



PUTUSAN
Nomor 2610 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

SISWANTO, bertempat tinggal di Jalan Raya Banyuates, Desa Banyuates, Kecamatan Banyuates, Kabupaten Sampang, dalam hal ini memberikan kuasanya (*insidentil*) kepada Hj. Sutiya, bertempat tinggal di Dusun Tanjung Bumi, Desa Tanjung Bumi, Kecamatan Tanjung Bumi, Kabupaten Bangkalan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2011;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

M e l a w a n

Ny. Hj. HOLIPAH, bertempat tinggal di Kampung Bates, Desa Telaga Biru, Kecamatan Tanjung Bumi, Kabupaten Bangkalan, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada: HM. Anwar Rachman, S.H., M.H., dan Rekan, para Advokat yang berkantor di Jalan Simohilir Raya 06-D/7, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 September 2009;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

PT. BANK MANDIRI (PERSERO), Tbk, melalui Kantor Cabang- nya yang berkedudukan di Jalan Genteng Kali 93-95, Surabaya;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dan Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Sampang pada pokoknya atas dalil-dalil:

- 1 Bahwa, antara Penggugat dan Tergugat masih ada hubungan keluarga dan rumahnya di Tanjung Bumi juga berdekatan dan pada awal tahun 2008 Tergugat mengeluh

Hal. 1 dari 22 hal. Put. No. 2610 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat bahwa rumah Tergugat yang terletak di Jalan Raya Tanjung Bumi 65, Tanjung Bumi, Bangkalan akan dilelang oleh PT. Bank Mandiri Tbk (Persero) Cabang Surabaya (Turut Tergugat) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo, karena rumah tersebut merupakan salah satu jaminan kredit/hutang Tergugat pada Turut Tergugat sebesar Rp774.086.060,12 (tujuh ratus tujuh puluh empat juta delapan puluh enam ribu enam puluh rupiah 12 sen) dan kredit dimaksud waktu itu tidak bisa diselesaikan oleh Tergugat yakni telah macet;

- 2 Bahwa, pada waktu itu Tergugat meminta tolong kepada Penggugat agar Penggugat bersedia membeli rumah dimaksud agar tidak dilelang oleh Turut Tergugat karena kalau sampai rumah dimaksud dilelang, maka rumah dimaksud akan menjadi milik orang lain selain keluarga Tergugat- Penggugat dan apabila hal ini sampai terjadi, Tergugat merasa sangat malu kepada masyarakat setempat;
- 3 Bahwa, pada awalnya Penggugat tidak bersedia untuk membeli rumah dimaksud karena sertifikat rumah tersebut masih ada pada Turut Tergugat, namun setelah Tergugat mendesak dan meyakinkan Penggugat bahwa urusan sertifikat rumah dimaksud Tergugatlah yang akan bertanggung jawab untuk mengurus pada Turut Tergugat dan atau apabila Penggugat telah membayar uang sejumlah kurang lebih Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), maka Penggugat dan Tergugat akan membuat perjanjian jual beli dan akta kuasa untuk menjual atau mengurus di Notaris dan sisanya Penggugatlah yang akan melunasi pada Turut Tergugat sehingga Penggugat bisa mengambil sendiri sertifikat rumah dimaksud, maka akhirnya Penggugat luluh juga dan bersedia membelinya demi nama baik keluarga;
- 4 Bahwa, akhirnya pada bulan Mei 2008 antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli atas sebidang tanah dan bangunan rumah milik Tergugat dimaksud , satu dan lain hal sebagaimana diuraikan pada SHM Nomor 67/Desa Tanjung Bumi, Gambar Situasi tanggal 20 Maret 1974 Nomor 96/K/1974 seluas 512 M² tertulis atas nama Siswanto (Tergugat) yang terletak di Wilayah Propinsi Jawa Timur Kabupaten Bangkalan Kecamatan/ Desa Tanjung Bumi dan setempat dikenal sebagai persil di Jalan Raya Tanjung Bumi 65, beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya yang dianggap sebagai benda tetap yang untuk selanjutnya disebut sebagai rumah obyek sengketa dan harga pembelian atas rumah dimaksud disepakati dengan harga sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);
- 5 Bahwa, atas kesepakatan jual beli rumah obyek sengketa sebagaimana dimaksud pada point 4 tersebut diatas, Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat dan Tergugat juga telah menerima dengan baik uang pembayaran

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

pembelian rumah dimaksud dari Penggugat sebesar Rp405.000.000,00 (empat ratus lima juta rupiah) dengan perincian pembayaran sebagai berikut:

- a Sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) telah diterima Tergugat pada tanggal 1 Mei 2008.;
- b Sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) telah diterima Tergugat pada tanggal 15 Mei 2008;
- c Sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) telah diterima Tergugat pada tanggal 5 Juni 2008;

6 Bahwa, setelah Penggugat melakukan pembayaran uang pembelian rumah obyek sengketa sebagaimana terurai pada point 5 tersebut diatas kepada Tergugat, Tergugat secara sukarela menyerahkan rumah obyek sengketa dimaksud beserta kunci-kuncinya kepada Penggugat dan Penggugat langsung menguasai secara fisik rumah obyek sengketa dimaksud dan selanjutnya merenovasi bangunan rumah obyek sengketa dimaksud dengan menghabiskan biaya/dana kurang lebih sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) karena rumah obyek sengketa akan segera dipakai oleh Penggugat untuk usaha bengkel mobil dan tempat cuci mobil serta penjualan alat-alat suku cadang mobil;

7 Bahwa, setelah Penggugat melakukan pembayaran dan menerima penyerahan kunci-kunci rumah obyek sengketa dari Tergugat, maka Penggugat mengajak dan atau meminta kepada Tergugat agar segera membuat perjanjian/ikatan jual beli dan atau akta kuasa untuk menjual dan atau mengurus sebagai persyaratan pengurusan kredit Tergugat yang macet pada Turut Tergugat, pengambilan sertifikat pada Turut Tergugat, untuk pengurusan roya serta balik nama sertifikat rumah serta untuk proses administratif legalitas usaha milik Penggugat sesuai janji Tergugat dan Tergugat berjanji akan membuat akta perjanjian dan kuasa dimaksud di depan Notaris pada bulan September 2008;

8 Bahwa, alasan Tergugat menunda penandatanganan perjanjian ikatan jual beli atau peralihan hak dan atau kuasa jual/mengurus di depan Notaris dimaksud sampai bulan September 2008, menurut Tergugat waktu itu dikarenakan Tergugat masih belum berani datang kepada Turut Tergugat karena Tergugat masih mempunyai tunggakan hutang/kredit pada Turut Tergugat dengan jaminan yang lain yakni rumah di Jalan Raya Banyuates,

Hal. 3 dari 22 hal. Put. No. 2610 K/Pdt/2011

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)



Desa Banyuates, Kecamatan Banyuates, Sampang Madura SHM Nomor 571/ Banyuates atas nama Siti Chotijah yang sampai saat ini juga belum bisa diselesaikan dan atau dilunasi dengan baik oleh Tergugat dan untuk itu Penggugat dengan sabar menunggu janji Tergugat tersebut dan setelah janji Tergugat tersebut jatuh tempo, ternyata Tergugat juga tetap tidak bisa memenuhi janji dimaksud dengan alasan Tergugat belum punya uang untuk menyelesaikan dan atau melunasi hutang-hutang yang ada pada Turut Tergugat dimaksud;

- 9 Bahwa, pada waktu itu Penggugat menawarkan solusi kepada Tergugat bahwa sisa hutang Penggugat kepada Turut Tergugat, Penggugatlah yang akan menyelesaikan dan atau membayarnya kepada Turut Tergugat dengan syarat Tergugat harus memenuhi kewajibannya untuk membuat perjanjian ikatan jual beli atau perjanjian pengoperan hak dan atau akta kuasa di depan Notaris sesuai yang Tergugat janjikan kepada Penggugat sewaktu terjadi kesepakatan jual beli rumah obyek sengketa, dan Tergugat menyetujui usulan Penggugat tersebut, namun setelah berbulan-bulan ditunggu oleh Penggugat, ternyata janji Tergugat dimaksud tidak segera direalisasikan oleh Tergugat;
- 10 Bahwa, karena upaya-upaya Penggugat untuk menyelesaikan masalah Penggugat dengan Tergugat secara baik-baik yakni kekeluargaan tidak membawa hasil yang memuaskan yakni Tergugat selalu berkelit dan menghindar, sedangkan uang milik Penggugat sebesar Rp405.000.0000,00 (empat ratus lima juta rupiah) sudah diterima dan dinikmati oleh Tergugat, maka dalam upaya penyelesaian masalah ini secara kekeluargaan, Penggugat berusaha untuk mendatangi Turut Tergugat sebagai pemegang jaminan atas sertifikat rumah obyek sengketa dan kepada Turut Tergugat, Penggugat mengutarakan niat baiknya untuk menebus sertifikat rumah obyek sengketa yang dijadikan jaminan kredit oleh Tergugat dimaksud dan Turut Tergugat menyambut baik niat Penggugat dimaksud karena hutang Tergugat pada Turut Tergugat memang telah macet dan tidak ada niat baik dari Tergugat untuk menyelesaikannya sehingga penagihannya telah dilimpahkan dan atau ditangani oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo dan selain itu rencana lelang atas rumah obyek sengketa dimaksud juga telah diumumkan melalui iklan di koran Harian Surya Surabaya;
- 11 Bahwa, menurut keterangan Turut Tergugat, apabila Penggugat berkeinginan menebus sertifikat rumah obyek sengketa dan mengambil sertifikat rumah



obyek sengketa yang dijadikan jaminan kredit Tergugat yang ada pada Turut Tergugat diluar prosedur lelang yakni secara kekeluargaan, maka Turut Tergugat meminta kepada Penggugat agar Penggugat meminta surat kuasa secara Notariil dari Tergugat dan menebus/membayar tunggakan hutang/kredit Tergugat khusus untuk jaminan rumah obyek sengketa sebesar Rp355.000.000,00 (tiga ratus lima puluh lima juta rupiah) dan selanjutnya semua dokumen asli tak terkecuali sertifikat rumah obyek sengketa, akan diserahkan kepada Penggugat;

- 12 Bahwa, Penggugat telah berkali-kali mendatangi Tergugat dan Penggugat meminta kepada Tergugat untuk segera membuat perjanjian jual beli atau akta pengoperan hak dan akta kuasa jual di depan Notaris, namun sayang tidak ada niat baik dari Tergugat untuk segera membuat akta perjanjian dan akta kuasa jual dimaksud di depan Notaris bahkan Tergugat selalu berkelit atau menghindar ketika ditemui Penggugat;
- 13 Bahwa, dalam perkembangan selanjutnya, setelah Tergugat tahu obyek sengketa saat ini telah direnovasi oleh Penggugat dan rumah obyek sengketa menjadi lebih bagus dan mempunyai nilai jual lebih tinggi, maka Tergugat berusaha untuk membatalkan jual beli obyek sengketa dengan Penggugat tersebut, padahal secara hukum dengan telah dicapainya kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan telah diterimanya uang pembayaran oleh Tergugat dan diserahkannya rumah obyek sengketa kepada Penggugat, maka secara hukum Tergugat telah melepaskan semua hak-hak serta kekuasaan dan kepentingan yang Tergugat memiliki dan dapat menjalankan hak atas rumah obyek sengketa dan selanjutnya hak tersebut beralih kepada Penggugat sebagai pemegang hak baru;
- 14 Bahwa, walaupun obyek sengketa secara hukum telah menjadi milik sah dan dalam penguasaan Penggugat, namun Tergugat tidak segera membuat perjanjian jual beli atau pengoperan hak dan akta kuasa di Notaris dan bahkan Tergugat berusaha untuk menjual lagi rumah obyek sengketa dimaksud kepada orang lain yakni selain Penggugat;
- 15 Bahwa, tindakan Tergugat yang tidak segera membuat dan atau menandatangani perjanjian jual beli dan atau peralihan hak serta akta kuasa untuk menjual atas obyek sengketa yang telah dijualnya kepada Penggugat sesuai yang telah dijanjikan kepada Penggugat sewaktu terjadi kesepakatan jual beli rumah obyek sengketa sehingga Penggugat tidak bisa

Hal. 5 dari 22 hal. Put. No. 2610 K/Pdt/2011



mempergunakan obyek sengketa secara leluasa untuk usaha Penggugat yakni Penggugat tidak bisa mengurus ijin-ijin usaha Penggugat dimaksud karena secara administratif rumah obyek sengketa masih tercatat atas nama Tergugat sehingga dengan demikian tindakan Tergugat dimaksud merupakan perbuatan ingkar janji yang merugikan Penggugat sebagai pemilik sah atas rumah obyek sengketa;

- 16 Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang ingkar janji (wanprestasi) tersebut, Penggugat menderita kerugian materiil, yakni kerugian tidak bisa mempergunakan rumah obyek sengketa tersebut untuk usaha Penggugat setiap bulannya sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) terhitung sejak Juni 2008 sampai sertifikat atas rumah dimaksud dilakukan peralihan hak secara sempurna, kerugian moril/immaterial karena Penggugat nama baiknya tercemar sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan kerugian karena Penggugat harus membayar pengacara guna pengurusan biaya perkara dan transportasi serta akomodasi guna pengurusan perkara ini di Pengadilan sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), kerugian dimaksud harus dibebankan kepada Tergugat;
- 17 Bahwa, gugatan ini diajukan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan akurat serta otentik, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- 18 Bahwa, untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia karena beralihnya obyek sengketa dan juga harta kekayaan Tergugat, maka Penggugat mohon agar harta kekayaan Tergugat baik bergerak maupun tidak bergerak diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terlebih dahulu yang mana rincian harta kekayaan Tergugat yang akan disita akan kami sampaikan kemudian;
- 19 Bahwa, agar putusan dalam perkara ini segera ditaati oleh Tergugat, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) per hari apabila lalai melaksanakan putusan Pengadilan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
- 20 Bahwa, untuk menyelesaikan masalah ini, Penggugat telah berupaya untuk menyelesaikan secara baik-baik yakni secara kekeluargaan melalui pendekatan persuasif dengan memberikan solusi yang cukup moderat yang



menguntungkan semua pihak baik Penggugat -Tergugat maupun Turut Tergugat, yakni Tergugat cukup membuat surat kuasa kepada Penggugat untuk mengurus dan mengambil sertifikat rumah obyek sengketa yang ada pada Turut Tergugat, namun sayang niat baik Penggugat dimaksud tidak mendapatkan tanggapan yang semestinya dari Tergugat sehingga sudah sewajarnya apabila Penggugat membawa masalah ini ke Pengadilan untuk mendapatkan perlindungan hukum serta keadilan;

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Sampang agar memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan kesepakatan jual beli atas rumah yang berdiri diatas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No:67/Desa Tanjung Bumi, Gambar Situasi tanggal 20 Maret 1974 Nomor 96/K/1974 seluas 512 M² tertulis atas nama Siswanto yang terletak di Wilayah Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Bangkalan, Kecamatan Tanjung Bumi, Desa Tanjung Bumi dan setempat dikenal sebagai persil di Jalan Raya Tanjung Bumi 65, beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatasnya yang dianggap sebagai benda tetap, yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum;
- 3 Menyatakan pembayaran yang telah dilakukan Penggugat kepada Tergugat untuk pembelian rumah sebagaimana terurai pada petitum 2 tersebut diatas sebesar Rp405.000.000,00 (empat ratus lima juta rupiah) adalah sah menurut hukum;
- 4 Menyatakan sebuah rumah yang berdiri di atas sebidang tanah SHM Nomor 67/Desa Tanjung Bumi, Gambar Situasi tanggal 20 Maret 1974, Nomor 96/K/1974 seluas 512 M² tertulis atas nama Siswanto yang terletak di Wilayah Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Bangkalan Kecamatan/Desa Tanjung Bumi dan setempat dikenal sebagai persil di Jalan Raya Tanjung Bumi 65, beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya yang dianggap sebagai benda tetap, adalah milik sah Penggugat;
- 5 Menyatakan tindakan/perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi janji untuk membuat perjanjian ikatan jual beli dan atau pengoperan hak serta akta kuasa di hadapan Notaris adalah tindakan wanprestasi/ingkar janji yang merugikan Penggugat;
- 6 Menghukum Turut Tergugat untuk menerima pembayaran dari Penggugat sebagai pelunasan tunggakan hutang dan atau penebusan sertifikat rumah obyek sengketa sebesar Rp355.000.000,00 (tiga ratus lima puluh lima juta rupiah) secara tunai dan seketika;

Hal. 7 dari 22 hal. Put. No. 2610 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7 Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat karena Penggugat tidak bisa mempergunakan rumah obyek sengketa setiap bulannya sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) terhitung sejak Juni 2008 sampai sertifikat atas rumah dimaksud dilakukan peralihan hak secara sempurna, kerugian moril/immateriil karena Penggugat nama baiknya tercemar sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan kerugian karena Penggugat harus membayar pengacara dan transportasi serta akomodasi guna pengurusan perkara ini di Pengadilan sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) secara tunai dan seketika;

8 Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) per hari apabila lalai melaksanakan putusan Pengadilan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

9 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara ini;

10 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet;

11 Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;

12 Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini;

Atau:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Sampang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1 Bahwa, Tergugat menolak dengan keras dan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali mengenai hal-hal yang telah secara terang dan jelas diakui sendiri kebenarannya;

2 Gugatan Penggugat melanggar kewenangan/kompetensi relatif pengadilan;

a Bahwa, obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya milik Tergugat terletak di Jalan Raya Tanjung Bumi 65, Desa Tanjung Bumi, Kecamatan Tanjung Bumi, Kabupaten Bangkalan, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 67/Desa Tanjung Bumi, Gambar Situasi tanggal 20 Maret 1974 Nomor 96/K/1974, seluas 512 M², atas nama Siswanto (Tergugat);

b Bahwa, berdasarkan Pasal 118 ayat (3) HIR/Pasal 142 ayat (5) Rbg)/Pasal 99 ayat (8) Rv, gugatan mengenai sengketa hak atas benda tetap,



gugatan diajukan berdasarkan *forum rei sitae*, yakni kepada Pengadilan Negeri meliputi daerah hukum tempat terletak barang tersebut;

- c Bahwa, dengan demikian gugatan Penggugat melanggar kewenangan/kompetensi relatif Pengadilan;

Bahwa, berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, Tergugat terlebih dahulu mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sampang memeriksa perkara ini agar menjatuhkan putusan sela sebagai berikut :

- Menyatakan Pengadilan Negeri Sampang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) dan atau ditolak seluruhnya;

- 3 Gugatan Penggugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan (*exceptio litis pendentis*);

Gugatan yang diajukan Penggugat, baik subyek, obyek, dan dasar gugatan maupun peristiwa hukumnya sama persis dengan perkara lain yang masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di tingkat banding, yakni Perkara Nomor 357/Pdt.G/2009/PN Sby antara Ny.Hajjah Holipah sebagai Penggugat melawan Siswanto sebagai Tergugat dan PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk melalui PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk., Cabang Surabaya Genteng Kali sebagai Turut Tergugat (*vide* bukti Risalah Pernyataan Permohonan Banding dan Memori Banding Tergugat/Pembanding);

Bahwa, untuk menghindari putusan yang saling bertentangan mengenai perkara yang sama, Tergugat mohon agar Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

- 4 Gugatan Penggugat Prematur;

Berdasarkan Pasal 1238 BW, keadaan wanprestasi salah satu pihak terjadi apabila telah diperingatkan oleh pihak lainnya secara tertulis berdasarkan akta pernyataan lalai (*sommatie/ingebrekestelling*);

Bahwa, dalam gugatan Penggugat sama sekali tidak ditetapkan termin waktu pemenuhan perjanjian, dan kewajiban *sommatie* tidak dilakukan oleh Penggugat, dengan demikian gugatan Penggugat prematur;

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 186 K/Sip/1959, tanggal 1 Juli 1959, "meskipun dalam perjanjian telah ditentukan secara tegas kapan pemenuhan perjanjian, namun menurut hukum debitur belum dapat dikatakan alpa



memenuhi kewajiban sebelum hal itu dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak kreditur";

5 Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*);

- Gugatan Penggugat kabur karena dasar hukum gugatan saling bertentangan (kontradiktif) dengan posita dan petitum gugatan;

Gugatan dengan dasar wanprestasi (ingkar janji) harus didahului adanya perjanjian dua belah pihak berdasarkan Pasal 1320 BW. Penggugat dalam posita dan petitum gugatannya justru mendalilkan belum ada perjanjian jual beli obyek sengketa, dengan demikian gugatan Penggugat saling bertentangan dan merupakan gugatan kabur (*obscur libel*);

- Gugatan Penggugat kabur karena terdapat pertentangan antara posita dengan petitumnya;

Dalam posita gugatannya butir 4 Penggugat mendalilkan harga pembelian obyek sengketa disepakati sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah). Namun demikian petitum gugatan Penggugat butir 3 menuntut agar menyatakan pembayaran yang telah dilakukan Penggugat kepada Tergugat untuk pembelian rumah sebagaimana terurai pada petitum 2 tersebut di atas sebesar Rp405.000.000,00 (empat ratus lima juta rupiah) adalah sah menurut hukum;

Bahwa, oleh karenanya posita dan petitum saling bertentangan menyangkut harga jual beli obyek sengketa, maka gugatan Penggugat merupakan gugatan kabur (*obscur libel*);

- Gugatan Penggugat kabur karena petitum tidak jelas dan saling bertentangan;

Bahwa, dalam petitum gugatan butir 4, Penggugat mohon agar obyek sengketa dinyatakan sebagai milik sah Penggugat. Petitum yang demikian justru bertentangan dengan petitum Penggugat butir 5 yang menyatakan tindakan/perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi janji untuk membuat perjanjian ikatan jual beli dan atau pengoperan hak serta akta kuasa di hadapan Notaris adalah tindakan wanprestasi/ingkar janji yang merugikan Penggugat;

Di satu sisi Penggugat menuntut agar dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa, akan tetapi di sisi lain menyatakan belum ada jual beli dan peralihan hak (tidak ada alas hak/dasar kepemilikan Penggugat atas obyek sengketa). Petitum yang demikian saling bertentangan dan membuktikan gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*);



- Gugatan Penggugat kabur karena tidak jelas dan keliru pihak yang ditarik dalam gugatan ;

Gugatan dengan dasar wanprestasi, terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut. Hal ini berdasarkan prinsip partai kontrak yang digariskan Pasal 1340 BW: "suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak - pihak yang membuatnya";

Gugatan Penggugat yang menarik PT. Bank Mandiri, Tbk., sebagai pihak dalam perkara ini menyebabkan keliru orang yang digugat, karena PT. Bank Mandiri, Tbk., sama sekali tidak ikut serta sebagai pihak dalam perjanjian (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1270 K/Pdt/1991);

Bahwa, dengan demikian gugatan Penggugat merupakan gugatan kabur (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

- 1 Bahwa, Turut Tergugat menolak semua dalil - dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat , kecuali apabila Turut Tergugat mengakuinya secara tegas;
- 2 Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak;

Bahwa, dalam butir 10 posita gugatan Penggugat menyatakan bahwa pada intinya bahwa hutang Tergugat pada Turut Tergugat telah dinyatakan macet dan penagihannya telah dilimpahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo dan selain itu rencana lelang atas obyek sengketa juga telah diumumkan melalui iklan Koran Harian Surya Surabaya;

Sementara itu fakta hukumnya mengingat fasilitas kredit Tergugat dinyatakan macet, maka turut Tergugat melakukan lelang eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas barang agunan fasilitas kredit Tergugat melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo;

Berdasarkan pada fakta hukum tersebut di atas, maka jelaslah bahwa gugatan Penggugat telah kurang pihak karena Penggugat tidak menarik Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo dan PT Balai Lelang Tunjungan sebagai para pihak dalam perkara *a quo*, padahal dia adalah pihak yang akan melakukan pelelangan atas agunan milik Tergugat termasuk barang sengketa dimana prosesnya telah dimulai dengan pengumuman lelang oleh turut Tergugat, KPKLN Sidoarjo di Surat Kabar Harian Surya, Surabaya;

Hal. 11 dari 22 hal. Put. No. 2610 K/Pdt/2011



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

- 1 Bahwa, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon agar seluruh uraian dalam konvensi tersebut di atas diulang kembali dan merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dalam rekonvensi ini;
- 2 Bahwa, Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dengan ini mengajukan gugatan rekonvensi pembubaran jual beli obyek sengketa antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi disertai tuntutan ganti rugi;
- 3 Bahwa, seperti telah diuraikan sebelumnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengetahui secara pasti obyek sengketa adalah barang jaminan, akan tetapi tetap berupaya membelinya dengan harga di bawah pasar;
- 4 Bahwa, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melakukan pembayaran secara cicilan sehingga tidak mempunyai nilai ekonomis, yakni Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tidak bisa melunasi tanggungan kreditnya terhadap obyek sengketa dan obyek lainnya yakni tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi terletak di Desa Banyuates, Kecamatan Banyuates, Kabupaten Sampang, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 571 Desa Banyuates, Surat Ukur tanggal 25 Mei 2004 Nomor 3/Banyuates/ 2004, seluas 513 M²;
- 5 Bahwa, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menguasai secara sepihak obyek sengketa dan langsung merombak serta merenovasinya tanpa seizin Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- 6 Bahwa, oleh karenanya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstantigheden*), yakni keunggulan ekonomi dan keunggulan kejiwaan Pihak Penggugat yang disalahgunakan untuk membuat perjanjian dengan Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi;
- 7 Bahwa, penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstantigheden*) berhubungan dengan terjadinya perjanjian, yang menyangkut keadaan-keadaan yang berperan untuk terjadinya suatu perjanjian dimana memanfaatkan keadaan orang lain sedemikian rupa untuk membuat perjanjian itu disepakati;
- 8 Bahwa, selain tidak terpenuhi syarat kesepakatan kehendak sebagai syarat sahnya perjanjian, tidak terpenuhi pula syarat obyektif suatu hal tertentu (*vide* Pasal 1320 BW) karena obyek sengketa adalah barang jaminan kredit/hak tanggungan, dengan demikian tidak dapat menjadi obyek



perjanjian jual beli. Barang yang merupakan obyek perjanjian haruslah barang yang dapat diperdagangkan (*vide* Pasal 1332 BW);

Bahwa, dengan demikian perjanjian jual beli obyek sengketa harus dinyatakan bubar;

- 9 Bahwa, dari fakta hukum tersebut diatas, maka Penggugat Rekonvensi harus dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa, dan Penggugat Rekonvensi menuntut Tergugat Rekonvensi maupun siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik;
- 10 Bahwa, penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, mengakibatkan Penggugat Rekonvensi menderita kerugian sebagai berikut:
Kerugian materiil:
 - a Penguasaan sepihak obyek sengketa oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi, menyebabkan Penggugat Rekonvensi kehilangan kenikmatan atas obyek sengketa, terhitung sejak bulan Mei 2008 sampai dengan gugatan ini diajukan, yakni apabila disewakan Rp1.000.000,00 per bulan x 14 bulan = Rp14.000.000,00 (empat belas juta rupiah);
 - b Pembongkaran dan renovasi oleh Tergugat Rekonvensi terhadap obyek sengketa tanpa seizin Penggugat Rekonvensi menimbulkan kerugian nilai bangunan sebesar $\frac{1}{2} \times$ harga jual obyek sengketa senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) = Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
 - c Penggugat Rekonvensi terancam kehilangan obyek sengketa dan obyek lainnya yang akan dilelang karena PT. Bank Mandiri menolak pelunasan pinjaman kredit oleh Penggugat Rekonvensi dengan alasan adanya sengketa perkara ini dengan demikian nilai kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi adalah nilai obyek jaminan yang diikat hak tanggungan, yakni obyek sengketa dan tanah beserta bangunan milik Penggugat Rekonvensi terletak di Banyuates, Kecamatan Banyuates, Kabupaten Sampang, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 571 Desa Banyuates, Surat Ukur tanggal 25 Mei 2004, Nomor 3/Banyuates/ 2004 seluas 513 M² masing-masing sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sehingga seluruhnya berjumlah Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);
 - d Biaya Pengacara dan transportasi mengurus masalah ini sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Hal. 13 dari 22 hal. Put. No. 2610 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah keseluruhan adalah Rp2.614.000.000,00 (dua milyar enam ratus empat belas juta rupiah);

Kerugian immateriil:

Penggugat Rekonvensi kehilangan kepercayaan dari rekan bisnis, dan bank, serta perasaan malu dan tertekan pada keluarga dan masyarakat sekitar yang apabila dinilai dengan uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

Bahwa, oleh karenanya Tergugat Rekonvensi harus dihukum membayar kerugian materiil sebesar Rp2.614.000.000,00 (dua milyar enam ratus empat belas juta rupiah) dan dihukum membayar kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

11 Bahwa, untuk menjamin pelaksanaan putusan perkara ini, Penggugat Rekonvensi mohon agar diletakkan sita jaminan dengan penetapan sita delegasi melalui Pengadilan Negeri Bangkalan, terhadap harta milik Tergugat Rekonvensi berupa:

- a Sebidang Tanah Milik Tergugat Rekonvensi terletak di Desa Paseseh, Kecamatan Tanjung Bumi, Kabupaten Bangkalan, Madura, Persil 0020, Kelas A 41, seluas 4.830 M², dengan batas - batas sebagai berikut:

Sebelah Barat : Tanah Pecaton Desa;
Sebelah Timur : Tanah milik H. Sahid;
Sebelah Utara : Gudang Kayu milik H. Endin;
Sebelah Selatan : Tanah milik Ibu Jappar;

- b Sebidang Tanah Milik Tergugat Rekonvensi terletak di Desa Paseseh, Kecamatan Tanjung Bumi, Kabupaten Bangkalan, Madura, Persil 00007, Kelas A 41, seluas 250 M², dengan batas - batas sebagai berikut:

Sebelah Barat : Tanah milik Ibu Sanik;
Sebelah Timur : Jalan Desa;
Sebelah Utara : Rumah milik Hj. Nasira;
Sebelah Selatan : Jalan Desa;

12 Bahwa, Penggugat Rekonvensi menuntut Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini;

13 Bahwa, terdapat keadaan urgensi dan mendesak yakni obyek sengketa terancam dilelang karena masuk dalam kategori kredit macet, sedangkan Penggugat Rekonvensi akhirnya berupaya melunasi pinjaman kreditnya dan menebus sertifikat obyek sengketa, akan tetapi tidak diperbolehkan oleh PT. Bank Mandiri, Tbk., dengan alasan adanya gugatan perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, selain itu gugatan Penggugat Rekonvensi didukung oleh bukti-bukti otentik dan akurat, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat dalam Rekonvensi memohon kepada Pengadilan Negeri Sampang supaya memberikan putusan sebagai berikut :

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan bubar perjanjian jual beli antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi terhadap sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya terletak di Jalan Raya Tanjung Bumi 65, Desa Tanjung Bumi, Kecamatan Tanjung Bumi, Kabupaten Bangkalan, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 67/Desa Tanjung Bumi, Gambar Situasi tanggal 20 Maret 1974 Nomor 96/K/1974, seluas 512 M², atas nama Siswanto (Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi);
- 3 Menyatakan Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah di atasnya terletak di Jalan Raya Tanjung Bumi 65, Desa Tanjung Bumi, Kecamatan Tanjung Bumi, Kabupaten Bangkalan, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 67/Desa Tanjung Bumi, Gambar Situasi tanggal 20 Maret 1974 Nomor 96/K/1974, seluas 512 M², atas nama Siswanto (Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi);
- 4 Menghukum Tergugat Rekonvensi maupun siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan rumah di atasnya terletak di Jalan Raya Tanjung Bumi 65, Desa Tanjung Bumi, Kecamatan Tanjung Bumi, Kabupaten Bangkalan, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 67/Desa Tanjung Bumi, Gambar Situasi, tanggal 20 Maret 1974 Nomor: 96/K/1974, seluas 512 M², kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik;
- 5 Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstantigheden*) yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi;
- 6 Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kerugian materiil sebesar Rp2.614.000.000,00 (dua miliar enam ratus empat belas juta rupiah);
- 7 Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Hal. 15 dari 22 hal. Put. No. 2610 K/Pdt/2011

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)



- 8 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan terhadap harta milik Tergugat Rekonvensi ;
- 9 Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini;
- 10 Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walau- pun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa, terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sampang telah mengambil putusan selanya, yaitu Putusan Nomor 6/Pdt.G/2009/PN SPg, tanggal 10 Februari 2010 yang amarnya sebagai berikut:

- Menolak eksepsi Tergugat tersebut;
- Menyatakan, bahwa Pengadilan Negeri Sampang berwenang mengadili perkara ini;
- Menangguhkan biaya perkara ini hingga putusan akhir;

Bahwa, terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sampang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 6/Pdt.G/2009/PN SPg, tanggal 12 Mei 2010 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi pihak Tergugat dan pihak Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- 2 Menyatakan bahwa kesepakatan jual beli atas rumah yang berdiri di atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 67/Desa Tanjungbumi, Gambar Situasi tanggal 20 Maret 1974 Nomor 96/K/1974 seluas 512 M² tertulis atas nama Siswanto yang terletak di Wilayah Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Bangkalan, Kecamatan Tanjungbumi, Desa Tanjung Bumi dan setempat dikenal sebagai persil di Jalan Raya Tanjungbumi 65, beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya yang dianggap sebagai benda tetap, yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum;
- 3 Menyatakan pembayaran yang telah dilakukan Penggugat kepada Tergugat untuk pembelian rumah sebagaimana terurai pada petitum 2 tersebut diatas sebesar Rp405.000.000,00 (empat ratus lima juta rupiah) adalah sah menurut hukum;
- 4 Menyatakan tindakan/perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi janji untuk membuat perjanjian ikatan jual beli dan atau pengoperan hak serta akta kuasa di



hadapan Notaris adalah tindakan wanprestasi/ingkar janji yang merugikan Penggugat;

- 5 Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari apabila lalai melaksanakan putusan pengadilan dalam perkara ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- 6 Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;
- 7 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan konvensi yang sampai saat ini ditaksir sejumlah Rp874.000,00 (delapan ratus tujuh puluh empat ribu rupiah);
- 8 Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat dalam konvensi untuk sebahagian;
- 2 Menyatakan Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat dalam konvensi sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah di atasnya terletak di Jalan Raya Tanjung Bumi 65, Desa Tanjung Bumi, Kecamatan Tanjung Bumi, Kabupaten Bangkalan, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 67/Desa Tanjung Bumi, Gambar Situasi tanggal 20 Maret 1974, Nomor 96/K/1974, seluas 512 M², atas nama Siswanto (Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat dalam konvensi);
- 3 Menghukum Tergugat dalam rekonvensi/Penggugat dalam konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan rekonvensi yang sampai saat ini ditaksir sejumlah nihil;
- 4 Menolak gugatan Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat dalam konvensi untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/ Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Sampang Nomor 6/Pdt.G/2009/PN SPg, tanggal 12 Mei 2010 tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 511/PDT/2010/PT SBY., tanggal 11 November 2010;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/ Pembanding pada tanggal 10 Januari 2011, kemudian terhadapnya oleh Tergugat / Pembanding, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2011, diajukan permohonan kasasi secara lisan/tertulis pada tanggal 24 Januari 2011 sebagaimana ternyata dari Akte Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 06/

Hal. 17 dari 22 hal. Put. No. 2610 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pdt.G/2009/PN.SPg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sampang, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sampang tersebut pada tanggal 7 Februari 2011;

Bahwa, setelah itu oleh Penggugat/Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding yang pada tanggal 19 Juli 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sampang pada tanggal 18 April 2011;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi / Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Bahwa, Putusan Pengadilan Negeri Sampang telah salah dalam menerapkan hukum yaitu melanggar kewenangan/kompetensi relatif pengadilan:

a Bahwa, obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatasnya milik Pemohon Kasasi yang terletak di Jalan Raya Tanjung Bumi, Nomor 65, Desa Tanjung Bumi, Kecamatan Tanjung Bumi, Kabupaten Bangkalan, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 67 Desa Tanjung Bumi, Gambar Situasi, tanggal 20 Maret 1974, Nomor 96/K/1974, seluas 512 M² atas nama Siswanto (Pemohon Kasasi);

b Bahwa, berdasarkan Pasal 118 ayat (3) HIR/Pasal 142 ayat (5) Rbg Pasal 99 ayat (8) Rv, gugatan mengenai sengketa hak atas benda tetap, gugatan diajukan berdasarkan *forum rei sitae*, yakni kepada Pengadilan Negeri meliputi daerah hukum tempat terletak barang tersebut;

c Bahwa, Putusan Pengadilan Negeri Sampang telah salah menerapkan hukum karena telah mengesahkan pembayaran yang dilakukan Termohon Kasasi dengan Terbanding/Penggugat untuk pembelian rumah sebesar Rp405.000.000,00 (empat ratus lima juta rupiah) karena bertentangan dengan Pasal 1320 BW tentang syarat sahnya perjanjian karena obyek sengketa adalah barang jaminan kredit/tanggungan sehingga tidak dapat menjadi obyek perjanjian jual beli;

d Bahwa, obyek sengketa tersebut telah dijaminkan oleh Pemohon Kasasi kepada PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Cabang Surabaya Genteng Kali selaku Turut Tergugat dan telah diikat dengan Hak Tanggungan Nomor 454/2004, tanggal 21 Desember 2004



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peringkat I (pertama) dengan nilai Rp525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan, Propinsi Jawa Timur;

e Bahwa, menurut Pasal 19 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977 Tentang Pendaftaran Tanah untuk "sahnya jual beli atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang Notaris/PPAT dan didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat, konsekuensinya hukumnya adalah karena jual beli terhadap obyek sengketa dimaksud belum dituangkan dalam perjanjian jual beli di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu Notaris/PPAT dan belum dilakukan pendaftaran di Kantor pertanahan setempat";

f Bahwa, putusan Pengadilan Negeri Sampang yang menyatakan perbuatan Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi adalah tindakan wanprestasi/ ingkar janji karena tidak membuat perjanjian ikatan jual beli dan atau pengoperan hak serta akta kuasa di hadapan Notaris, adalah bertentangan dengan Pasal 1238 BW "keadaan wanprestasi salah satu pihak terjadi apabila telah diperingatkan oleh pihak lainnya secara tertulis berdasarkan akta pernyataan lalai (*sommatie*)";

g Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 186 K/Sip/1959, tanggal 1 Juli 1959 "meskipun dalam perjanjian telah ditentukan secara tegas kapan pemenuhan perjanjian, namun menurut hukum debitur belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban sebelum hal itu dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak kreditur";

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Mengenai alasan-alasan kasasi:

Bahwa, alasan kasasi Pemohon Kasasi/semula Tergugat dapat dibenarkan, dalam konvensi *Judex Facti* salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa, berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan, untuk sahnya jual beli atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu jual beli obyek sengketa antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang menurut dalil Penggugat Konvensi hanya berdasarkan kesepakatan secara lisan dan dibantah oleh Tergugat Konvensi, maka jika benar telah

Hal. 19 dari 22 hal. Put. No. 2610 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjadi jual beli maka jual beli tersebut tidak sah, apalagi tanah dan bangunan tersebut masih dijadikanjaminan pada Bank Mandiri. Bahwa, sebagai konsekuensinya, apabila Penggugat Konvensi telah membayar uang muka, maka Penggugat Konvensi hanya dapat menuntut pengembalian uang muka, oleh karena gugatan Penggugat dalam konvensi harus ditolak

Bahwa, oleh karena jual beli tidak sah, maka obyek sengketa secara hukum adalah hak milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* dalam rekonvensi sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi SISWANTO tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 511/PDT/2010/PT SBY, tanggal 11 November 2010 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sampang Nomor 6/Pdt.G/2009/PN SPg., tanggal 12 Mei 2010 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka Ia harus dibebani untuk membayar ongkos perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini besarnya sebagaimana yang disebutkan dalam amar di bawah ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi SISWANTO tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 511/PDT/2010/PT SBY, tanggal 11 November 2010 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sampang Nomor 6/Pdt.G/2009/PN SPg, tanggal 12 Mei 2010;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
Dalam Rekonvensi:
 - Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk sebagian;
 - Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah di atasnya terletak di Jalan Raya Tanjung Bumi 65, Desa Tanjung Bumi, Kecamatan Tanjung Bumi, Kabupaten Bangkalan, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 67/Desa Tanjung Bumi, Gambar Situasi tanggal 20 Maret 1974, Nomor 96/K/1974, seluas 512 M2 atas nama Siswanto (Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi);
 - Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk selain dan selebihnya;
3. Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 14 Agustus 2012 oleh H. Suwardi, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H. dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Bambang Hery Mulyono, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

ttd

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd

H. Suwardi, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1 Meterai..... Rp 6.000,00

2 Redaksi..... Rp 5.000,00

3 Administrasi kasasi Rp489.000,00

Jumlah..... Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd

Bambang Hery Mulyono, S.H., M.H.

Hal. 21 dari 22 hal. Put. No. 2610 K/Pdt/2011



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

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG-RI
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.
NIP. 19610313 198803 1 003

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)