



P U T U S A N

Nomor 68 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

UMANG GIANTO, bertempat tinggal di Jalan Mandoroko Utara Nomor 999, Singosari, Malang, Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Akhmad Siswantoro,SH., Advokat, berkantor di Jalan Danau Maninjau Raya G4 B.35 A, Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Mei 2012, Pemohon Kasasi I/ Termohon Kasasi II dahulu Penggugat/ Pemanding/ Terbanding;

m e l a w a n :

SUSIATI PRIMADIANA, bertempat tinggal di Jalan Panji Suroso Perum Blimbing Permai Estate Kavling B-11 RT.8 RW.7, Malang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nanianto,SH., Advokat berkantor di Panji Suroso Perum Blimbing Permai Estate Kavling B-11 RT.08 RW.07, Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Agustus 2012, Termohon Kasasi I/ Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat/ Terbanding/ Pemanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi I/ Termohon Kasasi II dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I/ Pemohon Kasasi II dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Malang pada pokoknya atas dalil-dalil:

- 1 Bahwa Penggugat seorang pengusaha perumahan yang memiliki banyak relasi dalam menjalankan usahanya;
- 2 Bahwa Penggugat mengembangkan beberapa kompleks perumahan yang salah satunya diberi nama Perum Blimbing Permai Estate yang terletak di Kecamatan Blimbing, Kota Malang;
- 3 Bahwa rumah-rumah yang dibangun oleh Penggugat *a quo* dijual ke khalayak ramai dengan berbagai macam cara pembayaran sesuai dengan kesepakatan antara pembeli dengan Penggugat, ada yang melalui KPR Bank, ada yang membeli secara tunai dan ada yang membeli secara "interen" yang maksudnya "interen" ialah

Hal. 1 dari 16 hal. Putusan Nomor 68 K/Pdt/2013



- pembeli membuat kesepakatan di bawah tangan tersendiri dengan Penggugat mengenai tata cara pembelian terhadap rumah-rumah yang dijual oleh Penggugat;
- 4 Bahwa Penggugat memiliki 3 buah kompleks perumahan yang sudah terbangun dan beberapa juga masih dalam proses pembangunan ke 3 kompleks perumahan tersebut ialah Perum Blimbing Permai Estate, Plaosan Permai dan Bumi Mondoroko Raya, dari ketiga kompleks perumahan tersebut pemasarannya dilakukan dalam satu manajemen dengan cara yang sama;
 - 5 Bahwa Tergugat merupakan salah satu pembeli dari rumah yang dibangun oleh Penggugat, dimana Tergugat pada awalnya pada tanggal 23 Mei 2005 datang ke perusahaan milik Penggugat bersama seorang pria warganegara asing yang bernama Abas Rage, mereka berdua berniat membeli rumah yang letaknya di Kavling B-11 Perum Blimbing Permai Estate Malang dengan membeli secara "interen", karena seorang warganegara asing tidak boleh memiliki tanah dan bangunan di Negara Indonesia, maka pembayaran diberi nama Tergugat;
 - 6 Bahwa pembelian yang dilakukan oleh Tergugat dilakukan dengan cara membeli secara "interen" maka antara Penggugat dengan Tergugat membuat suatu perjanjian di bawah tangan yang ditanda tangani oleh Penggugat dengan Tergugat, perjanjian di bawah tangan tersebut berisi mengenai harga jual, tambahan biaya kelebihan tanah dan harga tambahan apabila ada penambahan-penambahan terhadap bangunan yang dibeli atau biaya pengembangan, serta diberitahu bahwa pelaksanaan akta jual beli dihadapan PPAT akan dilaksanakan apabila pembayaran telah lunas dan setiap pembeli juga diberitahu apabila menggunakan cara pembelian secara "interen" maka sertifikat hak milik atas tanah dari bangunan yang dibeli tersebut sedang dijaminkan di Bank BTN guna untuk pembiayaan pembangunan terhadap setiap rumah dan beban bunga di Bank BTN sebesar 14% pertahun dibebankan terhadap pembeli yang menggunakan cara pembelian secara "intern";
 - 7 Bahwa setelah mengadakan kesepakatan dengan Penggugat maka Tergugat langsung menempati obyek rumah *a quo* sampai saat ini;
 - 8 Bahwa harga rumah yang dibeli secara mengangsur oleh Tergugat ialah setelah dihitung dengan biaya kelebihan tanah dan biaya pengembangan adalah total Rp813.551.900,00 pihak Tergugat telah melakukan pembayaran secara mengangsur beberapa kali dan total angsuran dari Tergugat ialah Rp643.000.000,00 yang dibayarkan terakhir tertanggal 28 Maret 2007 sehingga kurangnya Rp170.551.900,00;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9 Bahwa pengangsuran yang dilakukan Tergugat berhenti pada tanggal 28 Maret 2007 sampai diajukannya gugatan ini, sehingga dengan ini Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi kepada Tergugat agar segera melunasi pembayaran dari rumah Kavling B-11, Perum Blimbing Permai Estate Malang;
- 10 Bahwa akibat keterlambatan pelunasan pembayaran tersebut jelas Tergugat dikenakan tambahan biaya yaitu bunga 14% pertahun Bank BTN, serta biaya Pajak BPHTB, PPN dan PPH Final yang totalnya Rp183.931.200,00 serta ditambah kekurangan bayar dari biaya pokok Rp170.551.900,00 sehingga total yang wajib dibayar oleh Tergugat ialah Rp 354.483.100,00;
- 11 Bahwa dengan keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat jelas dapat dianggap sebagai perbuatan ingkar janji atau wanprestasi karena sejak 2007 Tergugat menghentikan pembayaran dan hal ini dapat dianggap Tergugat mempunyai hutang sesuai dengan perjanjian di bawah tangan yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat;
- 12 Bahwa selain telah menghentikan pembayaran Tergugat juga telah mendiami rumah tersebut sejak tahun 2005 sampai sekarang, dengan diajukannya gugatan ini, maka Penggugat berupaya agar Tergugat mau membayar sisa uang tersebut dan apabila Tergugat tetap menolak untuk melunasi, maka Penggugat dalam gugatannya ini meminta untuk dikosongkan obyek rumah di Perum Blimbing Permai Estate Kavling B-11 RT.8 RW.7 Malang dan dikembalikan kepada Penggugat, sedangkan uang yang telah disetorkan oleh Tergugat dianggap sebagai uang sewa menempati rumah tersebut sejak tahun 2005 hingga gugatan ini berkekuatan hukum tetap;
- 13 Bahwa selain itu demi menjamin terlaksanakan dan ada kepastian hukum dalam penyelesaian hutang, maka sudah patut apabila Penggugat meminta sita terhadap harta:
 - Tanah dan bangunan yang beralamat di Kavling B-11 Perum Blimbing Permai, Malang;
- 14 Bahwa selain sita terhadap obyek *a quo*, maka mohon Tergugat dibebani uang *dwangsom* dalam keterlambatan menjalankan isi putusan ini sebesar Rp10.000.000,00;
- 15 Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasar bukti-bukti otentik serta memenuhi ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, maka mohon agar Pengadilan Negeri Malang berkenan memutuskan agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi (serta *merta/uitvoerbaar bij voorraad*);

Hal. 3 dari 16 hal. Putusan Nomor 68 K/Pdt/2013

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 berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Malang agar memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan bukti-bukti yang diajukan Penggugat sah menurut hukum;
- 3 Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
- 4 Menghukum Tergugat untuk melunasi sisa pembayaran jual beli rumah kepada Penggugat sebesar Rp354.483.100,00 secara tunai dan sekaligus;
- 5 Menyatakan perjanjian di bawah tangan yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum apabila setelah putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap terhitung dalam waktu 1 (satu) bulan Tergugat tidak segera melunasi sisa pembayaran *a quo* dan uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat terdahulu dianggap sebagai uang sewa bagi Tergugat yang telah mendiami obyek rumah *a quo* selama ini;
- 6 Menyatakan sah dan berharga atas sita yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Malang terhadap:

- Tanah dan bangunan yang beralamat di Kavling B-11 Perum Blimbing Permai Estate, Malang;

- 7 Menghukum Tergugat atau siapa saja yang menguasai obyek rumah Kavling B-11 Perum Blimbing Permai Estate, Malang untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat baik secara sukarela maupun dengan bantuan alat Negara;
- 8 Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini;
- 9 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi (*serta merta/ uitvoerbaar bij voorraad*);

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa segala hal yang disampaikan dalam bagian konvensi di atas, *mutatis mutandis* dianggap terulang kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari rekonsensi ini;
- 2 Bahwa sekitar tahun 2005 Penggugat Rekonsensi berniat ingin membeli rumah di Kompleks Perum Blimbing Estate Kota Malang, dan atas niatnya tersebut Penggugat Rekonsensi telah bertemu dengan Tergugat Rekonsensi sebagai pengembang proyek perumahan dimaksud;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 Bahwa kemudian terjadi kesepakatan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi atas obyek jual beli rumah yang letaknya di Kavling B-II Perum Blimbing Permai Estate di Jalan Panji Suroso IB/ 11 RT.008 RW.007 Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, dimana saat itu Penggugat Rekonvensi telah menyepakati membeli rumah kepada Tergugat Rekonvensi dengan harga jual standar sebesar Rp568.700.000,00 namun oleh karena Penggugat Rekonvensi melihat keadaan rumah standar tersebut kurang puas maka Penggugat Rekonvensi telah mengajukan adanya pengembangan mutu bangunan kepada Tergugat Rekonvensi untuk kemudian diperhitungkan adanya biaya pengembangan mutu bangunan sebesar Rp244.851.900,00 sehingga harga jual beli rumah tersebut seluruhnya ditentukan oleh Tergugat Rekonvensi termasuk biaya pengembangan mutu bangunan yaitu sebesar Rp 813.551.900,00. Dan atas harga jual beli rumah sebesar Rp813.551.900,00 tersebut, Penggugat Rekonvensi tanpa melakukan penawaran dan perhitungan karena percaya sepenuhnya dengan Tergugat Rekonvensi sebagai pengembang perumahan di Kota Malang yang menurutnya sudah banyak relasi/ user, apalagi Tergugat Rekonvensi telah menyepakati dalam perjanjian jual beli rumah tersebut akan segera dilaksanakan akte jual belinya di hadapan PPAT bila Penggugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran harga beli rumah standar;
- 4 Bahwa namun setelah Penggugat Rekonvensi melaksanakan pelunasan pembayaran jual beli rumah standar sebesar Rp568.700.000,00 dan saat Penggugat Rekonvensi menanyakan kapan akta jual beli PPAT akan ditandatangani, Tergugat Rekonvensi selalu berjanji bahkan terkesan berbelit-belit dan sengaja menghindar dari Penggugat Rekonvensi;
- 5 Bahwa atas jual beli rumah tersebut di atas, ternyata Penggugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp643.000.000,00 sehingga dengan adanya pembayaran tersebut pula Penggugat Rekonvensi sekali lagi menghubungi Tergugat Rekonvensi untuk menyatakan niatnya membayar harga pelunasan sebesar Rp170.551.900,00 dengan harapan Tergugat Rekonvensi dapat segera melaksanakan penanda tanganan akta jual beli PPATnya atau setidaknya dapat memberikan bukti awal adanya hubungan hukum jual beli yang terjadi antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi, akan tetapi Tergugat Rekonvensi selalu berkelit, berbelit-belit dan berusaha menghindar dari kewajibannya untuk melaksanakan apa-apa yang telah disepakatinya dengan Penggugat Rekonvensi;

Hal. 5 dari 16 hal. Putusan Nomor 68 K/Pdt/2013

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)



- 6 Bahwa ternyata bukannya Tergugat Rekonvensi mau menerima pembayaran pelunasan dari Penggugat Rekonvensi dan melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan surat-surat yang berkaitan dengan objek jual beli, akan tetapi justru telah menetapkan jumlah pembayaran sebesar Rp354.483.100,00 yang menjadi kewajiban Penggugat Rekonvensi yang tanpa disepakatinya;
- 7 Bahwa dengan adanya perbuatan Tergugat Rekonvensi yang dengan sengaja mempersulit serta menghindar dari kewajibannya untuk melaksanakan jual beli obyek sengketa ke hadapan PPAT dan menyerahkan surat-surat yang berkaitan dengan adanya hubungan hukum jual beli kepada Penggugat Rekonvensi bahkan adanya perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tanpa ijin dan sepengetahuan Penggugat Rekonvensi telah menjaminkan obyek sengketa kepada pihak ketiga/ BTN adalah nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat Rekonvensi;
- 8 Bahwa dengan adanya itikad baik Penggugat Rekonvensi untuk melaksanakan pembayaran lunas kepada Tergugat Rekonvensi, dan ternyata Tergugat Rekonvensi telah memperdayainya dan justru telah melakukan gugatan dalam perkara ini. Keadaan yang demikian telah menguras waktu, tenaga dan keuangan yang secara terus menerus dari Penggugat Rekonvensi, karenanya Penggugat Rekonvensi telah dirugikan baik moril maupun materiil dari adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi tersebut. Kerugian mana bila dirinci dan diperhitungkan adalah sebagai berikut:
 - Kerugian materiil karena Penggugat Rekonvensi tidak dapat menggunakan haknya secara penuh atas rumah tersebut akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi sehingga karenanya telah kehilangan secara nyata biaya pengurusan (baik akomodasi dan transportasi) sebesar Rp50.000.000,00 ditambah biaya pengurusan perkara sebesar Rp50.000.000,00;
 - Kerugian moril diperhitungkan dengan nilai tidak lebih dan tidak kurang dari nilai Rp500.000.000,00;
- 9 Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat Rekonvensi ini kiranya tidak berlebihan bila mana Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Malang terlebih dahulu meletakkan sita jaminan terhadap harta milik Tergugat Rekonvensi yaitu berupa bidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Mondoroko Utara Nomor 999, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, sekedar cukup untuk memenuhi tuntutan ganti rugi dari Penggugat Rekonvensi;



- 10 Bahwa gugatan ini pun telah dicukupkan dengan bukti-bukti yang akurat menurut hukum, karenanya mohon putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta, meskipun ada upaya *verzet*, banding maupun kasasi;
- 11 Bahwa adalah sangat wajar dan beralasan menurut hukum bilamana Tergugat Rekonvensi dihukum untuk segera melaksanakan jual beli di hadapan PPAT atau setidak-tidaknya dihukum untuk segera menyerahkan surat-surat yang berkaitan dengan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi, seketika putusan dalam perkara ini diucapkan;
- 12 Bahwa adalah wajar dan beralasan menurut hukum pula bila mana Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 setiap harinya bila lalai melaksanakan penyerahan sebagaimana disebutkan dalam posita ke - 11 di atas;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Malang untuk memberikan putusan dalam rekonvensi sebagai berikut:

Primair:

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilaksanakan oleh jurusita Pengadilan Negeri Malang atas harta milik Tergugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan di atas;
- 3 Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan kepentingan Penggugat Rekonvensi;
- 4 Menyatakan jual beli atas obyek sengketa antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- 5 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian (baik moril maupun materiil) sebesar Rp600.000.000,00 kepada Penggugat Rekonvensi, seketika dan sekaligus dihitung sejak adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
- 6 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk segera melaksanakan jual beli dihadapan PPAT atau setidak-tidaknya menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan surat-surat yang berkaitan dengan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi seketika setelah putusan dalam perkara ini diucapkan, bilamana perlu dengan bantuan alat Negara (Polisi);
- 7 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 setiap harinya bila lalai melaksanakan penyerahan

Hal. 7 dari 16 hal. Putusan Nomor 68 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana petitum ke – 6 di atas, dihitung sejak adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

- 8 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta, meskipun ada upaya *verzet*, banding maupun kasasi;
- 9 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Subsidiar:

Mohon suatu putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Malang telah memberikan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2011/PN.MLG., tanggal 1 November 2011 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
- Menghukum Tergugat untuk memenuhi prestasinya yaitu melunasi sisa pembayaran jual beli rumah kepada Penggugat sebesar Rp170.551.900,00 ditambah bunga sebesar 7% pertahun terhitung sejak tanggal 28 Maret 2007 sampai gugatan ini diajukan secara tunai dan sekaligus;
- Menyatakan sah dan berharga atas sita yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Malang terhadap tanah dan bangunan yang beralamat di Kavling B-11 Perum Blimbing Permai Estate, Malang;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi sebagian;
- Menyatakan jual beli atas obyek sengketa antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp1.366.000,00 (satu juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 53/PDT/2012/PT.SBY., tanggal 15 Maret 2012 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/ Pembanding juga Terbanding dan Tergugat/ Terbanding juga Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 01 November 2011, Nomor 10/Pdt.G/2011/PN.Mlg., yang dimohonkan banding tersebut dalam rekonsvansi dan memperbaiki format amar putusan, sehingga amar selengkapya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
- Menghukum Tergugat untuk memenuhi prestasinya yaitu melunasi sisa pembayaran jual beli rumah kepada Penggugat sebesar Rp170.551.900,00 ditambah bunga sebesar 7% pertahun terhitung sejak tanggal 28 Maret 2007 sampai gugatan ini diajukan secara tunai dan sekaligus;
- Menyatakan sah dan berharga atas sita yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Malang terhadap tanah dan bangunan yang beralamat di Kavling B -11 Perum Blimbing Permai Estate, Malang;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonsvansi:

- Menyatakan gugatan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonsvansi/ Terbanding juga Pembanding tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi/ Dalam Rekonsvansi:

Menghukum Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonsvansi/ Terbanding juga Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/ Pembanding/ Terbanding dan Tergugat/ Terbanding/ Pembanding pada tanggal 22 Mei 2012 dan 27 Juli 2012, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/ Pembanding/ Terbanding dan Tergugat/ Terbanding/ Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Mei 2012 dan tanggal 8 Agustus 2012, diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari masing-masing Akta

Hal. 9 dari 16 hal. Putusan Nomor 68 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Kasasi Nomor 10/Pdt.G/2011/PN.Mlg., *jo.* Nomor 53/Pdt/2012/PT.Sby., yang masing-masing dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Malang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 14 Juni 2012 dan tanggal 24 Agustus 2012;

Bahwa memori kasasi dari Penggugat/ Pembanding/ Terbanding dan Tergugat/ Terbanding/ Pembanding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Tergugat/ Terbanding/ Pembanding dan Penggugat/ Pembanding/ Terbanding masing-masing pada tanggal 16 Juli 2012 dan 5 September 2012;

Bahwa kemudian Tergugat/ Terbanding/ Pembanding dan Penggugat/ Pembanding/ Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang masing-masing diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 19 September 2012 dan 27 Juli 2012;

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, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/ Penggugat dan Pemohon Kasasi II/ Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

I Keberatan-keberatan Pemohon Kasasi I/ Penggugat:

1 Bahwa menurut pendapat Pemohon, pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi tersebut bertentangan dengan hukum atau kebenaran, sehingga Pengadilan Negeri serta Pengadilan Tinggi telah kurang teliti, kurang cermat, kurang penilaian serta pertimbangan dalam memeriksa serta lalai menarik kesimpulan dalam perkara ini dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a Bahwa tentang alat bukti surat dalam photo copy surat nomor 1027/MLG.I/LS-KU/XII/2010 tertanggal 17 Desember 2010 yang dikeluarkan oleh PT.Bank Tabungan Negara Tbk., Cabang Malang mengenai Keterangan Sertifikat dalam jaminan dan telah dibubuhi materai secukupnya;
- b Bahwa tentang surat tersebut dalam poin (4.a) di atas telah diberikan penjelasan/ keterangan bahwa suku bunga kredit yang harus ditanggung dalam perjanjian/ kesepakatan di bawah tangan tentang pembelian rumah adalah sebesar 14% (prosen) pertahun, dimana jaminan tersebut adalah merupakan modal pembangunan obyek rumah *a quo* yang ditempati Termohon.



- c Bahwa bukti surat tersebut adalah suatu akte yang merupakan suatu bukti tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. Maka unsur-unsur yang penting untuk suatu akte ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tulisan tersebut. Dimana syarat penandatanganan adalah berdasarkan Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau Pasal 1 dari surOrdonansi tahun 1867 Nomor 29 yang memuat "*ketentuan-ketentuan tentang kekuatan pembuktian daripada tulisan-tulisan dibawah tangan dari orang-orang Indonesia atau yang dipersamakan dengan mereka*";
- d Bahwa akte/ Surat Keterangan seperti itu sebenarnya merupakan suatu laporan tentang suatu perbuatan resmi yang telah dilakukan oleh pegawai umum atau pegawai bank tersebut. Dan secara nyata suku bunga kredit sebesar 14% (empat belas persen) yang tertulis, merupakan satu kesatuan yang mengikat serta tidak terpisahkan dalam perjanjian/ kesepakatan dibawah tangan yang mengatur tatacara pembelian terhadap rumah *a quo* serta yang dibuat oleh Pemohon dan Termohon;
- e Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas dihubungkan satu dengan lainnya telah ternyata Keputusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup mempertimbangkan seperti tersebut di atas sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 820K/Sip/1977 tertanggal 21 Februari 1980 *jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 289 K/Sip/1972 tertanggal 18 Juli 1972 dengan susunan majelis 1). Prof.R. Subekti,SH., 2). D.H.Lumbanradja,SH. 3). Sri Wodojati Wiratmo Soekito,SH.;
- f Bahwa oleh karena adanya perjanjian dibawah tangan mengenai jual beli rumah yang dilakukan antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi; dan Termohon pun telah sepakat bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 4030, Surat Ukur tertanggal 21 Juni 2005 Nomor 02611/Purwodadi/2005 yang dijadikan jaminan kepada PT.Bank Tabungan Negara Tbk. Sehingga adanya ketentuan Suku Bunga Kredit sebesar 14% pertahun telah diketahui bersama-sama. Sehingga selama berjalannya kredit pinjaman berjalan serta berjalannya Perjanjian Jual beli rumah, maka beban suku bunga tersebut ditanggung oleh Pemohon.
- g Bahwa adanya kekurangan pembayaran yang tidak dilakukan atau masih terhutang oleh Termohon adalah sejak 28 Maret 2007; maka sudah sepatutnya perhitungan bunga yang harus dibebankan kepada Termohon adalah sejak

Hal. 11 dari 16 hal. Putusan Nomor 68 K/Pdt/2013



tanggal 28 Maret 2007 sampai dengan hutang Termohon dibayar lunas atau dapat diartikan sampai mempunyai keputusan hukum yang tetap atas perkara tersebut; sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1976 Nomor 931 K/Sip/1973, dengan susunan Majelis 1). Dr.R.Santoso Poedjosoebroto,SH. 2).Indroharto,SH. 3).D.H.Lumbanradja,SH.;

Perihal masih adanya kewajiban Termohon yang belum melakukan pembayaran sisa hutangnya sampai dengan permohonan kasasi ini diajukan; sehingga menyebabkan Pemohon tetap dibebankan kewajiban pembayaran terhadap suku bunga kredit yang ditetapkan oleh PT.Bank Tabungan Negara, Tbk. Maka sudah sepatutnya Putusan *Judex Facti* Hakim Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi juga mempertimbangkan secara cermat dan teliti mengenai perhitungan suku bunga kredit yang ditetapkan oleh PT.Bank Tabungan Negara, Tbk., yang hingga saat ini tetap dibebankan serta ditanggung oleh Pemohon.

h Bahwa keputusan *Judex Facti* pada pengadilan tingkat pertama maupun keputusan *Judex Facti* pada tingkat banding telah kurang teliti dan cermat serta kurang penilaian dalam pertimbangan melakukan pemeriksaan yang perlu dibuktikan mengenai peristiwa hukumnya, seharusnya secara *ex officio* dianggap harus diketahui dan diterapkan oleh hakim (*ius curia novit*) sebagaimana ketentuan ini dapat disimpulkan dari Pasal 178 ayat 1 HIR (Pasal 189 ayat 1 Rbg) dan Pasal 50 ayat 1 Rv. Oleh karena tersebut, maka akte/ surat tertulis yang menerangkan perihal adanya suku bunga kredit sebesar 14% pertahun merupakan alat bukti tertulis yang sangat berhubungan satu kesatuan mengikat dalam perjanjian dibawah tangan mengenai pembelian rumah yang dibuat oleh Pemohon dan Termohon. Maka seharusnya hakim sudahlah terikat dalam penilaiannya mengenai peristiwa hukumnya sesuai berdasar pada Pasal 165 HIR, 285 Rbg, 1870 BW.;

II. Keberatan-keberatan Pemohon Kasasi II/ Tergugat:

- 1 Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum khususnya yang menilai Tergugat (Pemohon Kasasi) telah melakukan wanprestasi hanya mendasarkan pada pertimbangan adanya pengakuan Tergugat (Pemohon Kasasi) dalam jawabannya ada sisa pembayaran sebesar Rp170.551.900,00 (periksa pertimbangan hukum Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 19), tanpa mempertimbangkan lebih lanjut adanya kontraprestasi yang dilakukan oleh Penggugat asal (Termohon Kasasi);



Bahwa sebagaimana dalil gugatannya Penggugat (Termohon Kasasi) telah mendalilkan terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas obyek sengketa pada tanggal 23 Mei 2005, dengan cara jual beli intern, namun *Judex Facti* sendiri telah mengabaikan pertimbangannya pada halaman 20 putusan yang justru telah mempertimbangkan surat bukti P-4 yang dihubungkan dengan bukti P-1 sehingga *Judex Facti* telah berkesimpulan beban bunga 14% per tahun merupakan beban Penggugat dan bukan Tergugat, apalagi didalam bukti P-1 sendiri pada tanggal setelah jual beli dilakukan tanggal 23 Mei 2005 Penggugat telah menjaminkan sertifikat atas obyek sengketa ke pihak Bank BTN, sehingga dengan kenyataan tersebut jelas Penggugat (Termohon Kasasi) telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menjaminkan sertifikat atas obyek sengketa tanpa alas hak yang sah dan merugikan kepentingan Tergugat (Pemohon Kasasi). Dalam keadaan demikian sudah seharusnya *Judex Facti* mengabulkan gugatan rekonsvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonsvensi/ Pemohon Kasasi tentang tindakan/ perbuatan Tergugat Rekonsvensi/ Termohon Kasasi yang dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Pemohon Kasasi, namun hal tersebut tidak dilakukan oleh *Judex Facti*;

- 2 Bahwa *Judex Facti* pun telah dalam menerapkan hukumnya atau setidaknya tidaknya menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya, hal ini nampak dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* halaman ke-20 putusan dimana *Judex Facti* telah menetapkan besarnya bunga keterlambatan 7% pertahun yang dihitung sejak terjadinya keterlambatan sampai gugatan ini diajukan, dari sebab sesungguhnya telah terbukti berdasarkan bukti surat dan saksi di persidangan bahwa yang justru melakukan wanprestasi adalah Termohon Kasasi (semula Penggugat/ Pembanding juga Terbanding), karena ada kontraprestasi yang harus dilakukan Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi, yakni Pemohon Kasasi telah berusaha ingin melunasi kekurangan pembayaran yang sejumlah Rp170.551.900,00 namun Termohon Kasasi tidak juga dapat menunjukkan bukti – bukti hak atas bidang tanah dan rumah yang dibeli oleh Pemohon Kasasi, namun justru sertifikat atas obyek sengketa tersebut telah dijaminkan ke BTN oleh Termohon Kasasi tanpa persetujuan Pemohon Kasasi (periksa bukti P-1). Di sisi lain Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 15 Maret 2012, Nomor 53/PDT/ 2012/ PT.SBY., yang telah memperbaiki format putusan dalam bagian rekonsvensi



dan selanjutnya telah mempertimbangkan bahwa Putusan Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan tuntutan Penggugat Rekonvensi yaitu:

“Menyatakan obyek jual beli atas obyek sengketa antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat”, pada hakekatnya merupakan pengulangan dari amar putusan angka ke-2 dan ke-3 bagian konvensi, oleh karena amar putusan bagian konvensi telah mempertimbangkan dengan cermat dalam pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama. Dan dalam pertimbangan selanjutnya pada halaman ke-17 Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut telah menyatakan : “----- Bahwa untuk menghindari terjadinya multi tafsir karena adanya amar putusan yang mengabulkan gugatan rekonvensi pada butir kedua *dictum* putusan, sehingga putusan bagian rekonvensi dalam perkara *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Bahwa dengan adanya pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut, Pemohon Kasasi nyata – nyata keberatan karena telah dirugikan, dari sebab adalah sangat logis dan beralasan bilamana jual beli atas obyek sengketa antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi harus dinyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat, hal ini dimaksudkan sebagai konsekuensi yuridis adanya perbuatan jual beli yang dilakukan Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi atas obyek sengketa, sedangkan pada persoalan pihak – pihak telah melakukan wanprestasi Hakim dapat mempertimbangkannya lebih lanjut, karenanya dengan dasar alasan itu Putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 01 November 2011 Nomor 10/Pdt.G/2011/PN.Mlg., sepanjang pertimbangan bagian rekonvensi mengenai sahnya jual beli haruslah dipertahankan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama memori kasasi Pemohon Kasasi I tertanggal 14 Juni 2012 dan memori kasasi Pemohon Kasasi II tertanggal 23 Agustus 2012 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Malang, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup, karena Penggugat dengan bukti-bukti P1 sampai dengan P8 dan 2 (dua) orang saksi yaitu 1.Hadi Nur Cahyo dan 2.Rahmad telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, sedangkan Tergugat tidak berhasil membuktikan dalil bantahannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/ atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi 1.UMANG GIAN TO dan Pemohon Kasasi 2.SUSIATI PRIMADIANA, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II ditolak, maka Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

- 1 Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi 1.UMANG GIAN TO dan Pemohon Kasasi 2.SUSIATI PRIMADIANA, tersebut;
- 2 Menghukum Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 5 Desember 2013 oleh H.DJAFNI DJAMAL,SH.,MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof.Dr.TAKDIR RAHMADI,SH.,LL.M., dan Drs.H.HAMDAN,SH.,MH., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan

dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh FLORENSANI KENDENAN,SH.,MH., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,	K e t u a,
TTD/Prof.Dr.TAKDIR RAHMADI,SH.,LL.M.	TTD/H.DJAFNI DJAMAL,SH.,MH.
TTD/Dr.H.HAMDAN,SH.,MH.	

Hal. 15 dari 16 hal. Putusan Nomor 68 K/Pdt/2013



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

Panitera Pengganti,
TTD/FLORENSANI KENDENAN,SH.,MH.

Biaya-biaya :

1 Meterai	Rp. 6.000,-
2 Redaksi	Rp. 5.000,-
3 Administrasi kasasi	<u>Rp.489.000,-</u>
Jumlah	Rp.500.000,-

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

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