana sangat merugikan penggugat asli karena semestinya rumah tersebut akan dijual dan hasil penjualannya akan dibayarkan kepada tergugat asli I. rumah tersebut ditaksir berharga Rp 1.600.000,— (bukti P.2);

bahwa pada tanggal 5 Mei 1978 rumah penggugat asli yang digadai-kan tersebut agar segera dikosongkan, penggugat asli disuruh membuat pernyataan pengosongan rumah dengan dibarengi pemindahan hak penggugat asli dengan tukar tambah kepada Suwardjak, perbuatan mana sangat merugikan penggugat asli, baik moral maupun material, dengan perincian :

- a. Harga rumah Rp 1.600.000,—
dipotong Rp 300.000,—

Rp. 1.300.000,—
- b. kerugian paksaan mental, keresahan penderitaan keluarga Rp 2.000.000,— jumlah seluruhnya Rp 3.300.000,—

bahwa untuk menjamin kalau tergugat asli tidak membayar kerugian kepada penggugat asli, maka mohon conservatoir beslag atau setidaknya revindicatoir beslag terhadap sebuah rumah yang terletak di Rt 001/06 Kelurahan Bendungan Hilir Pejompongan Jakarta Pusat dan bilamana tidak mentaati, mematuhi putusan Pengadilan Negeri maka tergugat asli I harus membayar uang paksa (dwangsom) terhitung sejak tanggal putusan tersebut setiap harinya sebesar Rp 25.000,— kepada penggugat asli :

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut penggugat asli mohon kepada

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat supaya meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atau revindicatoir beslag atas sebuah rumah terletak di Rt 001/06 Kelurahan Bendungan Hilir, Pejompongan Jakarta Pusat dan selanjutnya menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

- Mengabulkan permohonan gugatan dari penggugat;
- Memutuskan terlebih dahulu, walaupun ada bantahan maupun kasasi;
- Menyatakan berharga atas sita jaminan (conservatoir beslag) sebuah rumah terletak di Rt. 001/06 Kelurahan Bendungan Hilir Pejompongan Jakarta Pusat, maupun sita (revindicatoir beslag) sebuah rumah terletak di Rt. 001/06 Kelurahan Bendungan Hilir Jakarta Pusat dan apabila tidak mencukupi atas barang-barang yang bergerak maupun yang tidak bergerak kepunyaan tergugat I guna mengganti kerugian penggugat tersebut;
- Menghukum tergugat I membayar kerugian kepada penggugat uang sejumlah Rp 3.300.000,- (tiga juta tiga ratus ribu rupiah);
- Menghukum tergugat I membayar biaya perkara ini menurut hukum;

bahwa terhadap gugatan tersebut para tergugat asli telah mengajukan eksepsi dan rekonsensi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengadili tergugat asli I dan II atas pengaduan penggugat asli seolah-olah tergugat asli I dan II telah melakukan kekerasan (335 KUHP) terhadap penggugat asli untuk menandatangani surat pemindahan hak atas rumah (P.2) dan surat pengosongan rumah (P.3);

bahwa setelah diperiksa, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memutuskan/membebasikan tergugat asli I dan II dari segala tuduhan;

bahwa dalil-dalil yang sama untuk pokok perkara serta tergugat asli yang sama, kini diajukan lagi kepada Majelis oleh penggugat asli, dengan kata lain perkara yang diajukan telah pernah diputus oleh Hakim;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut agar gugatan penggugat asli ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

bahwa tergugat asli II bukanlah pihak dalam perkara antara penggugat asli dengan tergugat asli I melainkan hanya sebagai saksi saja;

Dalam Rekonsensi :

bahwa antara penggugat I rekonsensi dan tergugat rekonsensi pada tanggal 25 Oktober 1976 telah mengadakan perjanjian jual gadai rumah dengan disaksikan penggugat II rekonsensi selaku Rt. 001/06, perjanjian tersebut antara lain berisi :

tergugat rekonsensi menjual gadaikan rumahnya kepada penggugat rekonsensi dan penggugat rekonsensi menyerahkan uang sebesar Rp 300.000,— kepada tergugat rekonsensi;

bahwa tergugat rekonsensi menyanggupi untuk menyerahkan 1/3 dari keuntungan setiap hari dagang kepada penggugat rekonsensi;

bahwa perjanjian tersebut berlaku untuk 6 bulan kalau dalam jangka waktu tersebut tergugat rekonsensi tidak dapat mengembalikannya, maka rumah tersebut mutlak menjadi milik penggugat rekonsensi;

bahwa akan tetapi tergugat rekonsensi tidak pernah menyerahkan keuntungan tersebut pada hal tergugat rekonsensi setiap harinya memperoleh keuntungan setidaknya-tidaknya sebanyak 10%, kalau dijumlah seluruhnya = $10\% \times 20 \text{ hari/bulan} \times 6 \text{ bulan} \times \text{Rp } 300.000,- = \text{Rp } 3.600.000,-$ di mana tergugat rekonsensi harus menyerahkan kepada penggugat rekonsensi sejumlah $1/3 \times \text{Rp } 3.600.000,- = \text{Rp } 1.200.000,-$;

bahwa untuk membantu tergugat rekonsensi, penggugat rekonsensi telah menyewakan rumah (Perjanjian T.1) selama 1 tahun dari tanggal 7 Mei 1978 sampai dengan tanggal 7 Mei 1979, besarnya uang kontrak disepakati Rp 72.000,— dibayar 12 x a Rp 6.000,— dan bila uang sewa 6 bulan berturut-turut tidak membayar sewa kontrak maka tergugat rekonsensi harus meninggalkan rumah tersebut;

bahwa akan tetapi tergugat rekonsensi tidak pernah membayar sewanya, akibat perbuatan tergugat rekonsensi tersebut penggugat rekonsensi dirugikan sebanyak 23 bulan $\times \text{Rp } 6.000,- + 10\% \text{ bunga} = \text{Rp } 151.800,-$.

bahwa tergugat rekonsensi telah mengadakan penggugat rekonsensi kepada yang berwajib dengan tuduhan penggugat rekonsensi melakukan pemaksaan (335 KUHP), tetapi oleh Pengadilan Negeri penggugat rekonsensi dibebaskan. Akibat perbuatan tergugat rekonsensi tersebut penggugat rekonsensi dirugikan sebagai berikut :

Kerugian riel berupa ongkos yang dikeluarkan selama pemeriksaan di kantor Polisi, Kejaksaan dan Pengadilan: Rp 600.000,—; kerugian karena keuntungan yang diharapkan selaku pedagang telah hilang (sering meninggalkan pekerjaan) : Rp 1.000.000,—;

bahwa gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang sah, maka para penggugat mohon putusan dapat dijalankan lebih dahulu;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut para penggugat rekonsensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat supaya menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu ssebagai berikut :

1. Menyatakan tergugat rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
2. Menyatakan bahwa surat jual gadai rumah (P.1) surat pemindahan hak atas bangunan/rumah (P.2) surat pernyataan pengosongan rumah (P.3) adalah sah dan berharga menurut hukum;
3. Menghukum tergugat rekonsensi untuk membayar kepada penggugat rekonsensi dengan tanda pembayaran yang sah ganti rugi sebesar Rp 6.751.800,—;
4. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu sekalipun dimohon banding, kasasi atau verzet;
5. Menghukum tergugat rekonsensi untuk membayar biaya perkara;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 19 Januari 1981 No. 805/1979 G., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi tergugat-tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

Menolak gugatan penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonsensi :

Mengabulkan gugatan penggugat sebagian;

Menyatakan bahwa surat jual gadai rumah (P.1) surat pemindahan hak atas bangunan rumah (P.2) surat pernyataan pengosongan rumah (P.3) adalah sah dan berharga menurut hukum;

Menolak gugatan penggugat selebihnya;

Dalam Kompensi dan Rekonsensi :

Menghukum penggugat kompensi/tergugat rekonsensi untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditetapkan sebesar Rp 4.100,— (empat ribu seratus rupiah);

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan penggugat telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya tanggal 30 September 1982 No. 171/1982 PT Jakarta, yang amarnya

berbunyi sebagai berikut :

Menerima permohonan banding yang telah diajukan oleh penggugat terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 19 Januari 1981, No. 805/1979.G.;

Dalam Kompensi :

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 19 Januari 1981 No. 805/1979. G.:

Mengadili sendiri :

Mengabulkan gugatan penggugat kompensi/tergugat rekompensi/pembanding untuk sebagian;

Menghukum tergugat I membayar ganti rugi kepada penggugat sebesar Rp 550.000,- (lima ratus lima puluh ribu rupiah);

Menolak gugatan selebihnya;

Dalam Rekompensi :

Menolak gugatan tersebut;

Dalam Kompensi dan Rekompensi :

Menghukum tergugat I kompensi/penggugat rekompensi, untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkatan Pengadilan sebesar Rp 12.325,- (dua belas ribu tiga ratus dua puluh lima rupiah);

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada penggugat pembanding dan tergugat-tergugat terbanding masing-masing pada tanggal 13 Desember 1982 dan tanggal 20 Desember 1982 kemudian terhadapnya oleh penggugat pembanding dan tergugat-tergugat terbanding dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus masing-masing tanggal 29 Desember 1982 dan tanggal 22 Desember 1982 diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 29 Desember 1982 dan tanggal 31 Desember 1982 sebagaimana ternyata dari surat keterangan masing-masing No. 239/Srt.Pdt.G/1982/PN.Jak.Pus. dan No. 242/Srt.Pdt.G/1982/PN.Jak.Pus. yang dibuat oleh Panitera Kasub Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Pusat permohonan mana kemudian disusul oleh memori alasan-alasannya yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Januari 1983 dan tanggal 12 Januari 1983;

bahwa setelah itu oleh penggugat pembanding dan tergugat-tergugat terbanding yang masing-masing pada tanggal 26 Januari 1983 dan tanggal 13 Januari 1982 telah diberitahu tentang memori kasasi dari tergugat-tergugat terbanding dan penggugat pembanding, maka oleh tergugat-tergugat terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang

diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 13 Januari 1983, sedang penggugat pembanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

Menimbang terlebih dahulu, bahwa dengan berlakunya Undang-undang No. 14 tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, yang telah mencabut Undang-undang No. 19 tahun 1964 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman (yang lama) dan Hukum Acara Kasasi seperti yang dimaksudkan dalam pasal 49 (4) Undang-undang No. 13 tahun 1965 sampai kini belum ada, maka Mahkamah Agung menganggap perlu untuk menegaskan Hukum Acara Kasasi yang harus dipergunakan;

bahwa mengenai hal ini berdasarkan pasal 40 Undang-undang No. 14 tahun 1970, maka pasal 70 Undang-undang No. 13 tahun 1965 harus ditafsirkan sedemikian rupa, sehingga yang dinyatakan tidak berlaku itu bukan Undang-undang No. 1 tahun 1950 secara keseluruhan, melainkan sekedar mengenai hal-hal yang telah diatur dalam Undang-undang No. 13 tahun 1965 kecuali kalau bertentangan dengan Undang-undang No. 14 tahun 1970;

bahwa dengan demikian, maka yang berlaku sebagai Hukum Acara Kasasi adalah Hukum Acara Kasasi yang diatur dalam Undang-undang No. 1 tahun 1950, sekedar tidak bertentangan dengan Undang-undang No. 14 tahun 1970;

Menimbang bahwa permohonan kasasi, pemohon kasasi I diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri barulah pada tanggal 29 Desember 1982 sedang pemberitahuan putusan yang dimohonkan kasasi i.e. putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 30 September 1982 No. 171/1982 P.T. Perdata telah terjadi pada tanggal 13 Desember 1982, dengan demikian penerimaan permohonan kasasi tersebut telah melampaui tenggang yang ditentukan dalam pasal 113 ayat 1 Undang-undang Mahkamah Agung Indonesia maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi pemohon kasasi II beserta alasan-alasannya yang telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama diajukan dalam tenggang-tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-undang, maka oleh karena itu dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh pemohon-pemohon kasasi II dalam memori kasasinya tersebut pada

pokoknya ialah :

Dalam Konpensasi :

1. Bahwa apa yang dikemukakan Pengadilan Tinggi dalam pertimbangan hukumnya tidak benar dan harus ditolak, karena terjadinya peralihan hak telah dilakukan perbuatan hukum antara kedua belah pihak;

2. Bahwa tidak benar tergugat Rustam mendapat keuntungan dari penggugat Ny. Tjia Hong Tjin sebesar 33 1/3 % seperti telah dibuktikan di persidangan;

3. Bahwa bukti P.6 tidak sesuai dengan apa yang dimaksud dalam gugatan (putusan perkara yang dilampirkan tersebut belum punya kekuatan, karena Jaksa banding); seharusnya yang diajukan bukan putusan perkara tanggal 30 Oktober 1979 No. 2166/1979 dan bukan No. 1813/1979 Pid.;

4. Bahwa setelah rumah dijual dan Ny. Tjia Hong Tjin mengontrak rumah Rustam, tapi baru bayar 1 bulan, hingga saat ini kekurangannya belum dibayar, hingga dengan demikian gugatannya tersebut tidak mempunyai alasan hukum;

Dalam Rekonpensasi :

5. Bahwa Ny. Tjia Hong Tjin telah mengakui rumah tersebut telah dijual dan menjadi milik Rustam;

bahwa ia mengakui telah mengontrak rumah Rustam yang sampai saat ini belum dibayar;

bahwa dengan demikian ia tidak menyangkal atas ganti rugi yang dimohonkan Rustam cs, sehingga Rustam tidak mempunyai kewajiban hukum untuk membuktikan hal-hal yang telah diakui dan dibenarkan Ny. Tjia Hong Tjin tersebut; Te'api seandainya Pengadilan berpendapat jumlah ganti rugi yang dimohonkan Rustam cs terlalu besar jumlahnya, dengan adanya petitum memberi keputusan dalam peradilan yang baik, ada kebebasan bagi Peradilan untuk menetapkan besarnya ganti rugi dengan memperhatikan kerugian Rustam yang sudah berjalan 3 tahun 6 bulan lebih lamanya;

Menimbang :

mengenai keberatan ad. 1. :

bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi tidak salah menetapkan hukum;

mengenai keberatan ad. 2. :

bahwa keberatan inipun tidak dapat dibenarkan, karena Peng-

adilan Tinggi hanya mengambil alih dalil gugatan penggugat;
mengenai keberatan ad. 3. :

bahwa keberatan ini juga tidak dapat dibenarkan, karena keberatan itu tidak mengenai apa yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini (irrelevant);

mengenai keberatan-keberatan ad. 4 dan 5.

bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 18 Undang-undang Mahkamah Agung Indonesia (Undang-undang No. 1 tahun 1950);

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan di atas, lagi pula dari sebab tidak ternyata bahwa putusan Pengadilan Tinggi dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi I: Ny. Tjia Hong Tjin tersebut tidak dapat diterima dan permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon-pemohon kasasi II: 1. Rustam, 2. Achwanuddin harus ditolak;

Memperhatikan pasal 40 Undang-undang No. 14 tahun 1970, Undang-undang No. 13 tahun 1965 dan Undang-undang No. 1 tahun 1950;

MENGADILI

Menyatakan, bahwa permohonan dari pemohon kasasi I: Ny. Tjia Hong Tjin tersebut tidak dapat diterima;

Menolak permohonan kasasi dari pemohon-pemohon kasasi II: 1. Rustam 2. Achwanuddin tersebut;

Menghukum pemohon-pemohon kasasi akan membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp 10.000,— (sepuluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 13 Juni 1984 dengan R. Roeskamdi, SH Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, Syaflar, SH dan Ny. Dora Sasongko Kartono, SH sebagai

Hakim-hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari: Sabtu, tanggal 28 Juli 1984 oleh Ketua Sidang tersebut, dengan dihadiri oleh Syafiar, SH dan M. Yahya Harahap, SH. Hakim-hakim Anggota, dan D. Sitindjak Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta, tgl. 30 September 1982 No. 171/1982 PT. Perdata.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN
YANG MAHA ESA**

PENGADILAN TINGGI JAKARTA, yang mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai tertera di bawah ini dalam perkara :

Tjia Hong Tjin, bertempat tinggal di Pejompongan Rt. 001/06, Kelurahan Bendungan Hilir, Jakarta Pusat,
pembanding, semula penggugat konvensi/tergugat rekonvensi;

l a w a n :

1. *Rustam*, bertempat tinggal di Jl. Danau Lait Blok C I No. 21, Jakarta Pusat,
2. *Achwanuddin*, bertempat tinggal di Rt. 001/06, Kelurahan Bendungan Hilir, Jakarta Pusat,
(Para terbanding, semula tergugat I & II konvensi/penggugat I & II rekonvensi);

Pengadilan Tinggi tersebut :

Setelah membaca surat-surat perkara yang bersangkutan;

Tentanguduknya perkara :

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduknya perkara ini, seperti yang tertera dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 19 Januari 1981, No. 805/1979 G., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi tergugat-tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

Menolak gugatan penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi :

Mengabulkan gugatan penggugat sebagian;

Menyatakan bahwa surat jual gadai rumah (P.1), surat pemindahan hak atas bangunan rumah (P.2), surat pernyataan pengosongan rumah (P.3), adalah sah dan berharga menurut hukum;

Menolak gugatan penggugat selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

Menghukum penggugat konvensi/tergugat rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditetapkan sebesar Rp 4.100,— (empat ribu seratus rupiah);

Menimbang, bahwa menurut akta permohonan banding yang dibuat oleh Soegianto Adipramana, SH. Panitera Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada tanggal 26 Januari 1981, penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan tersebut di atas, permohonan banding mana pada tanggal 12 Oktober 1981, telah diberitahukan dengan sempurna kepada pihak lawannya;

Tentang hukumnya :

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta memenuhi syarat-syarat lain menurut Undang-undang, maka karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima;

Memperhatikan memori banding dan kontra memori banding yang diajukan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa yang mengajukan banding dalam perkara ini adalah hanya penggugat konvensi /tergugat rekonvensi, dengan demikian Pengadilan Tinggi sebagai akibat hukumnya hanya akan mempertimbangkan putusan Pengadilan Negeri sepanjang yang merugikan penggugat konvensi/tergugat rekonvensi dan tidak akan mempertimbangkan lagi putusan Pengadilan Negeri yang telah ditolak Pengadilan Negeri yaitu sebagian gugatan dalam rekonvensi, oleh karena menurut sifatnya penggugat konvensi/tergugat rekonvensi tidak berkepentingan lagi terhadap hal tersebut;

Dalam konvensi :

Menimbang, bahwa menurut penggugat/pembanding dasar gugatannya pada pokoknya adalah sebagai berikut :

bahwa pada tanggal 25 Oktober 1976 penggugat telah menggadai rumah penggugat kepada tergugat I, seharga Rp 300.000,— (tiga ratus ribu rupiah), dengan ketentuan bahwa apabila penggugat dalam tempo 6 bulan tidak dapat mengembalikan uang tersebut kepada tergugat I, maka penggugat menyerahkan rumah gadai tersebut dengan

pemufakatan dengan perhitungan, oleh karena selama penggugat belum dapat mengembalikan uang gadai tersebut, tergugat I mendapat keuntungan dari penggugat 33 1/3 %;

Oleh karena penggugat tidak dapat mengembalikan uang gadai tersebut dalam tempo 6 bulan, maka seharusnya diadakan perhitungan akan tetapi malah tergugat I dibantu oleh tergugat II membuat surat pemindahan hak bangunan/rumah penggugat yang akibat perbuatan tersebut sangat merugikan penggugat, karena semestinya rumah itu harus dijual dan harganya ditaksir Rp 1.600.000,- (satu juta enam ratus ribu rupiah), yang sebagian dari harga penjualan itu tentunya dapat dibayarkan kepada tergugat I;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi memperhatikan alat-alat bukti yang dikemukakan oleh para pihak, berpendapat bahwa yang dapat dipegang menjadi dasar pertimbangan perkara ini ialah terutama produk P.1, 2 dan 3;

bahwa P.1 isinya pada pokoknya menyatakan bahwa penggugat telah menggadaikan sebuah rumah kepada tergugat I seharga Rp 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah), bahwa apabila dalam jangka waktu 6 bulan uang gadai itu tidak dikembalikan penggugat, maka "mutlak rumah tersebut di atas jadi milik yang punya uang", yang dimaksud "yang punya uang" dalam kalimat tersebut adalah tergugat I;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi hendak terutama menumpukan perhatiannya kepada clause yang diutarakan di atas yaitu clause yang menentukan bahwa apabila dalam jangka waktu 6 bulan uang gadai tidak dikembalikan maka rumah itu menjadi milik mutlak tergugat I;

Menimbang, bahwa ilmu hukum (doktrin) dan Yurisprudensi telah berpendapat bahwa apa yang dimaksud dengan pemilikan secara otomatis (automatische toeigening) itu tidak dibenarkan dan untuk terjadinya peralihan hak milik haruslah disusul dengan suatu perbuatan hukum lain yang mengakibatkan peralihan hak milik itu;

Menimbang, bahwa dalam kasus ini seperti ternyata dalam P.1 yaitu ketentuan yang menyatakan bahwa hak milik atas rumah itu beralih dan menjadi milik mutlak tergugat I adalah suatu ketentuan yang seperti telah dipertimbangkan di atas merupakan pemilikan secara otomatis (automatische toeigening), maka oleh karena itu ketentuan itu adalah bertentangan dengan hukum, dan pada gilirannya ketentuan itu harus dianggap tidak ada dan tidak mengikat;

Menimbang, bahwa apa yang dimuat dalam P.1 dan P.2, yaitu Surat Pemindahan hak atas Bangunan/Rumah serta Surat Pernyataan Pengosongan Rumah bukanlah merupakan perbuatan hukum yang dimaksud Pengadilan Tinggi sebagai perbuatan hukum yang lain sebagai perbuatan hukum yang menyusul apa yang ditentukan oleh Produk P.1 di atas, misalnya jual beli dan sebagainya, oleh karena itu apa yang dimuat P.2 dan P.3 itu harus dianggap tidak mengikat pula;

Menimbang, sebagai akibat pemindahan/peralihan hak milik rumah tersebut dan pengosongannya, penggugat menuntut ganti rugi yaitu ganti rugi atas rumah Rp 1.300.000,— (satu juta tiga ratus ribu rupiah) dan ganti rugi atas penderitaan mental Rp 2.000.000,— (dua juta rupiah);

Menimbang, bahwa mengenai penilaian harga rumah penggugat, Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan dari kenyataan-kenyataan yang ada, baik dari penilaian penggugat maupun tergugat.

Penggugat menilainya sebesar Rp 1.600.000,— (satu juta enam ratus ribu rupiah), sedang tergugat I sebesar Rp 500.000,— (lima ratus ribu rupiah);

bahwa Sukarja yang menempati rumah itu sekarang sesudah menambah Rp 225.000,— kepada tergugat I;

bahwa saksi Ardjis Arief telah ditawarkan penggugat untuk membeli rumah itu dengan harga Rp 1.000.000,— (satu juta rupiah);

Menimbang, bahwa dengan memperbandingkan angka-angka yang diutarakan di atas, Pengadilan Tinggi akan mengambil angka yang kira-kira tidak begitu jauh dari penilaian kedua belah pihak yaitu sebesar Rp 900.000,— (sembilan ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dengan demikian kerugian yang diderita penggugat adalah Rp 900.000,— (sembilan ratus ribu rupiah) dipotong hutangnya sebesar Rp 300.000,—, kemudian dikurangi lagi dengan uang pesangon yang diterimanya dari tergugat I sebesar Rp 50.000,— (lima puluh ribu rupiah) sehingga sisanya Rp 550.000,— (lima ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa kewajiban ini harus dibebankan kepada tergugat I, sedangkan tergugat II walaupun terlibat dalam pemindahan hak dan pengosongan rumah itu, tetapi itu dilakukan sebagai Ketua RT yang bertanggung jawab terhadap ketenteraman warga di wilayahnya;

Menimbang, bahwa gugatan kerugian mental, keresahan dan lain-lain, oleh karena penggugat tidak membuktikannya secukupnya, maka gugatan itu harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasar atas pertimbangan di atas Pengadilan Tinggi akan membatalkan putusan Pengadilan Negeri dalam gugatan Konvensi dan akan mengadili sendiri dengan mengabulkan sebagian gugatan tersebut sebagaimana tertera dalam amar di bawah ini;

Dalam Rekonsensi :

Menimbang, bahwa sesuai dengan pertimbangan Pengadilan Tinggi tentang produkt P.1 khusus tentang clause pemilikan secara otomatis (automatische toeiening) adalah berlawanan dengan hukum karena itu harus dianggap tidak ada dan tidak mengikat, maka pada gilirannya produkt P.2 dan P.3 itu adalah merupakan perbuatan yang tidak mengikat pula, berdasar mana gugatan rekonsensi tergugat I tersebut yang dilandasi oleh produkt P.1, P.2 dan P.3 itu harus ditolak dan pada gilirannya putusan Pengadilan Negeri tentang gugatan Rekonsensi tadi harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa ongkos perkara baik dalam gugatan konvensi dan rekonsensi dalam kedua tingkat Pengadilan harus dibebankan kepada tergugat I konvensi/penggugat rekonsensi;

Mengingat ketentuan pasal-pasal dari Reglemen Indonesia yang diperbaharui, Undang-undang No. 20 tahun 1947, Undang-undang lainnya serta ketentuan hukum yang bersangkutan;

MENGADILI

Menerima permohonan banding yang telah diajukan oleh penggugat terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tgl. 19 Januari 1981, No. 805/1979 G.;

Dalam Konvensi :

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tgl. 19 Januari 1981 No. 805/1979 G.;

Mengadili sendiri :

Mengabulkan gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonsensi/pembanding untuk sebagian;

Menghukum tergugat I membayar ganti rugi kepada penggugat sebesar Rp 550.000,— (lima ratus lima puluh ribu rupiah);

Menolak gugatan selebihnya;

Dalam Rekonsensi :

Menolak gugatan tersebut;

Dalam Konvensi dan Rekonsensi :

Menghukum tergugat I konvensi/penggugat rekonsensi, untuk

membayar biaya perkara untuk kedua tingkatan pengadilan sebesar Rp 12.325,- (dua belas ribu tiga ratus dua puluh lima rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari: Kamis tanggal 30 September 1900 delapan puluh dua, oleh Kami Rusli Rachmat Nasution, SH, Hakim Anggota Pengadilan Tinggi tersebut pada tanggal 2 September 1982, untuk memeriksa dan memutus perkara ini dalam tingkat banding, dan putusan mana diucapkan oleh Kami dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, dengan dihadiri oleh: Siti Huriah, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tidak dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tgl. 19 Januari 1981 No. 805/1979 G.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN
YANG MAHA ESA**

PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT, mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan keputusan sebagai berikut dalam perkara :

Tjia Hong Tjin, bertempat tinggal di Pejompongan Rt. 001/06 Kelurahan Bendungan Hilir Jakarta Pusat sebagai penggugat;

l a w a n ;

1. *Rustam*, bertempat tinggal di Jalan Danau Lait Blok C1 No. 21 Jakarta Pusat; dan

2. *Achwanuddin*, bertempat tinggal di Rt. 001/06 Kelurahan Bendungan Hilir Jakarta Pusat - sebagai tergugat-tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah mendengar kedua belah pihak;

Telah membaca surat-surat dalam perkara ini;

Tentang duduknya perkara :

Dalam Konpensi :

Menimbang, bahwa penggugat dengan surat gugatnya yang di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 28 Nopember 1979 di bawah No. 805/1979 G telah mengemukakan sebagai berikut :

bahwa penggugat pada tanggal 25 Oktober 1976 telah menggadai-kan rumah penggugat kepada tergugat, terletak di Pejompongan Rt. 001/06 Kelurahan Bendungan Hilir Jakarta Pusat, seharga Rp 300.000,— dengan catatan bahwa apabila selama 6 bulan penggugat tidak dapat mengembalikan uang tersebut kepada tergugat I, penggugat menyerahkan rumah gadai tersebut dengan bermupakatan dengan perhitungan, oleh karena selama penggugat belum dapat mengembalikan uang gadai tersebut, tergugat I mendapat keuntungan dari penggugat 33 1/3% bukti dilampirkan P.1;

bahwa akan tetapi dikarenakan penggugat tidak dapat atau belum dapat mengembalikan uang gadai kepada tergugat I tersebut di atas;

selama 6 bulan, yang seharusnya tergugat I beritikad baik mengadakan perhitungan, malahan dengan sengaja dengan etikat yang tidak baik pada tanggal 25 April 1977 membuat surat pemindahan hak bangunan/ rumah penggugat, surat tersebut dikerjakan dan dibantu oleh tergugat II waktu itu menjabat Ketua Rt. 001, yang mana dengan perbuatan tergugat I dan tergugat II mengakibatkan kerugian penggugat yang semestinya rumah penggugat akan dijual dan hasil penjualannya dibayarkan kepada tergugat I yang harga rumah tersebut meliputi jutaan rupiah, yaitu ditaksir seharga Rp 1.600.000,—; bukti terlampir P.2;

bahwa tergugat I diteruskan kesengajaannya yaitu pada tanggal 5 Mei 1978 rumah penggugat yang digadaikan tergugat I agar segera dikosongkan, penggugat disuruhnya membuat pernyataan pengosongan rumah dengan dibarengi pemindahan hak penggugat dengan tukar tambah rumah kepada saudara Suwardjak, yang hingga sekarang penggugat menderita kerugian, materiel, moriel, maupun keresahan yang menimpa diri penggugat dan keluarga penggugat; Bukti dilampirkan P.3, P.4;

bahwa menurut tata cara dan atau menurut peraturan yang baik justru dalam terjadinya paksaan-paksaan tergugat I kepada penggugat menjadikan area perusakan peraturan hukum yang berlaku, yang semestinya pengosongan rumah yang seharusnya tidak dapat dilakukan oleh oknum yang tidak bertanggung jawab (yaitu tergugat I) yaitu dilakukan oleh pamong (Kecamatan) setidak-tidaknya, dan yang sebenar saluran hukum dilakukan oleh pihak badan hukum (Pengadilan perdata);

sedangkan tergugat I telah melukai penggugat pertama penggugat dianggap dan dituduh penipu, yang tuduhan mana telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 2 Oktober 1978 No. 113/1979 Pid bahwa penggugat dalam keputusannya dilepaskan dari segala hukum. Dan bahwa perbuatan penggugat dinyatakan oleh Pengadilan Negeri tersebut betul terbukti akan tetapi bukan perbuatan kriminil adalah persoalan Hakim Sipil (perdata), sehingga karena penggugat diajar terus menerus penggugatlah yang melaporkan hal perbuatan pidana tergugat I yang mana penggugat pada tanggal 5 Mei 1978 dipaksa tergugat I yang dilaksanakan kerjanya oleh tergugat II dibawah ke kantor Pos Polisi Pejompongan di hadapan di depan polisi Ibnu Sudjono, dengan perbuatan dan desakan tergugat I dan II kepada Ibnu Sudjono memaksa penggugat harus tanda tangan surat pengosongan dan pemindahan hak

tukar tambah, sambil mengacung-acungkan pistolnya diancam kalau tidak mau tanda tangan akan ditahan, karena penggugat takut sekali terpaksa tanda tangan sambil berdingin tangan menggigil pindah ke rumah gantiannya di rumah sdr. Suwardjak hingga sekarang ini, sambil diberi penjelasan oleh tergugat I boleh tinggal di rumah tersebut dengan membayar setiap harinya sebesar Rp 750,- yang penggugat menderita asasi tercekik lehernya oleh tergugat. Dan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam keputusannya yang diucapkan pada tanggal 30 Oktober 1979 No. 2166/1979 Pid yang dalam pertimbangannya mengenai surat-surat Hakim pidana tidak berhak menilai tetapi Hakim perdatalah yang menilai surat-surat bukti tersebut dan tergugat I dan tergugat II, dalam keputusannya dibebaskan dari segala tuntutan, bukti dilampirkan P.5, P.6;

bahwa perbuatan tergugat I dan tergugat II yang dengan bantuan pihak lain yang tidak bertanggung jawab itu, jelaslah bahwa perbuatan tersebut perbuatan yang melanggar dan menyimpang daripada peraturan yang berlaku yaitu undang-undang, dan tergugat I seolah-olah main Hakim sendiri di negeri yang merdeka ini; sehingga mengakibatkan keresahan, penderitaan moriel materiel dan keluarga penggugat;

bahwa dengan perbuatan tergugat I sehingga mengakibatkan kerugian yang banyak kepada penggugat yaitu :

a. harga rumah penggugat yang tidak sepatasnya dipaksa dibeli semurah mungkin, yaitu dengan perincian :

harga rumah	Rp 1.600.000,-
dipotong	Rp 300.000,-
	<hr/>
	Rp 1.300.000,-

b. kerugian paksaan mental, keresahan penderitaan keluarga, secara moriel dan materiel sebesar Rp 2.000.000,-
semuanya berjumlah Rp 1.300.000,- + Rp 2.000.000,- = Rp 3.300.000,- (tiga juta tiga ratus ribu rupiah);

bahwa kesengajaan tergugat I dengan dalih gadai rumah penggugat, telah berbuat aera perusakan masyarakat, seolah-olah main Hakim sendiri, yang penggugat menderita terlantar dengan keluarga penggugat, diikuti main jurusita sendiri mengosongkan rumah penggugat, sehingga mengabaikan saluran hukum yang berlaku, seharusnya dihukum dan mematuhi akan keputusan perdata; yaitu membayar kepada penggugat sebesar Rp 3.300.000,-

bahwa penggugat merasa khawatir apabila tergugat tidak membayar kerugian penggugat sebesar tersebut di atas, penggugat mohon kepada Ketua/Hakim, agar menaruh sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap sebuah rumah terletak di Rt. 001/06 Kelurahan Bendungan Hilir Pejompongan Jakarta Pusat, setidaknya-tidaknya menaruh sita (revindicatoir beslag) atas barang sebuah rumah penggugat terletak di Rt. 001/06 Kelurahan Bendungan Hilir Pejompongan Jakarta Pusat, guna pengganti kerugian penggugat sebesar Rp 3.300.000,- (tiga juta tiga ratus ribu rupiah) dan bila mana belum mencukupi juga atas barang-barang yang bergerak maupun yang tidak bergerak kepunyaan tergugat I;

Dan bilamana tidak mentaati, mematuhi keputusan Pengadilan Negeri tergugat I harus membayar uang paksa (dwangsom) terhitung sejak tanggal keputusan tersebut setiap harinya sebesar Rp 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) kepada penggugat;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini penggugat memohon ke hadapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sudilah kiranya Bapak Ketua mengabulkan permohonan gugatan penggugat, seperti disebut di bawah ini :

Mengabulkan permohonan gugatan dari penggugat;

Memutuskan terlebih dahulu, walaupun ada bantahan maupun kasasi;

Menyatakan berharga atas sita jaminan (conservatoir beslag) sebuah rumah terletak di Rt. 001/06 Kelurahan Bendungan Hilir Pejompongan Jakarta Pusat, maupun sita (revindicatoir beslag) sebuah rumah terletak di Rt. 001/06 Kelurahan Bendungan Hilir Jakarta Pusat dan apabila tidak mencukupi atas barang-barang yang bergerak maupun yang tidak bergerak kepunyaan tergugat I guna mengganti kerugian penggugat tersebut;

Menghukum tergugat I membayar kerugian kepada penggugat uang sejumlah Rp 3.300.000,- (tiga juta tiga ratus ribu rupiah);

Menghukum tergugat I membayar biaya perkara ini menurut hukum;

Menimbang, bahwa dipersidangkan telah diusahakan perdamaian tetapi tidak berhasil lalu dimulai pemeriksaan perkara ini dengan membacakan surat gugat yang isinya tetap dipertahankan oleh penggugat;

Menimbang, bahwa sebagai jawabannya pada pokoknya tergugat telah mengemukakan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memeriksa dan

mengadili tergugat I dan tergugat II atas pengaduan penggugat, seolah-olah tergugat I dan II telah melakukan perbuatan kekerasan (pasal 335 KUHP) terhadap penggugat, untuk menandatangani surat pemindahan Hak atas bangunan rumah (P.2) surat pengosongan rumah (P.3);

Bahwa setelah diperiksa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memutuskan membebaskan tergugat I dan II dari segala tuduhan;

Bahwa dalil-dalil yang sama untuk pokok perkara serta tergugat yang sama kini diajukan lagi kepada Majelis oleh penggugat dengan kata lain perkara yang diajukan telah pernah diputus oleh Hakim.

Berdasarkan hal-hal tersebut mohon agar gugat penggugat ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;

2. Bahwa tergugat II bukanlah pihak dalam perkara antara penggugat dan tergugat I, melainkan hanya sebagai saksi kedua belah pihak dalam perjanjian yang telah disetujui oleh mereka.

Bahwa karenanya tergugat II menolak untuk dijadikan pihak tergugat dalam perkara ini.

Dalam Pokok Perkara :

1. bahwa tergugat I dan tergugat II menyangkal keras seluruh dalil penggugat kecuali yang diakui dengan tegas;

2. bahwa surat jual gadai rumah (P.1) telah disepakati, bilamana dalam jangka waktu 6 bulan terhitung mulai uang diterima oleh penggugat tidak dikembalikan kepada tergugat I, maka rumah penggugat mutlak menjadi milik tergugat I;

Tergugat-tergugat tidak pernah menjanjikan/menyepakati bila uang tidak dikembalikan, maka penggugat akan menyerahkan yang digadai-kan dengan permufakatan dengan perhitungan;

3. tergugat I menyangkal keras seolah-olah telah menerima keuntungan dari penggugat sebesar 33 1/3 %;

4. tergugat I menyangkal keras bukti P.2 hanya dibuat hanya oleh dan atas kemauan tergugat I, dibantu oleh tergugat II yang benar dibuat oleh penggugat dan tergugat I atas kesepakatan bersama dengan disaksikan tergugat II;

5. tergugat I dan tergugat II menyangkal keras seolah-olah telah melakukan perbuatan melanggar hukum.

6. tergugat I dan tergugat II menyangkal keras seolah-olah penggugat telah menderita kerugian, justru sebaliknya yang terjadi.

7. tergugat II menyangkal keras seluruh dalil penggugat kehadiran tergugat II semata-mata atas kemauan penggugat dan tergugat I untuk

mendamaikannya, dalam kedudukan sebagai ketua Rt. yang berkewajiban secara moril membantu setiap warga yang membutuhkan sepanjang tidak melanggar hukum;

tergugat II hanyalah sebagai penengah dan saksi saja;

8. bahwa bukti P.5 tidak ada sangkut pautnya dengan para tergugat;

9. tidak pernah ada paksaan sampai lahir bukti P.1, P.2 dan P.3;

10. perjanjian yang dibuat tersebut telah memenuhi syarat pasal 1320 BW.

11. karena tidak didukung bukti-bukti maka tidak ada alasan putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak menyerahkan replik, duplik dan kesimpulan masing-masing, dan akhirnya kedua belah pihak mohon putusan;

Dalam Rekonpensi :

Menimbang, bahwa tergugat I dan II dalam konpensi (penggugat I dan II dalam rekonpensi) sesuai dengan surat jawaban yang disertakan di persidangan tanggal 14 April 1980 telah mengajukan gugatan timbal balik (rekonpensi) sebagai berikut :

1. bahwa tergugat I dan II rekonpensi/tergugat I dan II konpensi mohon, agar segala apa yang dikemukakan dalam konpensi dianggap sebagai telah termasuk dalam rekonpensi ini.

2. bahwa pada tanggal 25 Oktober 1976 penggugat I rekonpensi dan tergugat rekonpensi telah sepakat dan membuat perjanjian jual gadai rumah yang disaksikan oleh penggugat II rekonpensi dalam kedudukannya sebagai Ketua Rt. 011/06 Kelurahan Bendungan Hilir (P.1);

Bahwa dalam surat jual gadai rumah tersebut antara lain telah disepakati oleh penggugat I rekonpensi dan tergugat rekonpensi hal-hal sebagai berikut :

bahwa kedua belah pihak sepakat untuk mengadakan jual gadai satu rumah;

tergugat rekonpensi menjual gadaikan rumahnya kepada penggugat rekonpensi dan penggugat rekonpensi menyerahkan uang sebesar Rp 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) kepada tergugat rekonpensi;

tergugat rekonpensi menyanggupi untuk menyerahkan 1/3 dari keuntungan setiap hari dagang kepada penggugat rekonpensi.

perjanjian tersebut berlaku untuk 6 (enam) bulan.

Bilamana dalam jangka waktu 6 (enam) bulan tergugat rekonsensi tidak bisa mengembalikan uang milik penggugat rekonsensi maka rumah tersebut mutlak menjadi milik penggugat rekonsensi.

3. bahwa akan tetapi tergugat rekonsensi tidak pernah menyerahkan keuntungan yang telah disepakati kepada penggugat rekonsensi, padahal penggugat rekonsensi mengetahui, bahwa tergugat rekonsensi memperoleh keuntungan pada setiap hari dagang setidaknya-tidaknya sebanyak 10% yang kalau dijumlah seluruhnya tidak kurang dari $10\% \times 20 \text{ hari/bulan} \times 6 \text{ bulan} \times \text{Rp } 3.000.000,- = \text{Rp } 3.600.000,-$ dari keuntungan tersebut, tergugat rekonsensi harus menyerahkan kepada penggugat rekonsensi sebesar $\text{Rp } 3.600.000,- \times 1/3 = \text{Rp } 1.200.000,-$.

4. bahwa untuk membantu tergugat rekonsensi, penggugat rekonsensi telah menyewakan rumah penggugat rekonsensi kepada tergugat rekonsensi;

Bahwa untuk itu penggugat rekonsensi dan tergugat rekonsensi telah membuat surat perjanjian (T.1) yang isinya antara lain adalah sebagai berikut :

bahwa kontrak tersebut berlaku untuk satu tahun, terhitung mulai tanggal 7 Mei 1978 sampai dengan tanggal 7 Mei 1979.

bahwa besarnya uang kontrak disepakati sebesar Rp 72.000,- yang akan dibayar secara berangsur selama 12 kali atau Rp 6.000,- per bulan;

bahwa bilamana dalam waktu 6 bulan berturut-turut tidak membayar sewa kontrak, maka tergugat rekonsensi harus meninggalkan/mengosongkan rumah tersebut;

Bahwa akan tetapi tergugat rekonsensi tidak pernah membayar sewa sebagaimana diperjanjikan/disepakati bersama. Bahwa bahkan sampai gugatan ini dibuat tergugat rekonsensi tidak membayar sewa kontrak rumah penggugat rekonsensi dan sudah berkali-kali diperingatkan untuk membayar tidak pernah dihiraukan. Tegoran untuk meninggalkan rumah penggugat juga tidak diperdulikan;

Bahwa akibat perbuatan tergugat rekonsensi tersebut penggugat rekonsensi telah mengalami kerugian yang jumlahnya tidak kurang dari $23 \text{ bulan} \times \text{Rp } 6.000,- + \text{bunga } 10\% = \text{Rp } 151.800,-$

5. bahwa tergugat rekonsensi telah mengadakan penggugat I dan I kepada yang berwajib dan selanjutnya telah diperiksa di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan tuduhan bahwa penggugat rekonsensi telah melakukan pemaksaan kepada tergugat rekonsensi (pasal 335 KUHP);

Bahwa ternyata setelah diperiksa dan diadili, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah membebaskan penggugat I dan II rekompensi dari sebagai tuduhan karena tidak terbukti dengan sah menurut hukum dan keyakinan bahwa para penggugat rekompensi telah melakukan penekanan atau paksaan kepada tergugat rekompensi.

Bahwa akibat laporan palsu/bohong dari tergugat rekompensi, penggugat rekompensi telah banyak mengalami kerugian-kerugian baik materiel maupun moral/nama baik tercemar;

Khususnya kepada penggugat II rekompensi sebagai ketua Rt dituduh sebagai telah melakukan tindak pidana kekerasan, telah berakibat luas, terutama tercemarnya nama baik pribadi maupun lembaga masyarakat yang melekat pada diri penggugat II rekompensi;

Bahwa kerugian-kerugian tersebut meliputi :

Kerugian riil berupa ongkos yang dikeluarkan selama pemeriksaan di kantor polisi, kejaksaan dan pengadilan Negeri sendiri, jumlah kerugian tersebut adalah tidak kurang dari Rp 600.000,—.

Kerugian karena keuntungan-keuntungan yang diharapkan menjadi hilang. Bahwa penggugat rekompensi pedagang telah sangat terganggu dan sering meninggalkan usaha-usaha yang berjalan. Bahwa seandainya penggugat rekompensi tidak terganggu karena ulah/perbuatan tergugat rekompensi akan memperoleh keuntungan setidaknya sebesar Rp 1.000.000,—.

Kerugian karena tercemarnya nama baik. Kerugian tersebut tidak dapat ditentukan secara pasti akan tetapi setidaknya tidak kurang dari Rp 5.000.000,—.

6. bahwa gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang sah menurut hukum, maka para penggugat mohon agar keputusannya dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walau dimohon banding, kasasi ataupun verset;

Bahwa berdasarkan segala hal yang dikemukakan di atas, penggugat rekompensi mohon sudilah kiranya Pengadilan memutuskan :

1. Menyatakan tergugat rekompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
2. Menyatakan bahwa surat jual gadai rumah (P.1) surat pemindahan hak atas bangunan/rumah (P.2) surat pernyataan pengosongan rumah (P.3) adalah sah dan berharga menurut hukum.
3. Menghukum tergugat rekompensi untuk membayar kepada penggugat rekompensi dengan tanda pembayaran yang sah ganti rugi sebesar

Rp 6.751.800,— (enam juta tujuh ratus lima puluh satu ribu delapan ratus rupiah);

4. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu sekalipun dimohon banding, kasasi atau verset;

5. Menghukum tergugat rekonsensi untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa dalam gugatan inipun telah diusahakan perdamaian akan tetapi tidak berhasil, lalu dimulai pemeriksaan perkara ini dengan membacakan gugatan rekonsensi yang mana isinya tetap dipertahankan oleh penggugat-penggugat rekonsensi;

Menimbang, bahwa atas gugatan rekonsensi ini tergugat rekonsensi telah mengajukan jawaban yang untuk singkatnya perhatikanlah replik tanggal 28 April 1980 sebagaimana terlampir dalam berita acara pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak telah mohon putusan;

Tentang hukumnya :

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut tergugat-tergugat mengajukan eksepsi dengan menyatakan bahwa perkara ini telah pernah diputus oleh Hakim dalam soal perkara pidana di mana tergugat-tergugat dibebaskan dari tuduhan dan tergugat II bukan pihak dalam perkara ini, tetapi hanya sebagai saksi;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Pengadilan mempertimbangkan sebagai berikut :

bahwa tergugat I dan II pernah dibebaskan dari tuduhan dalam perkara pidana;

bahwa dalam perkara sekarang sudah jelas bahwa tergugat I dan tergugat II digugat dalam soal perdata;

bahwa sangat mungkin perkara yang tidak terbukti dalam soal pidana adalah termasuk dalam soal perdata;

bahwa kalau tergugat I dan II menyangkal gugatan dengan menyatakan pernah diputus dalam perkara pidana maka hal itu tidak termasuk dalam apa yang dinamakan *ne bis in idem*;

bahwa tergugat II menyatakan bukan pihak dalam perkara ini, maka

hal ini akan ditelaah dalam pertimbangan hukum dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa dari apa yang diuraikan di atas maka eksepsi tergugat I dan II harus ditolak;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa baik tergugat I maupun tergugat II menyangkal dengan tegas seluruh dalil penggugat;

Menimbang, bahwa karena tergugat-tergugat menyangkal maka penggugat harus dibebani untuk membuktikan semua dalil-dalilnya;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalilnya penggugat mengajukan bukti P.1 sampai dengan P.6;

Menimbang, bahwa menurut bukti P.1 maka di situ jelas disebutkan bahwa ada satu syarat dalam jual gadai rumah yaitu: dalam jangka waktu 6 bulan tidak bisa mengembalikan uang yang dipakai, mutlak rumah tersebut di atas jadi milik yang punya uang;

Menimbang, bahwa penggugat dalam jangka waktu 6 bulan tersebut belum mengembalikan uang gadai kepada tergugat I;

Menimbang, bahwa karena syarat tersebut tidak dipenuhi maka adalah logis keluar bukti P.2 yang ditandatangani tanggal 25 April 1977, 6 bulan setelah perjanjian P.1 ditandatangani dan pernyataan pengosongan rumah yang ditandatangani penggugat tanggal 5 Mei 1978;

Menimbang, bahwa penggugat menyatakan bahwa penggugat dipaksa mengosongkan rumah oleh tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan keterangan-keterangan baik saksi penggugat maupun saksi tergugat I, maka tidak ternyata bahwa telah ada paksaan terhadap penggugat baik untuk melahirkan bukti P.1 maupun bukti P.2 dan P.3;

Menimbang, bahwa karena syarat waktu dalam pengembalian uang gadai tidak dipenuhi penggugat dan paksaan yang didalilkan hingga lahir bukti P.1, P.2 dan P.3 tidak terbukti, maka dalil adanya perbuatan melawan hukum menjadi gugur;

Menimbang, bahwa dari apa yang diuraikan di atas, maka sudah selayaknya gugatan penggugat harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena penggugat sebagai pihak yang dikalahkan maka ia harus dihukum untuk membayar ongkos perkara;

Mengingat pasal dari Undang-undang yang bersangkutan;

Tentang hukum :

Dalam Rekonpensi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum dalam konpensi dianggap sebagai telah termasuk dalam pertimbangan hukum dalam rekonpensi;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut tergugat rekonpensi menolaknya dengan tegas;

Menimbang, bahwa karena gugatan ditolak penggugat rekonpensi mengajukan bukti T.1, T.2 dan T.3;

Menimbang, bahwa menurut bukti T.1, maka antara penggugat rekonpensi dan tergugat rekonpensi ada perjanjian kontrak rumah sengketa dengan jumlah uang kontrak Rp 72.000,- untuk 1 tahun, 7 Mei 1978 sampai dengan 7 Mei 1979 dengan 12 kali bayar a Rp 6.000,-/ bulan;

Menimbang, bahwa kontrak dalam T.1 tersebut dengan syarat bahwa bilamana pihak ke II tidak mampu membayar 6 bulan berturut-turut, maka pihak ke I (tergugat rekonpensi) harus meninggalkan rumah tersebut;

Menimbang, bahwa dengan syarat tersebut, maka bilamana pihak ke II (tergugat rekonpensi) tidak membayar uang kontrak 6 bulan berturut-turut, maka pihak I (penggugat rekonpensi) dan mengambil rumah tersebut dan tergugat rekonpensi harus meninggalkan rumah tersebut dan penggugat rekonpensi tidak berhak untuk meminta ganti rugi uang karena ganti rugi tersebut telah diujutkan dengan bentuk lain yaitu meninggalkan rumah tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karenanya dalil penggugat rekonpensi ada keugian karena tidak membayar harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam dalilnya penggugat rekonpensi menyatakan berhak atas syarat keuntungan 1/3 dari keuntungan yang diperoleh tergugat rekonpensi dalam bukti P.1;

Menimbang, bahwa keuntungan tersebut hanyalah suatu perkiraan yang belum pasti dan karena tidak dilandasi bukti yang kongkrit maka dalil harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa seperti telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum dalam konpensi, maka lahirnya bukti P.1, P.2 dan P.3 tidaklah terbukti dari hasil paksaan penggugat-penggugat rekon-

hal ini akan ditelaah dalam pertimbangan hukum dalam pokok perkara;
Menimbang, bahwa dari apa yang diuraikan di atas maka eksepsi tergugat I dan II harus ditolak;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa baik tergugat I maupun tergugat II menyangkal dengan tegas seluruh dalil penggugat;

Menimbang, bahwa karena tergugat-tergugat menyangkal maka penggugat harus dibebani untuk membuktikan semua dalil-dalilnya;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalilnya penggugat mengajukan bukti P.1 sampai dengan P.6;

Menimbang, bahwa menurut bukti P.1 maka di situ jelas disebutkan bahwa ada satu syarat dalam jual gadai rumah yaitu: dalam jangka waktu 6 bulan tidak bisa mengembalikan uang yang dipakai, mutlak rumah tersebut di atas jadi milik yang punya uang;

Menimbang, bahwa penggugat dalam jangka waktu 6 bulan tersebut belum mengembalikan uang gadai kepada tergugat I;

Menimbang, bahwa karena syarat tersebut tidak dipenuhi maka adalah logis keluar bukti P.2 yang ditandatangani tanggal 25 April 1977, 6 bulan setelah perjanjian P.1 ditandatangani dan pernyataan pengosongan rumah yang ditandatangani penggugat tanggal 5 Mei 1978;

Menimbang, bahwa penggugat menyatakan bahwa penggugat dipaksa mengosongkan rumah oleh tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan keterangan-keterangan baik saksi penggugat maupun saksi tergugat I, maka tidak ternyata bahwa telah ada paksaan terhadap penggugat baik untuk melahirkan bukti P.1 maupun bukti P.2 dan P.3;

Menimbang, bahwa karena syarat waktu dalam pengembalian uang gadai tidak dipenuhi penggugat dan paksaan yang didalilkan hingga lahir bukti P.1, P.2 dan P.3 tidak terbukti, maka dalil adanya perbuatan melawan hukum menjadi gugur;

Menimbang, bahwa dari apa yang diuraikan di atas, maka sudah selayaknya gugatan penggugat harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena penggugat sebagai pihak yang dikalahkan maka ia harus dihukum untuk membayar ongkos perkara;

Mengingat pasal dari Undang-undang yang bersangkutan;

Tentang hukum :

Dalam Rekonpensi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum dalam konpensi dianggap sebagai telah termasuk dalam pertimbangan hukum dalam rekonpensi;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut tergugat rekonpensi menolaknya dengan tegas;

Menimbang, bahwa karena gugatan ditolak penggugat rekonpensi mengajukan bukti T.1, T.2 dan T.3;

Menimbang, bahwa menurut bukti T.1, maka antara penggugat rekonpensi dan tergugat rekonpensi ada perjanjian kontrak rumah sengketa dengan jumlah uang kontrak Rp 72.000,- untuk 1 tahun, 7 Mei 1978 sampai dengan 7 Mei 1979 dengan 12 kali bayar a Rp 6.000,-/ bulan;

Menimbang, bahwa kontrak dalam T.1 tersebut dengan syarat bahwa bilamana pihak ke II tidak mampu membayar 6 bulan berturut-turut, maka pihak ke I (tergugat rekonpensi) harus meninggalkan rumah tersebut;

Menimbang, bahwa dengan syarat tersebut, maka bilamana pihak ke II (tergugat rekonpensi) tidak membayar uang kontrak 6 bulan berturut-turut, maka pihak I (penggugat rekonpensi) dan mengambil rumah tersebut dan tergugat rekonpensi harus meninggalkan rumah tersebut dan penggugat rekonpensi tidak berhak untuk meminta ganti rugi wang karena ganti rugi tersebut telah diujutkan dengan bentuk lain yaitu meninggalkan rumah tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karenanya dalil penggugat rekonpensi ada keugian karena tidak membayar harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam dalilnya penggugat rekonpensi menyatakan berhak atas syarat keuntungan 1/3 dari keuntungan yang diperoleh tergugat rekonpensi dalam bukti P.1;

Menimbang, bahwa keuntungan tersebut hanyalah suatu perkiraan yang belum pasti dan karena tidak dilandasi bukti yang kongkrit maka dalil harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa seperti telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum dalam konpensi, maka lahirnya bukti P.1, P.2 dan P.3 tidaklah terbukti dari hasil paksaan penggugat-penggugat rekon-

pensi/tergugat konpensi terhadap tergugat rekonpensi/penggugat konpensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian bukti P.1, P.2 dan P.3 adalah sah menurut hukum karena telah memenuhi syarat pasal 1320 B.W.;

Menimbang, bahwa karena bukti P.1, P.2 dan P.3 sah menurut hukum maka petitum penggugat I rekonpensi untuk menyatakan sah dan berharga menurut hukum harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa kerugian yang dialami penggugat rekonpensi karena pengaduan tergugat rekonpensi tidak dapat dimintakan ganti kerugiannya, oleh karena pengaduan tersebut diperbolehkan oleh undang-undang, hingga tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa sedangkan petitum ganti kerugian yang lain karena tidak diperinci dengan pasti maka harus ditolaknya;

Menimbang, bahwa karena petitum yang dikabulkan tidak perlu pelaksanaan, maka permohonan agar putusan ini dapat dilaksanakan lebih dulu meskipun ada banding, kasasi atau verset harus ditolak;

Menimbang, bahwa dari apa yang diuraikan di atas, maka gugatan penggugat rekonpensi harus dikabulkan sebagian dan menolak untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa karena tergugat rekonpensi sebagai pihak yang kalah maka harus diukum untuk membayar ongkos perkara;

Mengingat pasal-pasal dari undang-undang yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

Dalam Konpensi :

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi tergugat-tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

Menolak gugatan penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonpensi :

Mengabulkan gugatan penggugat sebagian;

Menyatakan bahwa surat jual gadai rumah (P.1) surat pemindahan hak atas bangunan rumah (P.2) surat pernyataan pengosongan rumah (P.3) adalah sah dan berharga menurut hukum;

Menolak gugatan penggugat selebihnya;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi :

Menghukum penggugat konpensi/tergugat rekonpensi untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditetapkan sebesar Rp 4.100,- (empat ribu seratus rupiah);

Demikianlah diperbuat keputusan ini di Jakarta pada hari Senin tanggal 19 Januari 1981 dan pada hari itu juga diucapkan di muka umum oleh Kami Slamet Riyanto, SH, Hakim Ketua Majelis Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan dihadiri oleh Hartono, SH dan Riyanto, SH sebagai Hakim-hakim anggota, kedua belah pihak dan Panitera pengganti Agus Harijanto.
