



P U T U S A N
Nomor 10/Pdt.G/2017/PN.Psb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pasaman Barat yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SYAHRIAL : Lahir di Palembayan pada tanggal 07-05-1960 (55) tahun, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Tumbro Raya, RT. 035/ RW.012, Desa Rawa Jaya, Kecamatan Tabir Selatan, Kabupaten Waringin, Propinsi Jambi, Selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai PENGGUGAT ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada NANDI SYUKRI, SH.MH dan ADEL YUSIRMAN, SH Advokat pada *Law Office* NANDI SYUKRI, SH & Partners, beralamat di Jalan Suka Karya Perum Permata Kalu Indah II Blok D3, RT 02. RW 03 Kelurahan Tuah Karya Kecamatan Tampan, kota Pekanbaru. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 April 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasaman Barat tanggal 21 Mei 2017 nomor : 28/SK/Pdt/2017/PN.Psb ;

Melawan

1. **ANDI BASWAL** : Umur 53 tahun, pekerjaan wiraswasta, alamat di Jalur V, Jorong Jambak, Nagari Koto Baru, Kecamatan Luhak Nan Duo, Kabupaten Pasaman Barat, Propinsi Sumatera Barat. Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I ;
2. **SUGENG SUMEDI** : Alamat di Jalan Manggopoh ke Pasaman Barat, Jalur V Jorong Jambak, Nagari Koto Baru, Kecamatan Luhak Nan Duo, Kabupaten Pasaman Barat. Selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai TERGUGAT II ;
3. **KASNEL ANDI RANOF, SH.M.Kn** selaku NOTARIS/PPAT di Kabupaten Pasaman Barat, alamat Jalan Jenderal Sudirman Lintas Simpang Empat Manggopoh, Jorong Banda Rejo, Nagari Lingkuang Aua, Kecamatan Pasaman,



Kabupaten Pasaman Barat, Propinsi Sumatera Barat. Selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai TERGUGAT III ;

4. KEPALA BADAN PERTANAHAN Kabupaten Pasaman Barat Jalan Simpang Empat, Padang Situjuh KM 1, Simpang Empat Pasaman Barat. Selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai TERGUGAT IV;

5. PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk, Kantor Cabang Pembantu, Alamat Pasar Simpang Empat, Jalan Raya Simpang Empat-Ujung Gading Pasaman, Sumatera Barat. Selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai TERGUGAT V ;

6. H. RUSTIM AFANDI, SH, M.Kn selaku NOTARIS/PPAT di Kabupaten Pasaman Barat, Alamat Jalan Lintang Selatan No.398 Kabupaten Pasaman Barat, Propinsi Sumatera Barat. Selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai TERGUGAT VI;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 31 Mei 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasaman Barat pada tanggal 31 Mei 2017 dalam Register Nomor 10/PDT.G/2017/PN.PSB telah mengajukan gugatan terhadap tergugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada pertengahan bulan Maret 2011 Penggugat dihubungi oleh teman Penggugat yang bernama Khaidir dan kepada Penggugat, Sdr. Khaidir mengatakan bahwa dia nya mendapat informasi dari Sdr. DEDI ALPITRI, bahwa abang dari istri Penggugat yang bernama Andi Baswal (Tergugat I) sedang dalam kesulitan untuk membayar cicilan utangnya pada Bank BRI Cabang Simpang Empat, Pasaman Barat yang telah hampir jatuh tempo pembayarannya, oleh karena itu Tergugat I akan menjual tanah dan ruko miliknya yang terletak di Jalan Mangopoh ke Pasaman Barat, Jalur V Jorong Jambak, Nagari Koto Baru, Kecamatan Luhak Nan Duo, Kabupaten Pasaman Barat, Propinsi Sumatera Barat sebagaimana yang diuraikan dalam **sertifikat hak milik No.187/Kotobaru, tanggal 07 Juni 2006, surat ukur Tanggal 30 Mei**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2006, No.104/Kt Baru/2006, Luas 1.250 M²(semula terdaftar atas nama NURSEHAN, kemudian dibalik namakan dan terdaftar atas nama ANDI BASWAL), guna melunasi hutangnya kepada Bank BRI Cabang Simpang Empat, Pasaman Barat. Kepada Penggugat diminta oleh Khaidir untuk membantu dengan cara membeli ruko milik Tergugat I tersebut;

2. Bahwa melalui Sdr. Khaidir, Penggugat menyatakan bersedia membeli Ruko Milik Tergugat I tersebut dengan cara angsuran selama 1 (satu) tahun dan mengambil alih pembayaran cicilan hutang Tergugat I pada Bank BRI Cabang Simpang Empat Pasaman Barat setiap bulannya sampai lunas;
3. Bahwa pada tanggal 13 Juni 2011, Penggugat datang kerumah Khaidir untuk bertemu dengan Tergugat I, karena sebelumnya telah disepakati bersama guna membicarakan tentang penjualan ruko milik Tergugat I. Dalam pembicaraan antara Penggugat dengan Tergugat I dirumah Khaidir telah didapat kesepakatan, dimana Penggugat bersedia membeli ruko milik Tergugat I tersebut dan Tergugat I bersedia pula menjual ruko miliknya kepada Penggugat seharga Rp. 850.000.000.- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dibayar dengan cara Penggugat bertanggung jawab dan mengambil alih pembayaran cicilan utang Tergugat I pada Bank BRI sejumlah Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) dan sisa pembelian ruko tersebut sejumlah Rp. 550.000.000.- (lima ratus lima puluh juta rupiah) Penggugat lunasi dalam jangka waktu 1 (satu) tahun;
4. Bahwa oleh karena telah adanya kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I, maka dibuatlah Perikatan jual beli tanah dan ruko milik Tergugat I yang terletak di Jalan Raya Mangopoh - Pasaman Barat, Jalur V Jorong Jambak, Nagari Koto Baru, Kecamatan Luhak Nan Duo, Kabupaten Pasaman Barat, Propinsi Sumatera Barat antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana Surat Pernyataan tertanggal Jambak, 15 Juni 2011 dibuat dan ditandatangani bersama dihadapan saksi-saksi yaitu Sdr. Khaidir, Sdr. Dedi Alpitri dan Sdr. Risno dengan kesepakatan sebagai berikut;
 1. Pihak Pertama (Tergugat I) telah menjual sebidang tanah seluas 14,5 meter X 50 meter beserta bangunan yang ada diatasnya dengan harga sebesar Rp. 850.000.000,00 (Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Pihak Kedua (Penggugat), (kemudian dikenal dengan sertifikat Hak Milik No.**187/Kotobaru, tanggal 07**

Halaman 3 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2017/PN.PSB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2006, surat ukur Tanggal 30 Mei 2006, No.104/Kt Baru/2006, Luas 1.250 M²);

2. Pihak Kedua (Penggugat) akan melunasi pembayaran tanah tersebut secara berangsur selama 1 (Satu) tahun yakni terhitung mulai dari tanggal 15 Juni 2011 sampai dengan tanggal 15 Juni 2012;
3. Pihak Kedua (Penggugat) sepakat untuk melunasi kredit/utang Pihak Pertama (Tergugat I) pada Bank BRI Cabang Simpang Empat;
4. Pihak Kedua (Penggugat) memberikan izin kepada Pihak Pertama (Tergugat I) untuk tinggal pada rumah/bangunan yang telah menjadi milik Pihak Kedua (Penggugat) dengan system kontrak/sewa selama 1 (satu) tahun sebesar Rp. 30.000.000,00 (Tiga Puluh Juta Rupiah);
5. Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah sepakat, apabila dari masing-masing pihak melanggar isi dari perjanjian ini bersedia dituntut berdasarkan hukum yang berlaku;
5. Bahwa setelah penanda tangan Perjanjian Jual beli dilakukan, dalam perlunasan harga jual beli dimaksud Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk menyerahkan sebidang tanah milik Penggugat yang terletak di Jalur V, berikut dengan Surat keterangan Ganti Kerugian (SKGR) nya, ukuran 20 X 50 M. Terhadap tanah Penggugat tersebut dinilai dan disepakati seharga Rp 70.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah);
6. Bahwa pada tanggal 22 Juni 2011, sebagaimana Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 15 Juni 2011, Penggugat mulai melaksanakan kewajiban Penggugat untuk membayar cicilan kredit Tergugat I setiap bulannya pada Bank BRI Cabang Simpang Empat Pasaman Barat melalui rekening Penggugat dari Bangko Jambi ke rekening Tergugat I di Simpang Empat Pasaman Barat dan sampai pada pembayaran cicilan terakhir yaitunya pada tanggal 24 September 2012, Penggugat telah melakukan kewajiban Penggugat sebagaimana yang telah disepakati uang mencapai jumlah sebesar Rp. 71.000.000,- (Tujuh puluh satu juta rupiah);
7. Bahwa sekira bulan Juli 2011, Tergugat I melalui Sdr. Khaidir telah pula meminta kepada Penggugat untuk menyerahkan sebidang tanah milik Penggugat yang terletak disebelah tanah OBJEK PERKARA dan terdaftar atas nama YANTI PERTIWI (istri Penggugat) sebagai pembayaran

Halaman 4 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2017/PN.PSB

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)



pembelian OBJEK PERKARA dan tanah Penggugat tersebut dinilai dan disepakati oleh Tergugat seharga Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

8. Bahwa pada tanggal 14 Mei 2012 Penggugat telah pula menyerahkan uang kepada Tergugat I sebagai angsuran pembelian tanah dan ruko (OBJEK PERKARA) dengan cara mentransfer ke rekening Tergugat I melalui Bank BRI Cabang Simpang Empat Pasaman Barat uang sebanyak Rp 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah);
9. Bahwa dua bulan kemudian tepatnya pada tanggal 25 Juli 2012, Penggugat kembali menyerahkan uang kepada Tergugat I sebagai uang pembelian tanah dan ruko (OBJEK PERKARA) sebanyak Rp.70.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah) melalui transfer uang ke rekening Tergugat I pada Bank BRI Cabang Simpang Empat Pasaman Barat;
10. Bahwa semenjak tanggal 15 Juni 2011 Tergugat I telah pula menempati Ruko yang telah dijual kepada Penggugat sebagaimana perjanjian yang telah disepakati atas penempatan, pemakaian dan pemanfaatan ruko milik Penggugat tersebut kepada Tergugat I diwajibkan membayar sewa/kontrak sebesar Rp 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah) pertahun, sampai saat gugatan ini diajukan Tergugat I tidak pernah membayar sewa/kontrak kepada Penggugat;
11. Bahwa semestinya terhitung pada bulan 15 Juni 2012, kewajiban Penggugat kepada Tergugat I melunasi sisa/kekurangan uang pembelian Objek Perkara adalah sebesar Rp. 150.000.000.- (seratus lima puluh juta rupiah), dikarenakan pada waktu itu usaha Penggugat sedang mengalami kemunduran, maka Penggugat menghubungi Tergugat I dan menyampaikan kesulitan Penggugat tersebut. Dan pada tanggal 25 Juli 2012, Tergugat I kembali menghubungi Penggugat meminta kekurangan pelunasan jual beli objek perkara. Oleh karena pinjaman Penggugat pada Bank di Bangko belum keluar, maka pada tanggal 25 Juli 2012 Penggugat baru bisa mentransfer kepada Tergugat I uang sejumlah Rp. 70.000.000.- (tujuh puluh juta rupiah) sedangkan kekurangan uang pelunasan pembelian Objek Perkara sebanyak Rp. 80.000.000.- (delapan puluh juta rupiah) lagi Penggugat janjikan setelah pinjaman Penggugat direalisasikan oleh pihak Bank di Bangko paling lama pertengahan bulan Agustus 2012;
12. Bahwa perikatan jual beli sebagaimana Surat Pernyataan tertanggal 15 Juni 2011 antara Penggugat dengan Tergugat I, Penggugat telah melaksanakan kewajiban pembayaran kepada Tergugat I, yakni sebesar

Halaman 5 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2017/PN.PSB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp 541.000.000,- (Lima ratus empat puluh satu juta rupiah) dengan perhitungan dan perincian sebagai berikut:

a.	15 Juni 2011	Sewa ruko setahun sebesar	Rp. 30.000.000,-
b.	15 Juni 2011	Penyerahan Tanah seharga	Rp . 70.000.000,-
c.	22 Juni 2011	Cicilan BRI sejumlah	Rp . 71.000.000
d.	18 Juli 2011	Penyerahan Tanah seharga	Rp . 250.000.000,-
e.	14 Mei 2012	Uang kontan sejumlah	Rp . 50.000.000,-
f.	25 Juli 2012	Uang kontan sejumlah	<u>Rp . 70.000.000,-</u>
.	Jumlah		Rp . 541.000.000,-

Ditambah lagi dengan kewajiban Penggugat untuk membayar cicilan utang Tergugat I setiap bulannya ke BRI Cabang Simpang Empat, Pasaman Barat;

13. Bahwa setelah Pinjaman Penggugat direalisasikan oleh pihak Bank di Bangko pada akhir bulan Agustus Penggugat menghubungi Tergugat I menyampaikan bahwa Penggugat akan menstransfer uang sebanyak Rp 80.000.000,- (Delapan puluh juta rupiah). Pada saat itu Tergugat I, menolak dan mengatakan, bahwa Tergugat I tidak bersedia menerima uang sebanyak Rp 80.000.000,- (Delapan puluh juta rupiah) dengan alasan Penggugat telah terlambat melunasi kekurangan uang pembelian Objek Perkara, dan Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk membayar menjadi Rp 110.000.000,- (Seratus sepuluh juta rupiah), mendengar jawaban Tergugat tersebut akhirnya Penggugat tidak jadi menstransfer uang kepada Tergugat I dan Penggugat minta waktu kepada Tergugat I untuk membicarakan kenaikan pelunasan uang pembelian Objek Perkara tersebut terlebih dahulu dengan istri Penggugat;
14. Bahwa beberapa hari kemudian Penggugat kembali menghubungi Tergugat I dengan mengatakan bahwa permintaan Tergugat I tersebut telah disetujui dan Penggugat akan mentransfer uang sebanyak Rp. 110.000.000,-(Seratus sepuluh juta rupiah). pada waktu itu Tergugat I menjawab dan mengatakan; bahwa dikarenakan Tergugat I sangat butuh uang sebagai modal usaha untuk membeli kebun sawit, maka Tergugat I meminta agar uang yang Rp 110.000.000,- (Seratus sepuluh juta rupiah) tersebut agar ditambah dan dicukupkan menjadi Rp 200.000.000,-(Dua ratus juta rupiah).Permintaan Tergugat I tersebut awalnya tidak Penggugat

Halaman 6 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2017/PN.PSB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sanggupi dan setelah Penggugat musyawarahkan kembali dengan keluarga Penggugat akhirnya Penggugat sanggupi;

15. Bahwa untuk menjaga agar tidak rusaknya hubungan kekeluargaan antara Penggugat dengan Tergugat I, karena Tergugat I adalah abang kandung dari istri Penggugat, maka kemudian Penggugat bersama keluarga mendatangi Tergugat I ke Simpang Empat Pasaman Barat dengan maksud membayar kekurangan uang pembelian Objek Perkara dan ditambah lagi dengan permintaan dari Tergugat I berupa tambahan modal untuk membeli kebun sawit sehingga keseluruhan uang yang akan Penggugat serahkan adalah sebesar Rp 200.000.000,-(Dua ratus juta rupiah);
16. Bahwa dalam pertemuan kekeluargaan antara Penggugat, istri Penggugat dengan Tergugat I di Simpang Empat Pasaman Barat, Pengugat menyampaikan maksud akan menyerahkan uang sebanyak Rp. 200.000.000,- kepada Tergugat I sebagai pelunasan pembelian Objek Perkara dan tambahan modal bagi Tergugat I untuk membeli kebun sawit. Dan pada saat pertemuan tersebut Tergugat I menjawab dan mengatakan kepada Penggugat agar diberikan tambahan uang sehingga menjadi sebanyak Rp 250.000.000,-(Dua ratus lima puluh juta rupiah). Permintaan Tergugat I tersebut, tidak Penggugat sanggupi dan saat itu terjadilah pertengkaran antara Penggugat dan Tergugat I, dalam pertengkaran yang terjadi Penggugat memutuskan menghentikan sama sekali membayar angsuran kredit Tergugat I pada Bank BRI Cabang Simpang Empat;
17. Bahwa penyelesaian permasalahan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I. Telah berbagai upaya Penggugat lakukan untuk mencari penyelesaiannya permasalahan ini baik melalui keluarga maupun melibatkan pihak lain Namun Tergugat I selalu dengan kemauan/keinginannya akhirnya menghindar dan tidak bersedia untuk dihubungi;
18. Bahwa sampai pada tanggal 19 Agustus 2014, ternyata tidak ada juga itikad baik dari Tergugat I untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, maka dengan sangat terpaksa pada tanggal tersebut Penggugat membuat Laporan kepada pihak Kepolisian Resort (POLRES) Pasaman Barat atas perbuatan Tergugat I yang telah membujuk dan membohongi Penggugat;
19. Bahwa dikarenakan adanya Laporan Penggugat kepada pihak Kepolisian Resort Pasaman Barat, maka pada tanggal 11 September 2014 atas saran pihak Kepolisian Tergugat I menghubungi istri Penggugat dan minta

Halaman 7 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2017/PN.PSB



datang ke Simpang Empat Pasaman Barat guna mencari penyelesaian secara damai dan kekeluargaan. Dalam pertemuan yang terjadi di Jorong Jambak, Nagari Koto Baru, Pasaman Barat, *Tergugat I berjanji lagi akan segera mengembalikan semua kerugian yang Penggugat alami*. Namun ternyata sampai saat gugatan perkara ini diajukan janji-janji dari Tergugat I tersebut tidak pernah direalisasikan;

20. Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan dari Penggugat pada tanggal 25 Maret 2014, Tergugat I telah pula menjual 1 (satu) petak dari 3 (tiga) petak ruko Objek Perkara kepada Tergugat II seharga Rp. 304.000.000.- dan proses jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II tersebut dibuat dihadapan Tergugat III selaku Notaris/PPAT di Kabupaten Pasaman Barat;
21. Bahwa berdasarkan Akta Jual beli yang dibuat oleh Tergugat III, maka 1 (satu) petak dari 3 (tiga) Petak ruko Objek Perkara telah pula dibaliknamakan oleh Tergugat IV menjadi atas nama Sugeng Sumedi (Tergugat II);
22. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menjual 1 (satu) petak ruko yang bukan milik nya (Objek Perkara) kepada Tergugat II dihadapan Tergugat III selaku PPAT di Kabupaten Pasaman Barat adalah merupakan perbuatan melanggar perjanjian yang bertentangan dengan hukum. Oleh karenanya proses jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II dihadapan Tergugat III, dan sekaligus proses balik nama atas sebahagian tanah objek perkara kepada Tergugat II yang dilakukan oleh Tergugat IV haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
23. Bahwa tanpa sepengetahuan dari Penggugat, 1 (satu) petak dari 3 (tiga) petak ruko Objek perkara telah dipecah/dipisahkan sertifikatnya kepada atas nama Tergugat III, dan 2 (dua) petak dari 3 (tiga) petak ruko Objek Perkara, ternyata telah pula dijadikan Jaminan/Anggunan hutang oleh Tergugat I kepada Tergugat V (Bank Danamon Simpang Empat Pasaman Barat);
24. Bahwa demikian pula halnya perbuatan Tergugat I yang telah menjadikan 2 (dua) petak ruko (objek Perkara) yang bukan miliknya sebagai jaminan/Anggunan hutang Tergugat I kepada Tergugat V yang Akta Hak Tanggungannya dibuat dihadapan Tergugat VI selaku PPAT di Kabupaten Pasaman Barat tertanggal 14 Oktober 2015, perbuatan Tergugat I tersebut adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Oleh



karenanya segala proses dan dokumen yang dibuat untuk menjadikan tanah berikut 2 (dua) petak ruko milik Penggugat menjadi Jaminan/Anggungan hutang Tergugat I kepada Tergugat V, haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

25. Bahwa dikarenakan tidak adanya itikad baik dari Tergugat I untuk melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka Penggugat sebagai pihak pelapor meminta kepada Pihak Kepolisian POLRES Pasaman Barat untuk melanjutkan penyidikan atas laporan Penggugat, dan Perkara pidananya telah diputus di Pengadilan Negeri Simpang Empat Pasaman Barat;

26. Bahwa Penggugat telah melaksanakan prestasi Penggugat sesuai dalam perjanjian jual beli terhadap sebidang tanah ukuran 14,5 Meter X 50 Meter beserta bangunan berdiri diatasnya yang terletak di Jalur V Jorong Jambak, Nagari Koto Baru, Kecamatan Luhak Nan Duo, Kabupaten Pasaman Barat, Propinsi Sumatera Barat sebagaimana Surat Pernyataan tertanggal 15 Juni 2011.sebagaimana dimaksud tanda bukti hak sertifikat Hak Milik No.187/Kotobaru, tanggal 07 Juni 2006, surat ukur Tanggal 30 Mei 2006, No.104/Kt Baru/2006, Luas 1.250 M² Maka oleh karenanya perjanjian tersebut patut dinyatakan tetap mengikat dan sah menurut hukum sesuai dengan maksud Pasal 1338 KUHPerdato berbunyi: **“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”**;

27. Dengan tidak dilaksanakannya kewajiban hukum Tergugat I, maka nyatalah Tergugat I telah melakukan tindakan **WANPRESTASI**;
Bahwa pasal 1246 KUHPerdato menyatakan: ***“biaya, rugi dan bunga, yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan pengantiannya, terdirlah pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dinikmatinya”***.

Maka sudah tepatlah tindakan Penggugat untuk mengajukan ganti rugi atas tindakan Tergugat I yang telah sengaja melakukan **WANPRESTASI**; Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya “Pokok-Pokok Hukum Perdata” menyatakan bahwa yang dimaksud dengan ganti rugi adalah terdiri dari tiga unsur, yaitu biaya, rugi, dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. Rugi adalah kerugian



karena kerusakan barang-barang milik kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur. Jadi, dalam gugatan wanprestasi, anda dimungkinkan untuk menuntut ganti rugi atas kelalaian debitur memenuhi kewajibannya, selain menuntut pemenuhan kewajiban tersebut;

28. Bahwa atas Wanprestasi yang dilakukan Tergugat I tersebut, Penggugat telah banyak menderita kerugian dan wajar kiranya Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk membayar seluruh kerugian yang telah Penggugat alami secara penuh, baik kerugian secara Materil maupun kerugian secara Moril serta keuntungan yang sedianya dapat Penggugat peroleh yang kesemuanya Penggugat perkirakan sebesar **Rp. 1. 271.000.000.-** (Satu Milyar dua ratus tujuh puluh satu juta Rupiah) dan sekaligus meminta pembatalan/penghapusan perjanjian tersebut karena Tergugat I telah wan-prestasi;

A. Bahwa Kerugian Materil yang Penggugat alami adalah :

- Uang sebanyak Rp 541.000.000,- (Lima ratus empat puluh satu juta rupiah) Dengan perhitungan dan perincian sebagai berikut:

a.	15 Juni 2011	Sewa ruko setahun	
		sebesar	Rp. 30.000.000,-
b.	15 Juni 2011	Tanah seharga	Rp . 70.000.000,-
c.	22 Juni 2011	Cicilan BRI	
		sejumlah	Rp . 71.000.000
d.	18 Juli 2011	Tanah seharga	Rp . 250.000.000,-
e.	14 Mei 2012	Uang kontan	Rp . 50.000.000,-
f.	25 Juli 2012	Uang kontan	
		sebesar	<u>Rp . 70.000.000,-</u>
		Jumlah	Rp . 541.000.000,-

- Kerugian atas keuntungan yang sedianya dapat Penggugat peroleh dari hasil menyewakan 3 (tiga) petak ruko yang telah Penggugat beli kepada Tergugat I semenjak tanggal 15 Juni 2011 sampai perkara ini terdaftar di Pengadilan Negeri Simpang Empat, Pasaman Barat adalah sebanyak Rp. 150.000.000.-dengan pehitungan sebagai berikut ; harga sewa 1 (satu) tahun Rp. 30.000.000.- setahun adalah 12 bulan jadi,



Rp. 30.000.000 : 12 = Rp. 2.500.000 X 60 bulan = **Rp. 150.000.000.-**

- Biaya Transportasi dan Akomodasi Penggugat dari Bangko ke Simpang Empat Pasaman Barat dalam rangka untuk penyelesaian permasalahan pembelian objek perkara dengan Tergugat I, semenjak 2012 sampai saat ini sebanyak 16 kali perjalanan, 1 X perjalanan Rp. 5.000.000.- sehingga berjumlah sebanyak **Rp. 80.000.000.-**

Sehingga total kerugian materiil yang Penggugat alami adalah sebesar **Rp. 771.000.000.-** (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Satu Juta Rupiah).

B. Kerugian Immateriil:

Bahwa semenjak tahun 2012 sampai saat sekarang telah berbagai upaya yang Penggugat lakukan untuk mencari penyelesaian perkara ini sehingga telah banyak menyita waktu serta pikiran Penggugat, hal tersebut berakibat terganggunya kelancaran usaha yang Penggugat tekuni di Bangko Jambi yaitunya hilangnya kepercayaan pelanggan-pelanggan yang selama ini berbelanja ketempat Toko grosiran Penggugat ;

Akibat hilangnya kepercayaan dari para pelanggan-pelanggan yang selama ini berbelanja ke Toko Grosiran Penggugat, sehingga Toko Grosiran Penggugat mulai sepi dan usaha yang Penggugat tekuni menimbulkan kerugian. Dalam dunia usaha dagang kepercayaan dari pelanggan adalah hal yang terpenting dan tidak dapat dinilai dengan uang ;

Atas kerugian Immateriil yang Penggugat alami ini, maka Penggugat menuntut kepada Tergugat I untuk membayar sebanyak **Rp. 500.000.000.-** ;

29. Bahwa oleh karena tanah berikut bangunan (Objek Perkara) telah Penggugat beli secara sah kepada Tergugat I, dan Penggugat telah melaksanakan kewajiban hukum Penggugat yaitunya membayar uang pembelian kepada Tergugat I, sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka Objek Perkara haruslah pula diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong, bebas tanpa adanya hak orang lain yang ada diatasnya. Jika perlu dengan bantuan alat Negara;
30. Bahwa, agar gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha Tergugat I, untuk mengalihkan harta kekayaannya



kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap seluruh harta kekayaan Tergugat I;

31. Bahwa sangat dikhawatirkan Para Tergugat akan mengalihkan Objek Perkara kepada pihak lain, maka dengan ini Penggugat mohon diletakan Sita Tahan terhadap Objek Perkara berupa sebidang tanah berikut dengan segala apa yang ada diatasnya terletak di Jalan Mangopoh ke Pasaman Barat, Jalur V Jorong Jambak, Nagari Koto Baru, Kecamatan Luhak Nan Duo, Kabupaten Pasaman Barat, Propinsi Sumatera Barat sebagaimana yang dulunya diuraikan dalam **sertifikat hak milik No.187/Kotobaru, tanggal 07 Juni 2006, surat ukur Tanggal 30 Mei 2006, No.104/Kt Baru/2006, Luas 1.250 M²**(semula terdaftar atas nama NURSEHAN, kemudian dibalik namakan dan terdaftar atas nama ANDI BASWAL)Tergugat I, maupun yang telah terdaftar atas nama Tergugat II;
32. Bahwa Penggugat juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;
33. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Simpang Empat Pasaman Barat untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) perhari yang harus dibayar Tergugat I, bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
34. Bahwa oleh karena Para Tergugat merupakan pihak yang bersalah dalam perkara ini, wajar apabila kepadanya dibebani untuk menanggung seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
35. Menurut pasal 1267 KUHPerdara, kreditur dapat memilih beberapa kemungkinan tuntutan/gugatan di depan hakim sebagai berikut:
 - Pemenuhan perikatan.
 - Pemenuhan perikatan dengan ganti kerugian.
 - Ganti kerugian
 - Pembatalan perjanjian timbal balik.
 - Pembatalan dengan ganti kerugian.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, PENGGUGAT mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Simpang Empat Pasaman Barat berkenan memutuskan:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhan.
2. Menyatakan Perjanjian Jualbeli atas OBJEK PERKARA yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I, tertanggal 15 Juni 2011 **adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;**
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan **Ingkar Janji (Wanprestasi)**.
4. Menyatakan proses jualbeli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II dihadapan Tergugat III, dan sekaligus proses balik nama atas sebahagian tanah objek perkara kepada Tergugat II yang dilakukan oleh Tergugat IV haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang menjadikan tanah berikut 2 (dua) petak ruko milik Penggugat (OBJEK PERKARA) sebagai Jaminan/Anggungan hutang Tergugat I kepada Tergugat V sebagai hak tanggungan berdasarkan akta hak tanggungan tertanggal 14 Oktober 2015 yang dibuat oleh Tergugat VI haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan OBJEK PERKARA kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah dalam keadaan kosong, bebas dari pada haknya maupun hak orang lain yang ada di atasnya. Jika perlu dengan bantuan alat Negara;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian secara tunai dan seketika akibat Wanprestasi yang dilakukannya kepada Penggugat yang keseluruhannya berjumlah sebesar **Rp. 1. 271.000.000.-** (Satu Milyar dua ratus tujuh puluh satu juta Rupiah).

Yang di hitung dari jumlah kerugian Materiil, ditambah dengan kerugian moril, dikurangi dengan harga pembelian objek perkara dengan perincian sebagai berikut;

A. Bahwa Kerugian Materiil sebesar **Rp. 771.000.000.-** (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Satu Juta Rupiah) yang terdiri dari :

- Uang sebanyak Rp 541.000.000,- (Lima ratus empat puluh satu juta rupiah) Dengan perhitungan dan perincian sebagai berikut:

Halaman 13 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2017/PN.PSB



a.	15 Juni 2011	Sewa ruko setahun sebesar	Rp. 30.000.000,-
b.	15 Juni 2011	Tanah seharga	Rp . 70.000.000,-
c.	22 Juni 2011	Cicilan BRI sejumlah	Rp . 71.000.000
d.	18 Juli 2011	Tanah seharga	Rp . 250.000.000,-
e.	14 Mei 2012	Uang kontan	Rp . 50.000.000,-
f.	25 Juli 2012	Uang kontan sebesar	<u>Rp . 70.000.000,-</u>
Jumlah			<u>Rp . 541.000.000,-</u>

- Kerugian atas keuntungan yang sedianya dapat Penggugat peroleh dari hasil menyewakan 3 (tiga) petak ruko yang telah Penggugat beli kepada Tergugat I semenjak tanggal 15 Juni 2011 sampai tanggal 15 Mei 2016 adalah sebanyak Rp. 147.500.000.- dengan perhitungan sebagai berikut ; harga sewa 1 (satu) tahun Rp. 30.000.000.- setahun adalah 12 bulan jadi $Rp. 30.000.000 : 12 = Rp. 2.500.000 \times 60 \text{ bulan} = \underline{\underline{Rp. 150.000.000.- ;}}$
- Biaya Transportasi dan Akomodasi Penggugat dari Bangko ke Simpang Empat Pasaman Barat dalam rangka untuk penyelesaian permasalahan pembelian objek perkara dengan Tergugat I, semenjak 2012 sampai saat ini sebanyak 16 kali perjalanan, 1 X perjalanan Rp. 5.000.000.- sehingga berjumlah sebanyak **Rp. 80.000.000.-**

B. Kerugian Immateriil sebanyak Rp.500.000.000.-

Akibat hilangnya kepercayaan dari para pelanggan-pelanggan yang selama ini berbelanja ke Toko Grosiran Penggugat, sehingga Toko Grosiran Penggugat mulai sepi dan usaha yang Penggugat tekuni menimbulkan kerugian.

8. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) perhari, bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan atas seluruh harta kekayaan Tergugat I sesuai pasal 227 HIR;



10. Menyatakan sah dan berharga sita tahan yang diletakan terhadap objek perkara;
11. Menghukum Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV Tergugat V dan Tergugat VI untuk taat, tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;
12. Menghukum Para Tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
13. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit Voerbaar bij voerraad) meskipun ada upaya hukum verzet atau banding;
Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Simpang Empat Pasaman Barat Melalui Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, tergugat I, tergugat IV, tergugat V hadir kuasanya dan tergugat II hadir sendiri dipersidangan, sedangkan tergugat III dan tergugat VI tidak hadir dipersidangan dan tidak pula mengirimkan wakilnya yang sah walaupun telah dipanggil secara patut ;

Menimbang, bahwa oleh karena tergugat III dan tergugat VI tidak hadir dipersidangan dan tidak pula mengirimkan wakilnya yang sah walaupun telah dipanggil secara patut, maka Majelis berkesimpulan Tergugat III dan Tergugat VI tidak berkehendak untuk mempertahankan haknya dalam perkara ini, untuk itu pemeriksaan dalam perkara ini dilanjutkan dengan acara berikutnya ;

Menimbang, bahwa guna memenuhi ketentuan pasal 154 Rbg Majelis berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak dengan memberi kesempatan untuk menunjuk mediator guna mengusahakan penyelesaian perkara tersebut dengan jalan damai, akan tetapi para pihak menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis untuk menunjuk salah seorang Hakim Pengadilan Negeri Pasaman Barat untuk menjadi mediator dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa berpedoman kepada Peraturan MARI No.1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Negeri, maka dengan Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasaman Barat tanggal 8 Juni 2017 telah ditunjuk Hakim RAMLAH MUTIAH, SH sebagai Mediator dalam perkara tersebut ;

Menimbang, bahwa walaupun telah diberikan waktu yang cukup untuk melakukan usaha perdamaian akan tetapi upaya perdamaian melalui Mediasi tersebut ternyata tidak berhasil dicapai, namun demikian Majelis tetap memberi kesempatan kepada kedua belah pihak untuk berusaha melakukan



penyelesaian perkara dengan cara damai sampai dengan sebelum putusan akhir dibacakan.

Menimbang, bahwa oleh karena upaya damai tidak tercapai kemudian Penggugat membacakan gugatannya dan atas pertanyaan Majelis Penggugat menyatakan tetap dengan gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat 1 :

A. DALAM EKSEPSI

Kiranya majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk tidak dapat menerima (*Nie on VankeligkeVerklaard*) gugatan penggugat karena alasan-alasan sebagaiberikut :

- **Bahwa gugatan penggugat kekurangan pihak**, seharusnya NURSEHAN diikut sertakansebagai TERGUGAT karena sertifikat Hak Milik No. 187/Koto Baru tanggal 07 Juni 2006, surat ukur tanggal 30 Mei 2006 No. 104/kt BURO/2006, luasnya 1.250m². semula terdaftar atas nama NURSEHAN (perdata No. 10/Pdt.G/2016/PN.PSB.Halaman 2 Nomor I) ;

- **Bahwa objek gugatan penggugat tidak jelas (obscuurlibeli)**

Bahwa penggugat mendalilkan dalam gugatannya sebidang tanah seluas 14,5m x 50m (dikenal dengan sertifikat hak milik No. 187/KotoBaru, tanggal 7 Juni 2006, surat ukur tanggal 30 Mei 2006 No. 104/kotobaru/2006, luasnya 1.250 meter :

Bahwa penggugat tidak menyebutkan batas-batas sepadan tanah yang diperkarakan seluas 14,5 x 50 meter tersebut :

Hal ini sesuai dengan putusan Mahkamah Agung RI tanggal 17 April 1979 reg. No. 1149 K/Sip/1979 menentukan bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa maka gugatan tidak dapat diterima ;

- Bahwa yang menjadi objek perkara tanah seluas 14,5 meter x 50 meter serta bangunan yang ada diatasnya ;

Bahwa penggugat tidak menyebutkan berapa petak ruko dan petak ruko mana yang diperkarakan ;

B. DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa semua yang telah Tergugat I kemukakan dalam eksepsi diatas merupakan satu kesatuan yang menyatu dalam pokok perkara ini;
- Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang dengan tegas diakui dan dibenarkan oleh Tergugat I;

Halaman 16 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2017/PN.PSB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I menolak tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada halaman 2 nomor 3 yang menyatakan: pada tanggal 13 Juni 2011 Tergugat I bersedia menjual ruko kepada Penggugat seharga Rp. 850.000.000,- dan Penggugat mengambil alih utang Tergugat I pada BRI sejumlah Rp. 300.000.000,- dan sisa pembelian ruko Rp. 550.000.000,- Tergugat lunasi dalam jangka waktu 1 (satu) tahun;

Bahwa dalam jangka waktu 1 (satu) tahun Penggugat tidak melunasi hutangnya kepada Tergugat I maka Tergugat I merasa dirugikan dan juga pembayaran cicilan utang Tergugat I pada BRI sejumlah Rp.300.000.000,- tidak diangsur Penggugat tapi yang diangsur Penggugat adalah Bunga Bank saja sedangkan utang pokok tidak diangsur oleh Penggugat;

- Bahwa Tergugat I menolak tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada halaman 3 nomor 4 yang menyatakan: antara Penggugat dengan Tergugat I ada kesepakatan dengan surat pernyataan 15 Juni 2011 (yang isinya 5 poin) ;

Bahwa ada 2 poin surat pernyataan yang dilanggar atau tidak ditepati oleh Penggugat yaitu:

- *Pihak Penggugat akan melunasi pembayaran tanah tersebut secara berangsur 1 (satu) tahun terhitung 15 Juni 2011 sampai dengan 15 Juni 2012;*

Bahwa penggugat tidak melunasinya.

- *Bahwa Pihak Kedua (Penggugat) sepakat untuk melunasi kredit/utang Pihak Pertama (Tergugat I) pada BRI cabang simpang 4; Bahwa Penggugat tidak melunasi hutang tersebut pada BRI cabang simpang empat ;*

- Bahwa Tergugat I menolak tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada halaman 4 nomor 6 yang menyatakan : Penggugat membayar cicilan kredit Tergugat I setiap bulannya pada BRI cabang simpang empat sampai pembayaran cicilan terakhir yaitu tanggal 24 September 2012 sejumlah Rp. 71.000.000,-;

Bahwa Penggugat membayar cicilan kredit Tergugat I ke BRI cabang simpang empat sebesar Rp. 71.000.000,- hanya bunga bank yang dibayarkan sedangkan utang pokok tidak dibayar oleh Penggugat;

- Bahwa Tergugat I menanggapi dalil gugatan Penggugat pada halaman 4 nomor 7 sebagai berikut : Bahwa benar Penggugat menyerahkan tanah kepada Tergugat I pada bulan Juli 2011;

Halaman 17 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2017/PN.PSB

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)



- Bahwa Tergugat I menanggapi dalil gugatan Penggugat pada halaman 4 nomor 8 dan 9 adalah sebagai berikut: Bahwa benar pada tanggal 14 Mei 2012 Tergugat I menerima uang dari Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- dan pada tanggal 25 Juli 2012 sebesar Rp. 70.000.000,-
- Bahwa Tergugat I menanggapi dalil gugatan Penggugat pada halaman 4 nomor 10 adalah sebagai berikut : Bahwa benar Tergugat I mengotrak Ruko tersebut sebesar Rp. 30.000.000,- ;
- Bahwa pada halaman/ dan poin yang lain atau selanjutnya tidak perlu Tergugat I tanggapinya nanti setelah masuk pembuktian maupun saksi-saksi dari Tergugat I ;

Berdasarkan uraian diatas maka Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini berkenan member putusan yang amarnya sebagai berikut:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
atau
- Setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Jawaban Tergugat II

1. Bahwa dalam Posita surat gugatan Penggugat pada Poin 1, 2 dan 3 menyatakan *"Bahwa pada pertengahan bulan Maret 2011 Penggugat dihubungi oleh teman Penggugat yang bernama Khaidir dan kepada Penggugat, Sdr. Khaidir mengatakan bahwa dianya mendapat informasi dari Sdr. DEDI ALPITRI, bahwa abang dari istri Penggugat yang bernama Andi Baswal (Tergugat I) sedang dalam kesulitan untuk membayar cicilan utangnya pada Bank BRI Cabang Simpang Empat, Pasaman Barat yang telah hampir jatuh tempo pembayarannya, oleh karena itu Tergugat I akan menjual tanah dan ruko miliknya yang terletak di Jalan Mangopoh ke Pasaman Barat, Jalur V Jorong Jambak, Nagari Koto Baru, Kecamatan Luhak Nan Duo, Kabupaten Pasaman Barat, Propinsi Sumatera Barat sebagaimana yang diuraikan dalam sertifikat hak milik No.187/Kotobaru, tanggal 07 Juni 2006, surat ukur Tanggal 30 Mei 2006, No.104/Kt Baru/2006, Luas 1.250 M² (semula terdaftar atas nama NURSEHAN, kemudian dibalik namakan dan terdaftar atasnama ANDI BASWAL), guna melunasi hutangnya kepada Bank BRI Cabang Simpang Empat, Pasaman Barat. Kepada Penggugat diminta oleh Khaidir untuk membantu dengan cara membeli ruko milik Tergugat I tersebut ;*

Halaman 18 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2017/PN.PSB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa melalui Sdr. Khaidir, Penggugat menyatakan bersedia membeli Ruko Milik Tergugat I tersebut dengan cara angsuran selama 1 (satu) tahun dan mengambil alih pembayaran cicilan hutang Tergugat I pada Bank BRI Cabang Simpang Empat Pasaman Barat setiap bulannya sampai lunas ;

Bahwa pada tanggal 13 Juni 2011, Penggugat dating kerumah Khaidir untuk bertemu dengan Tergugat I, karena sebelumnya telah disepakati bersama guna membicarakan tentang penjualan ruko milik Tergugat I. Dalam pembicaraan antara Penggugat dengan Tergugat I dirumah Khaidir telah didapat kesepakatan, dimana Penggugat bersedia membeli ruko milik Tergugat I tersebut dan Tergugat I bersedia pula menjual ruko miliknya kepada Penggugat seharga Rp. 850.000.000.- (delapanratus lima puluhjuta rupiah) dibayar dengan cara Penggugat bertanggung jawab dan mengambil alih pembayaran cicilan utang Tergugat I pada Bank BRI sejumlah Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) dan sisa pembelian ruko tersebut sejumlah Rp. 550.000.000.- (lima ratus lima puluhjuta rupiah) Penggugat lunasi dalam jangka waktu 1 (satu) tahun;

Bahwa terhadap uraian tersebut Tergugat 2 menyatakan Jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat 1 tersebut merupakan Jual beli yang melanggar hukum, dimana pada saat jual beli antara Penggugat dan Tergugat 1 tersebut dilangsungkan Penggugat masih memiliki hutang pada Bank Rakyat Indonesia cabang Simpang Empat, serta objek yang diperjual belikan tersebut masih memiliki keterkaitan dengan pihak Bank Rakyat Indonesia selaku Pemegang Hak Tanggungan atas hutang Penggugat. Dengan demikian dapat dinyatakan bahwa Jual beli yang dilakukan di atas hak pihak lain selaku Pemegang Hak Tanggungan yaitu Bank Rakyat Indonesia dan tanpa persetujuan Bank tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Selanjutnya Penggugat yang melakukan pembelian terhadap Tanah beserta Ruko tersebut dapat dikategorikan sebagai Pembeli yang beritikad buruk. Hal ini sesuai dengan kaidah *Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1816k/Pdt/1989*, yang dalam kaidah hukumnya menyatakan "*pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu*". Selanjutnya dikuatkan pula dengan *Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4340*

Halaman 19 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2017/PN.PSB

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)



K/Pdt/1986/ tanggal 28 Juni 1988, yang dalam kaidah hukumnya menyatakan ,” Pembeli yang beritikad buruk tidak akan dilindungi hukum ;

2. Bahwa Tergugat II, merupakan pembeli atau pihak yang beritikad baik dalam melakukan jualbeli atas tanah dan Ruko yang saat ini dikuasai oleh Tergugat II yang mana jual beli tersebut sesuai dengan Perjanjian Jual beli Tanggal 25 Maret 2014. Sehingga Tergugat II selaku pihak pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor :1230 K / Sip / 1980 Tanggal 29 Maret 1982, yang kaidah hukumnya menyatakan : *Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum*. Kaidah tersebut di atas dikuatkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3201 K/Pdt/1991/ tanggal 30 Januari 1991 yang dalam kaidah hukumnya menyatakan,”*Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi ;*

Bahwa berdasarkan dalil-dalil bantahan sebagaimana dinyatakan di atas, TERGUGAT 2 mohon dengan hormat kepada MAJELIS HAKIM YANG MULIA pada Pengadilan Negeri Pasaman Barat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, untuk kiranya berkenan memberikan Putusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Jawaban Tergugat V :

A. DALAM EKSEPSI

1. **ALAMAT SUBJEK TERGUGAT SALAH DAN KELIRU (*ERROR IN SUBJECTO*)**

Penggugat keliru menggugat Tergugat V dengan alamat di Simpang Empat Pasaman Barat. Tergugat V selaku Badan Hukum berupa Perseroan Terbatas (PT) harus di gugat di tempat kedudukannya di Jakarta yaitu di Gedung Menara Bank Danamon, Jalan HR. Rasuna Said Blok C No. 10, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Jakarta 12940, bukan di Pasar Simpang Empat, Jalan Simpang Empat Ujung Gading, Pasaman Barat, ini merupakan alamat Unit Danamon Simpan Pinjaman (DSP), bukan tempat kedudukan hukum Tergugat V. Oleh karena itu menggugat Tergugat V di alamat kantor Cabang unit DSP adalah salah dan keliru ;

Halaman 20 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2017/PN.PSB



2. GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUR LIBEL).

Bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat, selalu menggunakan kata-kata “bertentangan dengan hukum” sebagaimana tergambar dalam dalil-dalil gugatan Halaman 7 angka ke-22 dan ke-24, maka arti bertentangan dengan hukum, inheren dengan kata-kata :” **onrecht matigedaad**”, atau perbuatan melawan hukum, apalagi Penggugat menuntut ganti rugi akibat perbuatan tersebut. Maka kami berpendapat gugatan Penggugat lebih cenderung mengarah kepada gugatan perbuatan melawan hukum (**onrecht matigedaad**) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata;

Akan tetapi disisi lain Penggugat menyatakan gugatan dalam perkara ini adalah gugatan wanprestasi (Ingkar Janji). Bahwa setelah mempelajari dan mencermati gugatan yang diajukan oleh penggugat cenderung bercampur aduk antara gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi dengan pembatalan Perikatan Jual Beli. Apabila kita memperhatikan dan mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat pada Halaman 3 angk 4 yang menyatakan :

” bahwa telah adanya kesepakatan antara Penggugat dengan tergugat I, maka dibuatlah Perikatan Jual Beli tanah dan ruko milik Tergugat I yang terletak di Jalan Raya Mangopoh-Pasaman barat, Jalur V Jorong Jambak, Nagari Koto Baru, Kecamatan Luhak nan Duo, Kabupaten Pasaman Barat antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana Surat Pernyataan, tertanggal 15 Juni 2011...dstnya”.

Dengan demikian yang menjadi dasar gugatan penggugat adalah Surat Pernyataan, tertanggal 15 Juni 2011, yang oleh Penggugat disebut sebagai Perjanjian Jual Beli. Akan tetapi dari uraian-uraian dalil-dalil gugatan Penggugat, tergambar adanya proses pemecahan SHM NO.187/Koto Baru, tanggal 07 Juni 2006, Surat Ukur tanggal 30 Mei 2006, No.104/Kt Baru/2006, luas 1.250M2, proses jual beli Tergugat I dengan Tergugat II, proses baliknama, kemudian adanya Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Bank BRI, dan kemudian adanya Perjanjian Kredit dan pemberian Hak Tanggungan terhadap objek perkara SHM NO.187/Koto Baru, tanggal 07 Juni 2006, Surat Ukur tanggal 30 Mei 2006, No.104/Kt Baru/2006, luas 1.250M2, oleh Tergugat I kepada Tergugat V (PT.Bank Danamon Indonesia, Tbk), melalui Cabang DSP Simpang Empat. Begitu pula dalam petitum gugatan Penggugat adanya pembatalan keseluruhan proses tersebut mulai dari jual beli, baliknama, perjanjian kredit dan pemberian hak

Halaman 21 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2017/PN.PSB



tanggungan, maka kami berpendapat gugatan penggugat lebih mengarah kepada gugatan perbuatan melawan hukum (**Onrechtmatigedaad**) dan adanya tuntutan ganti rugi dan tuntutan kerugian Immateril yang tidak dikenal dalam gugatan wanprestasi hanya dikenal dalam gugatan perbuatan melawan hukum (**Onrechtmatigedaad**). Karena lazimnya tuntutan kerugian dalam wanprestasi adalah keuntungan yang seharusnya diterima atau keuntungan yang diharapkan apabila perjanjian tersebut berjalan sebagaimana mestinya. Sedangkan kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan melawan hukum (**Onrechtmatigedaad**) merupakan kerugian riil yang terjadi akibat perbuatan melawan hukum yang ditanggung oleh Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh seorang tergugat. Dan ini dikuatkan lagi dengan dalil gugatan Penggugat pada Halaman 6 angka 18 yang berbunyi : "**bahwa karena tidak adanya itkad baik dari Tergugat 1 untuk melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka penggugat sebagai pihak pelapor meminta kepada pihak Kepolisian Polres Pasaman Barat untuk melanjutkan penyidikan atas laporan penggugat, dan perkara pidananya telah diputus di Pengadilan Negeri Simpang Empat Pasaman Barat**", semakin menguatkan bahwa perkara ini adalah gugatan perbuatan melawan hukum (**Onrechtmatigedaad**), apalagi Pasal yang dituduhkan adalah Pasal 372 KUHP dan Pasal 378 KUHP ; Oleh karena itu kami berpendapat, bahwa terbukti Penggugat telah mencampur adukan antara perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi yaitu proses jual beli, baliknama sampai kepada pembatalan Perjanjian Kredit, pemasangan Hak Tanggungan ; Bahwa perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 adalah perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi orang lain, maka orang/badan hukum yang menimbulkan kerugian tersebut wajib mengganti kerugian tersebut. Sedangkan gugatan Penggugat juga meliputi pembatalan terhadap pembebanan Hak Tanggungan dan pendaftaran sertifikat hak tanggungan terhadap objek antara Tergugat I dengan Tergugat V. Menurut teori hukum perikatan gugatan pembatalan Perjanjian adalah akibat adanya syarat subjektif dan syarat objek yang tidak terpenuhi sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara dan atau Pasal 1321 s/d 1456 KUHPerdara. Bahwa Penggugat tidak berhak menuntut pembatalan Perjanjian Kredit maupun Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan, karena Penggugat bukanlah pihak yang ikut menanda

Halaman 22 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2017/PN.PSB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tangani Perjanjian antara Tergugat I dengan tergugat V karena adanya unsur kekhilafan/kekeliruan, paksaan atau penipuan (Pasal 1321 s/d 1328 KUHPdata) sehingga tidak berhak membatalkan perjanjian kredit dan pemberian hak Tanggungan tersebut. Disamping itu mengenai kebatalan dan pembatalan suatu Perjanjian diatur dalam Pasal 1446 s/d 1456 KUHPer, yang antara lain perjanjian dibuat oleh orang yang belum dewasa atau berada dibawah pengampuan atau dalam beberapa hal seorang bersuami ;

Bahwa dalil penggugat yang meminta pembatalan Perjanjian Kredit dan perjanjian pembebanan Hak Tanggungan dengan alasan tanah yang merupakan bagian dari hak telah dijual kepada Penggugat, kemudian ada juga yang telah dijual kepada tergugat II dan dibaliknamakan pula atas nama Tergugat II, dan telah sebagian dijadikan jaminan hutang oleh Tergugat I kepada tergugat V bukan menjadi alasan yang tepat dapat dibatahkannya Perjanjian-perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat V ;

Bahwa sesuai dengan Hukum Jaminan sebagaimana diketahui bahwa Perjanjian Kredit merupakan Perjanjian Pokok, sedangkan Perjanjian Pemberian Jaminan (Hak Tanggungan) merupakan Perjanjian ikutan (*accessoir*). Sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) yang berbunyi :*"Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan perlunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut"*;

Maka dengan memperhatikan substansi gugatan Penggugat merupakan satu kesatuan perbuatan saling berkait satu sama lain, maka dengan terjadinya percampuradukan gugatan pembatalan perjanjian Kredit (utang piutang) dengan perbuatan melawan hukum, sehingga gugatan menyebabkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (***Obscuur libell***), sehingga gugatan Penggugat mengandung cacat formil (***diskualifikasi In persona/Gemis aanhoedaning heid***).

"Gugatan yang kurang jelas dan belum cukup diperiksa oleh Pengadilan Negeri, tidak dapat diterima" (PT.Padang tanggal 3 juni 1970 No.340/1967 PT BT, MA tanggal 23 April 1973 No.1045 K/Sip/1971) ;

"apabila kekeliruan-kekeliruan yang terdapat dalam gugatan oleh Pengadilan Tinggi dinilai sebagai kekeliruan yang prinsipil, maka gugatan Penggugat/terbandingharus dinyatakan tidak diterima (niet onvankelijke)

Halaman 23 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2017/PN.PSB

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)



verklaard)". (PT.Padang tanggal 21 April 1971 No.11/1969 PT Padang, MA tanggal 5 April 1972 No.1314 K/Sip/1971) ;

Dengan demikian maka terbukti gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel).

3. GUGATAN PENGGUGAT KEKURANGAN SUBJEK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Penggugat seharusnya turut menggugat isteri Tergugat I yang bernama **Dasmia** karena ikut menanda tangani Perjanjian Kredit. Objek perkara yang dijadikan jaminan hutang Hak Tanggungan merupakan harta bersama suami isteri, sehingga isteri Tergugat I juga seharusnya ikut digugat dalam perkara ini ;

Dengan tidak digugatnya isteri Tergugat I (Andi Baswal) yang bernama **Dasmia**, maka gugatan Penggugat menjadi kekurangan subjek ((**Plurium Litis consortium**) ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut, Tergugat V mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara ini untuk memberikan putusan Sela dengan menerima eksepsi Tergugat V dengan menyatakan gugatan Pengugat tidak dapat diterima (**NO-Niet Ontvankelijke Verklaard**).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa jawaban dalam pokok perkara ini, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan eksepsi diatas.
2. Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal secara tegas Tergugat V akui kebenarannya dalam jawaban ini ;
3. Bahwa benar ada Perjanjian kredit antara Andi Baswal (Tergugat I) dengan Tergugat V sesuai dengan Perjanjian Kredit No.0000031/PK/03673/0500 /0814, tanggal 15 Agustus 2014 dan telah dilegalisir oleh Notaris H.Rustim Afandi, SH. Di Pasaman Barat dengan No.287/L/VIII/2014, tanggal 15 Agustus 2014 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.698/2014, tanggal 20 Agustus 2014, dan Sertifikat Hak Tanggungan No.2460/2014 tanggal 29 Oktober 2014;
4. Kemudian di perpanjang dengan Perjanjian Perubahan Kredit No.0000025/PPPK/03673/2200/0715, tanggal 13 Juli 2015 dan telah dilegalisir oleh Notaris H.Rustim Afandi, SH. Di Pasaman Barat dengan No.191/L/VII/2015, tanggal 13 Juli 2015 dengan Akta Pemberian Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan No.600/2015, tanggal 06 Agustus 2015, Sertifikat Hak Tanggungan No.1709/2015 tanggal 14 Oktober 2015;

5. Bahwa setelah Surat Perjanjian Kredit ditanda tangani oleh Tergugat I dan Tergugat V, Tergugat I telah melakukan penyerahan jaminan sesuai dengan Berita Acara Serah Terima Jaminan (BSTJ), tanggal 15 Agustus 2014 ;
6. Bahwa dalam surat Berita Acara Serah Terima Jaminan tersebut, Tergugat I yang menjamin sepenuhnya hal-hal sebagai berikut :
 - a. Jaminan yang diserahkan kepada bank benar milik Penjamin dan tidak terlibat dalam tuntutan/sengketa;
 - b. Bank berhak dan berwenang, setiap saat menjalankan hak dan kewenangannya atas jaminan tersebut, dan menyimpan asli bukti kepemilikan jaminan tersebut sampai seluruh hutang/kewajiban debitur kepada bank dinyatakan lunas oleh bank;
 - c. Membebaskan bank dari segala kerugian, tuntutan dari pihak ketiga termasuk (para) ahli waris penjamin yang timbul sehubungan dengan pemberian jaminan oleh penjamin kepada bank.
7. Setelah Surat Perjanjian Kredit ditanda tangani, diikuti dengan dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yaitu No.679 tanggal 15 Agustus 2014 dihadapan Notaris/PPAT H.Rustim Afandi, SH. di Pasaman Barat, sedangkan untuk perubahan Perjanjian Perubahan Kredit No.0000025/PPPK/03673/2200/0715, tanggal 13 Juli 2015 telah pula dibuatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yaitu No.555 tanggal 13 Juli 2015 dihadapan Notaris/PPAT H.Rustim Afandi, SH. di Pasaman Barat; sehingga dengan demikian penanda tangan Perjanjian Kredit dan Pemberian Hak Tanggungan atas objek perkara antara Tergugat I dengan Tergugat V telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
8. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa :” *sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalam, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan*”.
9. Bahwa dalam pemberian kredit dan penerimaan sertifikat objek sengketa sebagai jaminan kredit, Tergugat V melalui Tergugat IV telah melakukan pengecekan keabsahan sertifikat objek perkara yang tercatat atas nama

Halaman 25 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2017/PN.PSB

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)



Andi Baswal (tergugat I) ke Kantor Pertanahan Pasaman Barat. Halmana terbukti pada catatan Kantor Pertanahan Kota Pasaman Barat di Halaman Pendaftaran, peralihan hak, Pembebanan dan pencatatan lainnya yaitu masing-masing tanggal 19 Agustus 2014 dan tanggal 19 Agustus 2014 dengan catatan :”**telah diperiksa dan sesuai dengan Daftar di Kantor Pertanahan**” ;

10. Bahwa sehubungan dengan dalil gugatan Penggugat Halaman 7 angka 20 yang menyatakan bahwa :” *ternyata tanpa sepengetahuan dari Penggugat pada tanggal 25 Maret 2014, Tergugat I telah pula menjual 1 (satu) petak dari 3 (tiga) petak ruko kepada Tergugat II seharga Rp.304.000.000,-dan proses jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II tersebut dibuat dihadapan Tergugat III selaku Notaris/PPAT di kabupaten Pasaman Barat*” ;

Bahwa tentang persoalan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat V tidak mengetahui, yang ada hanya permohonan dari Tergugat I untuk menarik/pengurangan jaminan dari 1 (satu) SHM atas nama Andi Baswal dengan 2 (dua) pintu Rumah Toko (Ruko) menjadi 1 (satu) unit ruko saja. Hal ini ditolak dan tidak dapat disetujui oleh Tergugat V ini disebabkan karena jaminan yang diberikan tidak bisa meng-cover *Oustanding* pinjaman saat itu sebesar Rp.416.021.663,- berdasarkan hasil penilaian Tergugat V nilai pasar keseluruhan jaminan saat ini untuk 2 (dua) unit ruko adalah sebesar Rp.651.600.000,- atau Rp.325.800.000,- untuk 1 (satu) unit ruko ;

11. Surat Pernyataan, tertanggal 15 Juni 2011, yang oleh Penggugat disebut sebagai Perjanjian Jual Beli tidak bisa dibenarkan, karena tidak memenuhi persyaratan jual beli terhadap barang tidak bergerak (tanah dan bangunan). Pelepasan/jual beli terhadap barang yang tidak bergerak/tetap harus dilakukan melalui pejabat yang berwenang (PPAT) melalui Akta Jual Beli (AJB), walaupun dibuat dengan Perikatan Jual Beli harus dibuat dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT dibuat dengan syarat tertentu, apabila salah satu pihak tidak memenuhi persyaratan yang di tentukan dalam perjanjian, maka perjanjian yang demikian batal demi hukum. Oleh undang-undang ditetapkan bahwa suatu perjanjian sudah batal (*nietig*), jika ia mengandung suatu ikatan yang digantungkan pada suatu syarat yang mengharuskan satu pihak untuk melakukan suatu perbuatan, akan tetapi tidak dilakukan. Selanjutnya dalam suatu perjanjian yang meletakan kewajiban timbal balik, kelalaian salah satu pihak (wanprestasi) selalu

Halaman 26 dari 39 Putusan Perdana Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2017/PN.PSB



dianggap sebagai suatu syarat pembatalan yang dicantumkan dalam perjanjian (Pasal 1266 KUHPerdara) ;

12. Memperhatikan Surat Pernyataan, tertanggal 15 Juni 2011, yang oleh Penggugat disebut sebagai Perjanjian Jual Beli merupakan Akta dibawah tangan yang tidak dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, sehingga dengan demikian tidak mempunyai kekuatan hukum ;
13. Oleh karena itu, maka pelaksanaan proses pengikatan kredit atas nama ANDI BASWAL, pemberian hak Tanggungan dan pendaftaran sertifikat hak Tanggungan telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku yakni Pasal 6 dan Pasal 14 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pasal 6 berbunyi :*" apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"* ;

Pasal 14 ayat (1) berbunyi :*" sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undanga yang berlaku"* ;

Ayat (2) berbunyi :*"sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata"* **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA** ;

Ayat (3) berbunyi :*" sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah"* ;

14. Dan pemasangan Sertifikat Hak Tanggungan atas objek perkara juga telah mempunyai irah-irah **"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"**, sehingga telah mempunyai kekuatan hukum eksekutorial melalui lembaga *"parate eksekus"* sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR/258 RBG ;
15. Bahwa sesuai dengan Hukum Jaminan sebagaimana diketahui bahwa Perjanjian Kredit merupakan Perjanjian Pokok, sedangkan Perjanjian Pemberian Jaminan (Hak Tanggungan) merupakan Perjanjian ikutan (*accessoir*). Sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) yang berbunyi :*"Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan perlunasan utang tertentu, yang*



dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut “ ;

Berdasarkan kepada hal-hal tersebut diatas, selanjutnya Tergugat V selebihnya menolak dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya untuk itu mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk memberikan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- **Menerima eksepsi Tergugat V untuk seluruhnya;**
- **Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Ontvankelijke Verklaard*) ;**
- **Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;**

DALAM POKOK PERKARA :

- **Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Ontvankelijke Verklaard*) ;**
- **Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;**

Apabila Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan benar (*Ex ae quo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban tergugat I tergugat II dan tergugat V, penggugat telah mengajukan replik tertanggal 2 Nopember 2017 dan terhadap replik penggugat tersebut para tergugat tidak mengajukan duplik yang semuanya termuat secara lengkap dalam Berita Acara Pemeriksaan Persidangan dan merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil – dalil dalam gugatannya penggugat telah mengajukan surat – surat bukti sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 15 Juni 2011, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda **P.1** ;
2. Foto Copy Surat Pernyataan tertanggal 11 September 2014, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda **P.2** ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copy Laporan Transaksi periode 13-11-2012 Rekening Bank BRI Simpang Empat No.0615-01-012578-50-9, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda **P.3** ;
4. Foto copy Laporan Transaksi date Printed Rekening Nomor 61501000073157 atas nama Andi Baswal, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda **P.4** ;
5. Foto Copy Putusan nomor : 183/Pid.B/2015/PN.Psb.tertanggal Maret 2016 bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda **P.5** ;

Menimbang, bahwa selain dari surat – surat bukti Penggugat juga telah mengajukan saksi – saksi kepersidangan yaitu :

1. Saksi **KHAIDIR**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sehubungan dengan masalah perkara Tanah dan Ruko dari tergugat I ;
 - Bahwa Lokasi tanah dan ruko tersebut di jalur V jorong Jambak, Nagari Koto Baru, Kec. Luhak Nan Duo, Kab. Pasaman Barat ;
 - Bahwa Jarak tempat tinggal saksi dengan ruko tersebut \pm 25 meter ;
 - Bahwa walnya cerita dari Tergugat I (Andi Baswal) bahwa ruko itu mau dilelang oleh Bank oleh karena terjadi kredit macet, lalu saksi kenal dengan Penggugat dan memberi tahukan bahwa ruko tersebut akan dilelang, kemudian saksi sarankan kepada Penggugat dari pada orang lain yang memngambil, lebih baik Penggugat saja yang membelinya, karena antara Tergugat 1 dan Penggugat masih ada hubungan keluarga, maka akhirnya terjadilah perjanjian jual beli ruko itu antara Tergugat 1 dengan Penggugat yang bertempat di rumah Tergugat 1 ;
 - Bahwa yang saksi tahu telah ada perjanjian jual beli ruko itu seharga Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) ;
 - Bahwa bukti surat yang diperlihatkan tersebut adalah benar dan saksi ikut bertanda tangan di surat itu ;
 - Bahwa yang jadi Pihak dalam perjanjian itu adalah Penggugat dengan Tergugat 1 ;
 - Bahwa yang diperjanjikan dalam surat tersebut itu pada pokoknya adalah :
 - Jual beli tanah dan Ruko antara Penggugat dan Tergugat 1 seharga Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) ;
 - Penggugat akan melunasi pembayaran jual beli itu secara angsuran selama 1 tahun sejak tanggal 15 Juni 2011 ;

Halaman 29 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2017/PN.PSB

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

- Penggugat akan melunasi hutang Tergugat 1 pada Bank BRI ;
- Tergugat 1 tetap tinggal di Ruko itu dengan mengontrak kepada Penggugat sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta) selama 1 tahun ;
- Bahwa Luas tanah itu adalah 14 m x 50 m ;
- Bahwa yang saksi tahu bahwa Penggugat ada memiliki tanah di Pasaman Barat dengan ukuran 20 m x 50 m dan tanah itu diberikan kepada Tergugat 1, yang waktu itu harganya sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa seingat saksi ada lagi tanah disamping ruko tersebut namun sertifikatnya saksi tidak tahu ;
- Bahwa setahu saksi sekarang tanah itu sudah dikuasai oleh orang lain ;
- Bahwa yang saksi tahu dari cerita Penggugat jumlah uang pembelian ruko itu yang belum dibayarkan oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) lagi ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat akan melunasinya maka Tergugat 1 menaikkan jumlahnya menjadi Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dan sampai 3 kali menaikkan dan terakhir sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa saat ini setahu saksi yang 2 petak ruko ditempai oleh Tergugat 1, sedangkan 1 petak ruko lagi ditempai oleh orang lain yang saksi tidak kenal ;
- Bahwa Batas yang saksi tahu adalah :
 - Sebelah Timur dengan parit/bandar;
 - Sebelah Barat dengan jalan raya ;
 - Sebelah Utara dan selatan tanah orang lain ;
- Bahwa setahu saksi gang diantara toko tidak termasuk, karena itu jalan untuk Tergugat 1 ke belakang ;
- Bahwa ruko yang ditempati oleh tergugat I pada awalnya perjanjian mereka buat ada 3 petak ruko, dan 1 petak ruko dijual oleh tergugat 1 kepada orang lain;
- Bahwa yang dibuat penggugat dan tergugat I adalah perjanjian jual beli tanah dan ruko;
- Bahwa setahu saksi terhadap tanah tersebut sudah ada tanahnya ;
- Bahwa saksi adalah sebagai saksi dalam perjanjian tersebut ;
- Bahwa saksi mengetahui adanya perjanjian jual beli tersebut berawal dari Tergugat 1 cerita kepada saksi bahwa dia akan menjual tanah dan ruko itu,

Halaman 30 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2017/PN.PSB

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)



lalu saksi sarankan untuk menjualnya kepada Penggugat, karena masih ada hubungan keluarga ;

- Bahwa pelunasan jual beli tersebut akan dilunasi dalam waktu 1 (satu) tahun dan setahu saksi pembayaran tersebut tidak lunas karena ada terjadi kenaikan harga oleh tergugat I ;
- Bahwa ang saksi tahu kaitannya antara ruko yang dijual dengan Bank adalah karena ada hutang Tergugat 1 dengan Bank BRI dan tanah ruko itu sebagai agunannya, sedangkan dengan Bank Danamon saksi tidak tahu apa kaitannya ;
- Bahwa ruko disewakan oleh pengugat kepada tergugat sesuai perjanjiannya adalah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)
- Bahwa pada saat itu sewa ruko tidak ada dibayar oleh Tergugat 1 kepada penggugat, untuk selanjutnya saksi tidak tahu lagi ;
- Bahwa pembayaran sewa ruko terhitung sejak tanda tangan perjanjian jual beli ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya tergugat I telah mengajukan surat bukti sebagai berikut :

1. Foto copy dari foto copy Surat Pernyataan tertanggal 15 Juni 2011, bermaterai cukup dan aslinya tidak diperlihatkan, diberi tanda **T.I.1** ;
2. Foto copy dari Foto copy Laporan Transaksi date Printed Rekening Nomor 61501000073157 atas nama Andi Baswal, bermaterai cukup dan aslinya tidak diperlihatkan, diberi tanda **T.I.2** ;

Menimbang, bahwa disamping surat-surat bukti tergugat I juga mengajukan saksi sebagai berikut :

1. Saksi **SUKARDI**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan sehubungan dengan masalah perkara Tanah dan Ruko antara Tergugat I dengan Penggugat ;
 - Bahwa lokasinya adalah di jalur IV jorong Jambak, Nagari Koto Baru, Kec. Luhak Nan Duo, Kab. Pasaman Barat ;
 - Bahwa setahu saksi disana ada ada 3 (tiga) petak ruko ;
 - Bahwa setahu saksi tergugat 2 juga tinggal ruko tersebut ;
 - Bahwa setahu saksi 2 petak ditempati oleh Tergugat 1 dan 1 petak ditempati oleh Tergugat 2;
 - Bahwa tergugat II mendapatkan ruko tersebut dengan cara membeli dari tergugat I ;

Halaman 31 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2017/PN.PSB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui jual beli tersebut dari anak tergugat I saat bekerja di proyek ;
- Bahwa setahu saksi batas – batas tanah tersebut adalah :
 - Sebelah Timur/belakang dengan parit ;
 - Sebelah Barat depan dengan jalan raya;
 - Sebelah Selatan dengan toko Singgalang ;
 - Sebelah Utara dengan pak Kusno ;
- Bahwa setahu saksi hubungan antara penggugat dan tergugat I adalah hubungan kakak/ipar ;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah ruko, yang saksi tahu hanya panjangnya yaitu 50 meter ;
- Bahwa setahu saksi tergugat I menjual ruko kepada tergugat II lebih kurang 3 tahun ;
- Bahwa saksi mengetahui tergugat I pernah dihukum dalam perkara ruko di Jambak jalur IV ;
- Bahwa setahu saksi tanah ruko tersebut ada jual beli dengan tergugat II ;
- 2. Saksi **ZULFAHRI**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa setahu saksi yang menjadi masalah dalam perkara ini adalah masalah perkara tanah dan ruko di Jambak ;
 - Bahwa lokasi tanah dan ruko tersebut adalah di jalaur IV jorong Jambak, Nagari Koto Baru, Kec. Luhak Nan Duo Kab. Pasaman Barat ;
 - Bahwa setahu saksi dilokasi tanah dan ruko tersebut ada 3 (tiga) petak ruko, dimana 2 (dua) petak ruko ditempati oleh tergugat I dan 1(satu) petak ruko ditempati oleh tergugat II ;
 - Bahwa yang ada dalam ruko yang ditempati oleh tergugat I adalah barang P & D ;
 - Bahwa setahu saksi tergugat II mendapat ruko tersebut dengan cara membeli dari tergugat I ;
 - Bahwa batas – batas tanah ruko tersebut adalah :
 - Sebelah Timur/belakang dengan parit ;
 - Sebelah Barat depan dengan jalan raya;
 - Sebelah Selatan dengan toko Singgalang ;
 - Sebelah Utara dengan pak Kusno ;
 - Bahwa setahu saksi yang membangun ruko tersebut adalah tergugat I lebih kurang 20 tahun yang lalu ;

Halaman 32 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2017/PN.PSB

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi cuma tahu ada Sertifikat Hak Milik nya saja, tapi masalah pinjamannya saksi tidak tahu ;
- Bahwa setahu saksi permasalahan antara penggugat dan tergugat adalah masalah jual beli ruko, al itu saksi ketahui dari cerita tergugat ;
- Bahwa setahu saksi yang dibel oleh tergugat II adalah satu petak ruko ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil – dalil sangkalannya tergugat II telah mengajukan surat – surat bukti sebagai berikut :

1. Foto copy Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Maret 2014, dihadapan Notaris Kasnel Andi Ranof, SH, M.Kn, bermaterai cukup telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda **T.II.1** ;
2. Foto copy dari Bukti Slip Penyetoran uang ke Bank BRI tanggal 25 Maret 2014 sejumlah Rp. 104.000.000,- (seratus empat juta rupiah) ke rekening atas nama Andi Baswal, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda **T.II.2** ;
3. Foto copy dari Bukti Slip Penyetoran uang ke Bank BRI tanggal 25 Maret 2014 sejumlah Rp. 71.203,- (tujuh puluh satu ribu dua ratus tiga rupiah) untuk pelunasan kredit atas nama Andi Baswal, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda **T.II.3** ;
4. Foto copy bukti rekening koran atas nama Andi Baswal, Nomor 61501000073157, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda **T.II.4** ;

Menimbang, bahwa tergugat II tidak mengajukan saksi dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa tergugat V untuk memperkuat dalil sangkalannya telah mengajukan surat – surat bukti sebagai berikut :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 187/Koto Baru, S.U No. 104/Kt.Baru/2006 tanggal 30 Mei 2006 seluas 1.250 M2 atas nama Andi Baswal, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda **T.V.1** ;
2. Foto copy Perjanjian Kredit Nomor 0000031/PK/03673/0500/0814 tanggal 15 Agustus 2014, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda **T.V.2a** ;
3. Foto copy Perjanjian Kredit Nomor 0000025/PPPK/03673/2200/0715 tanggal 13 Juli 2015, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda **T.V.2b** ;

Halaman 33 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2017/PN.PSB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan Nomor 679/2014, tanggal 15 Agustus 2014, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda **T.V.3** ;
5. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 2460/2014, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda **T.V.4** ;
6. Foto copy Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan Nomor 555/2015, tanggal 13 Juli 2015, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda **T.V.5** ;
7. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 1709/2015, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda **T.V.6** ;
8. Foto copy serah terima jaminan No. 343/BSTJ/3673/0814, tanggal 15 Agustus 2015, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda **T.V.7** ;
9. Fotocopy permohonan pengurangan jaminan hutang tanggal 16 Agustus 2016 dari Andi Baswal, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda **T.V.8** ;
10. Fotocopy dari foto copy surat tanggapan permohonan pengurangan jaminan hutang Nomor 01/LG/3673/0816 tanggal 26 Agustus 2016 dari PT. Bank Danamon, bermaterai cukup dan aslinya tidak diperlihatkan, diberi tanda **T.V.9** ;
11. Fotocopy dari fotocopy surat peringatan I No.046/SPI/3673/1216 tanggal 13 Desember 2016 dari PT. Bank Danamon, bermaterai cukup dan aslinya tidak diperlihatkan, diberi tanda **T.V.10a** ;
12. Fotocopy dari fotocopy surat peringatan II No.096/SPII/3673/0317 tanggal 02 Maret 2017 dari PT. Bank Danamon, bermaterai cukup dan aslinya tidak diperlihatkan, diberi tanda **T.V.10b** ;
13. Fotocopy dari fotocopy surat peringatan III No.015/SPIII/3673/0917 tanggal 13 September 2017 dari PT. Bank Danamon, bermaterai cukup dan aslinya tidak diperlihatkan, diberi tanda **T.V.10c** ;

Menimbang, bahwa tergugat V dalam hal ini tidak mengajukan saksi – saksi kepersidangan ;

Menimbang, bahwa untuk lebih jelasnya objek perjanjian yang menjadi sengketa antara penggugat dan tergugat, Majelis telah melakukan pemeriksaan

Halaman 34 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2017/PN.PSB

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)



ditempat objek perjanjian pada tanggal 24 Nopember 2017 yang semuanya termuat jelas dalam Berita Acara Pemeriksaan Persidangan ;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak menerangkan tidak akan mengajukan bukti lagi dan selanjutnya akan mengajukan kesimpulan, untuk itu masing – masing pihak telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 1 Pebruari 2018 ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam eksepsi :

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya tergugat I dan tergugat V yang pada pokoknya sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat I :

1. Bahwa gugatan penggugat kurang pihak ;

Bahwa seharusnya Nursehan diikutsertakan sebagai Tergugat karena sertifikat Hak Milik No.187/Koto Baru tanggal 7 Juni 2006 surat ukur tanggal 30 Mei 2006 No.104/Kt BURO/2006 luasnya 1.250 m2 ;

2. Bahwa objek gugatan tidak jelas (obscur libel) ;

Bahwa penggugat tidak menyebutkan batas – batas sepadan tanah yang diperkarakan seluas 14,5 x 50 meter ;

3. Bahwa yang menjadi objek perkara tanah seluas 14,5 meter x 50 meter serta bangunan yang ada diatasnya ;

Bahwa penggugat tidak menyebutkan berapa petak ruko dan petak ruko mana yang diperkarakan ;

Eksepsi Tergugat V :

1. Alamat Subjek Tergugat salah dan keliru (error in subjecto) ;

Bahwa penggugat keliru menggugat tergugat V dengan lamat di Simpang Empat Pasaman Barat ;

2. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (Obscur libel) ;

Halaman 35 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2017/PN.PSB



Bahwa penggugat telah mencampur adukkan antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi ;

3. Gugatan Penggugat kekurangan subjek (Plurium Litis Consortium) ;

Bahwa penggugat seharusnya turut menggugat isteri tergugat I yang bernama Dasmia karena ikut menanda tangani perjanjian kredit ;

Menimbang, bahwa tergugat I dan tergugat V dalam repliknya mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa dalil jawaban tergugat I yang menyatakan gugatan penggugat kurang pihak adalah tidak benar, karena pihak – pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan objek perkara semuanya telah penggugat tarik selaku tergugat dalam perkara ini ;
- Bahwa dalil jawaban tergugat I dan tergugat V yang menyatakan objek gugatan penggugat tidak jelas adalah dalil yang tidak benar dan harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa setelah majelis mencermati ternyata eksepsi tergugat I dan tergugat V tidak berkaitan dengan kewenangan pengadilan untuk memeriksa dan mengadili perkara, oleh karenanya sesuai dengan ketentuan pasal 162 RBg eksepsi dari tergugat I dan tergugat V tersebut dipertimbangkan dan diputus bersama – sama dengan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan dalil – dalil dalam eksepsi tergugat I dan tergugat V sebagai berikut :

Eksepsi tergugat I :

Menimbang, bahwa terhadap gugatan kurang pihak karena tidak menggugat Nursehan, setelah Majelis mencermati dalil – dalil dalam gugatan penggugat ternyata nama Nursehan hanyalah nama yang tercantum dalam sertifikat sebelum dibalik namakan kepada Andi Baswal (tergugat I) dan Nursehanpun tidak mempunyai hubungan hukum dengan perjanjian ataupun wanprestasi antara penggugat dan tergugat I, oleh karenanya tidak dicantumkannya Nurseha tidaklah menyebabkan gugatan penggugat menjadi kurang pihak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Majelis berkesimpulan eksepsi tegugat I dalam hal ini tidaklah beralasan dan haruslah ditolak ;



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tergugat I yang mendalilkan gugatan penggugat kabur karena tidak mencantumkan batas – batas sepadan tanah yang diperkarakan, eksepsi tergugat I ini sama dengan eksepsi kedua dari tergugat V yang juga menyatakan gugatan Penggugat adalah kabur, oleh karenanya Majelis akan mempertimbangkan eksepsi tergugat I dan tergugat V dalam hal ini secara bersamaan ;

Menimbang, bahwa pengertian wanprestasi (breach of contract) adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak atau perjanjian terhadap pihak – pihak tertentu yang disebutkan dalam perjanjian yang bersangkutan, hal mana dapat berupa tidak terpenuhinya kewajiban atau terlambat memenuhi kewajiban atau memenuhi kewajiban tidak sebagaimana yang diperjanjikan ;

Menimbang, bahwa berpijak dari pemahaman tersebut diatas setelah Majelis mecermati uraian dari dalil – dalil dalam posita gugatan penggugat, ternyata penggugat hanya menguraikan tentang riwayat perjanjian jual beli antara penggugat dan tergugat I serta isi dari perjanjian tersebut tanpa menguraikan tentang kewajiban apa yang tidak dipenuhi oleh tergugat, atau kewajiban apa yang terlambat dipenuhi oleh tergugat atau kewajiban apa yang dipenuhi oleh tergugat tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan sebelumnya sehingga oleh karenanya perbuatan tergugat yang demikian dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi atau cidera janji ;

Menimbang, bahwa dengan tidak diuraikannya secara kongkrit prestasi atau kewajiban dari tergugat yang tidak dilaksanakan sehingga dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi menjadikan gugatan penggugat menjadi tidak jelas atau kabur ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat tidak jelas atau kabur, maka eksepsi tergugat I dan tergugat V yang menyatakan gugatan penggugat tidak jelas atau kabur beralasan untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tergugat I dan tergugat V dalam hal ini dikabulkan, maka terhadap eksepsi lain dan selebihnya tidak perlu lagi dipertimbangkan ;

Dalam pokok perkara :

Halaman 37 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2017/PN.PSB



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan eksepsi diatas, dengan dikabulkannya eksepsi tergugat I dan tergugat V menjadikan gugatan penggugat cacat formil sehingga gugatan Penggugat tentang pokok perkara berkaitan dengan bukti-bukti yang diajukan, baik oleh Penggugat maupun para Tergugat yang selebihnya oleh Majelis Hakim dipandang tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut, dan Majelis Hakim menilai gugatan Penggugat tersebut secara hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 dan Pasal 193 RBg, kepada Penggugat haruslah dibebani untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan pasal-pasal dari RBg serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi tergugat I dan tergugat V ;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.4.014.000,- (empat juta empat belas ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasaman Barat pada hari Senin tanggal 12 Februari 2018 oleh **EKO AGUS SISWANTO, SH** sebagai Hakim Ketua Majelis, **RAMLAH MUTIAH, SH** dan **ZULFIKAR BERLIAN, SH** masing-masing sebagai Hakim anggota, putusan mana diucapkan pada hari **Kamis tanggal 15 Februari 2018** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh kedua hakim anggota dan dibantu oleh **ZULKIFLI, SH.,** Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Pasaman Barat dan

Halaman 38 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2017/PN.PSB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, tanpa dihadiri oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI;

Hakim-hakim Anggota,

DTO

RAMLAH MUTIAH, SH

DTO

ZULFIKAR BERLIAN, SH

Hakim Ketua Majelis,

DTO

EKO AGUS SISWANTO, SH.

Panitera Pengganti,

DTO

ZULKIFLI, SH.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran (PNBP).....	Rp. 30.000,-;
2. Biaya Proses.....	Rp. 50.000,-;
3. Biaya Panggilan.....	Rp. 2.920.000,-;
4. Biaya Materai	Rp. 6.000,-;
5. Redaksi	Rp. 5.000,-;
6. Leges	Rp. 3.000,-;
7. Biaya PS	Rp. 1.000.000,-;
Jumlah	Rp. 4.014.000,-;
(Empat juta empat belas ribu rupiah);	