



PUTUSAN

Nomor 1667 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

KEPALA BANK DANAMON SIMPAN PINJAM UNIT PASAR SENTRAL RAHA, berkedudukan di Jalan Lumba-lumba Raha, Kelurahan Laiworu, Kecamatan Batalaiworu, Kabupaten Muna, diwakili oleh Mochamad Darmawan dan Irawantoko masing-masing selaku *Litigation Group Head* dan *Litigation Counsel Head 2*, dalam hal ini memberi kuasa kepada Erik J. Sagala, dan kawan-kawan, Para Karyawan pada PT Bank Danamon Indonesia, Tbk., qq. DSP Pasar Modal Unit Pasar Central Raha, beralamat di Jalan Lumba-lumba Nomor 7, Kelurahan Laiworu, Kecamatan Katobu, Kabupaten Muna, Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Oktober 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

L a w a n

ANISA, bertempat tinggal di Jalan Sutan Syahrir, Kelurahan Palangga, Kecamatan Duruka, Kabupaten Muna, dalam hal ini memberi kuasa kepada La Fenta, S.H., dan kawan, Advokat pada Pos Bantuan Hukum Advokat Indonesia (POSBAKUM-ADIN) Cabang Kabupaten Muna beralamat di Jalan Paelangkuta Nomor 28, Raha, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Mei 2014;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

MIA WA ODE SUALA, bertempat tinggal di Jalan Kelapa (Apotek Amora Sahara) Kelurahan Raha II, Kecamatan Katobu, Kabupaten Muna;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 22 hal. Put. Nomor 1667 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa awalnya Penggugat mendapat informasi dari teman bernama Awar bahwa ada rumah yang mau dijual melalui Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Pasar Sentral Raha;
2. Bahwa berdasarkan informasi tersebut, Penggugat bersama Awar ke Kantor Bank Danamon di Jalan Lumba-lumba Raha pada pertengahan bulan April 2013 untuk menanyakan kebenaran informasi tentang adanya penjualan rumah melalui Bank Danamon;
3. Bahwa setiba di Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Pasar Sentral Raha, Penggugat bertemu dengan petugas Bank Danamon yang bernama Febyan Ronal Resa, yang kemudian menjelaskan bahwa banar ada rumah yang mau dijual melalui Bank Danamon yang terletak di Jalan Kelapa yaitu Apotek Amora Sahara milik Ibu Mia (Tergugat II), karena memiliki tunggakan kredit pada Bank Danamon sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) oleh sebab itu rumahnya mau dijual untuk menutupi utangnya;
4. Bahwa setelah mendengar penjelasan Tergugat I, Penggugat minta untuk melihat terlebih dahulu rumah yang mau dijual tersebut sekaligus ingin bertemu dengan pemilik rumah dalam hal ini Tergugat II yang disambut oleh Tergugat I dengan menyatakan “boleh” dan akan melapor terlebih dahulu kepada pimpinan yang saat itu Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Pasar Sentral Raha dijabat oleh La Sahidi;
5. Bahwa keesokan harinya Tergugat I menelpon Penggugat untuk melihat langsung rumah yang mau dijual yang terletak di Jalan Kelapa Kelurahan Raha II, Kecamatan Katobu, Kabupaten Muna, dimana Tergugat I sudah terlebih dahulu berada di rumah tersebut, selanjutnya mohon disebut sebagai “Rumah Objek Sengketa”;
6. Bahwa setiba Penggugat di rumah objek sengketa, Tergugat I langsung mempersilahkan Penggugat masuk ke dalam rumah dan selanjutnya Penggugat melihat-lihat kondisi dalam rumah sambil minta kepada Para Tergugat untuk menunjukkan kamar utama dan kamar-kamar lainnya termaksud kamar mandi yang belum selesai dikerjakan yang menurut Tergugat II pekerjaannya terhenti karena rumah tersebut pernah

Halaman 2 dari 22 hal. Put. Nomor 1667 K/Pdt/2016



ditinggalkan pemilikinya selama 6 bulan karena situasi lingkungan yang tidak aman atau kacau terus;

7. Bahwa setelah itu, Penggugat dan Tergugat I keluar menuju teras rumah dan sesampai di teras, Tergugat I bertanya kepada Penggugat, "Bagaimana Bu? Bagus kan rumah ini dan harganya murah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah)", kemudian Penggugat menjawab, "Saya tanya dulu suami karena saya mau beli rumah harus setahu suami", selanjutnya Tergugat I berkata lagi, "Sebenarnya rumah ini ada juga orang lain yang mau beli cuma belum jelas", selanjutnya Penggugat bilang "Jangan mi kasih orang lain, saya tanya dulu suami kalau dia mau nanti saya beli, nanti saya hubungi bapak (Tergugat I)", saat itu Tergugat I kemudian terima telpon, Tergugat II keluar dari dalam rumah menuju teras dan bertanya sama Awar "Kita yang mau beli rumah?" dijawab oleh Awar, "Bukan, ini temanku yang mau beli", sambil menunjuk Penggugat, Tergugat II bilang "rumah ini pernah saya tinggalkan selama 6 bulan karena disini kacau terus, tidak aman, disini tentara dipotong, rumah ini sasaran lemparan batu, polisi jaga terus disini", selanjutnya Penggugat bilang, "Biar mi Bu, tidak apa-apa, sekarang sudah aman, nanti saya kasih pagar tinggi-tinggi", sesudah itu Penggugat minta izin pulang, seraya berkata pada Tergugat I, "kalau suamiku mau nanti saya hubungi bapak", Tergugat I menjawab, "Iya bu";
8. Bahwa dua hari kemudian Tergugat I menelpon Penggugat menanyakan apakah mau beli rumah tersebut? Penggugat jawab "Jadi pak", kemudian Tergugat I berkata lagi, "Kalau begitu besok masukan Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) supaya saya kasih tahu pimpinan kalau ibu jadi beli rumah ibu Mia (Tergugat II)";
9. Bahwa tanggal 26 April 2013 Penggugat mendatangi kantor Bank Danamon dengan membawa uang Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) langsung bertemu dengan Tergugat I, Penggugat mengatakan, "Pertemukan dulu saya dengan pemilik rumah, jangan sampai dia tidak tahu rumahnya dijual!", Tergugat I berkata, "Tidak usah bu, karena yang punya rumah sudah serahkan sama bank, secara sukarela", setelah itu Penggugat langsung menyetor uang di loket sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) sebaliknya petugas loket/kasir memberikan tanda bukti setoran, selanjutnya Penggugat bertanya lagi, "Jadi, kapan lagi saya datang?" dijawab Tergugat I "Tunggu informasi dari saya";
10. Bahwa pada tanggal 28 April 2013 Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat lewat telepon bahwa Tergugat I setuju mengalihkan pemilikan

Halaman 3 dari 22 hal. Put. Nomor 1667 K/Pdt/2016



rumah ibu Mia (Tergugat II) kepada Penggugat dan oleh karena itu Ibu Anisa harus menyetor uang Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) lagi ke Bank Danamon supaya rumah itu resmi menjadi milik Ibu Anisa;

11. Bahwa pada tanggal 29 April 2013, Penggugat ke Kantor Bank Danamon ditemani Awar untuk menyetor uang sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) bertemu dengan Tergugat I, kemudian Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat bahwa uang ini akan dipindah bukukan ke rekening Ibu Mia (Tergugat II), spontan Penggugat bertanya, "Dia sudah tahukah ibu Mia kalau uang ini mau dipindah bukukan ke rekeningnya? jangan sampai dia bawa lari uangku", Tergugat I menjawab, "Tidak Bu, rekeningnya masih pasif, tidak diaktifkan", Penggugat bilang lagi, "Jangan sampai kamu orang tipu-tipu saya, pertemukan dulu saya dengan Ibu Mia sebelum dipindah bukukan", Tergugat I bilang lagi, "Tidak bu, masa kita mau tipu ibu (Penggugat), mau kasih rusak nama Bank Danamon hanya dengan uang Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah)", Penggugat ulang lagi, "Jangan sampai kalian tipu saya, makanya pertemukan dulu saya dengan pemilik rumah", dijawab Tergugat I, "Tidak perlu bu, karena rumah ini sudah diserahkan kepada Bank Danamon untuk dijual", setelah itu Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat bahwa uang Penggugat sudah dipindah bukukan ke rekening Ibu Mia (Tergugat II), kemudian Penggugat bertanya lagi, "Kapan saya masuki ini rumah ?" dijawab Tergugat I kita tunggu keluar dulu sertifikatnya Bu", Penggugat kembali bertanya, "Berapa hari ?" Tergugat I menjawab, "Sekitar 1 minggu sampai 2 minggu, yang jelas tidak sampai bulan";
12. Bahwa lebih kurang dua minggu kemudian Tergugat I menelpon Penggugat bahwa sertifikat rumah objek sengketa sudah keluar, mau datang ambil di kantor atau dibawakan di rumah? Penggugat menjawab, "Kalau tidak merepotkan bawakan saja di rumah", dibalas Tergugat I, "Ok besok saya bawakan";
13. Bahwa besok paginya Tergugat I datang di rumah orang tua Penggugat di Palangga bawakan sertifikat, Penggugat bertanya pada Tergugat I, "Jadi sudah bisa saya tinggal ini rumah"? dijawab Tergugat I "Nanti saya tanya dulu ibu Mia (Tergugat II) kapan dia keluar dari rumahnya", Penggugat bilang lagi, "Oh ya, kalau bisa jangan lepas saya sebelum saya tinggali itu rumah pak", Tergugat I menjawab, "Iya bu" setelah itu Tergugat I pergi meninggalkan rumah orang tua Penggugat;



14. Bahwa kira-kira setengah jam kemudian Tergugat I telpon Penggugat menyampaikan bahwa yang punya rumah minta waktu 20 hari baru bisa keluar dari rumahnya karena baru habis melahirkan, Penggugat setuju bahkan Penggugat bilang, “Jangan 20 hari pak, kasih cukup 1 bulan supaya dia kuat betul”, Tergugat I bilang “Iya Bu, nanti saya kasih tahu Ibu Mia (Tergugat II) kalau Ibu (Penggugat) kasih waktu 1 bulan, ini kemanusiaan lagi” kata Tergugat I;
15. Bahwa 1 (satu) bulan kemudian Penggugat telepon Tergugat I minta ditemani urus balik nama sertifikat, Tergugat I setuju dan langsung ke Notaris Yani Kamaluddin, S.H., Penggugat datang bersama suami, Tergugat I sudah menunggu di kantor Notaris, selanjutnya Penggugat serahkan sertifiikan kepada Notaris dan Penggugat minta kepada Tergugat I untuk tanyakan berapa biayanya, setelah dirinci oleh Notaris, maka disebut biaya balik nama sertifikat sekitar lebih Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) Penggugat kaget dan bilang, “Banyaknya, kalau bisa jangan diurus dulu, kita mau cari dulu uang”, Notaris bilang, “Tidak apa-apa, tapi kalau bisa tanda tangan di atas kertas kosong ini” (tanpa menjelaskan untuk apa tanda tangan di atas kertas kosong tersebut), setelah itu Penggugat dan Tergugat I keluar dari kantor Notaris, Penggugat menyampaikan tentang balik nama yang terlalu mahal kepada Tergugat I, Tergugat I menyatakan, “Nanti dibicarakan dengan pimpinan bagaimana caranya supaya kita bantu ibu (Penggugat) tentang biaya balik nama”, setelah itu kami pulang;
16. Bahwa setibanya Penggugat di rumah langsung menceriterakan tentang mahalanya biaya balik nama sertifikat yang mencapai lebih dari Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) dan perihal tanda tangan di atas kertas kosong yang tidak dijelaskan oleh Notaris, yang ditanggapi keluarga kenapa tanda tangan di atas kertas kosong selanjutnya Penggugat memanggil tukang untuk memperbaiki rumah objek sengketa;
17. Bahwa pada keesokan harinya tukang yang Penggugat suruh perbaiki rumah objek sengketa mendatangi rumah tersebut, sesampainya disana, tukang itu memberi salam dan langsung memeriksa kondisi rumah untuk memastikan perabot apa saja yang mau diganti atau diperbaiki, tiba-tiba orang yang ada di rumah tersebut mengusir tukang dengan mengatakan, “Siapa kamu, kamu mau bikin apa disini”, tukang menjawab, “Saya disuruh sama orang yang sudah beli rumah ini untuk perbaiki yang rusak”, Tergugat II bilang, “Siapa yang beli rumahku, saya tidak pernah jual rumahku”, tukang



itu berkata, “Oh, begitukah, katanya sudah dibeli, makanya saya berani datang disini untuk perbaiki”, selanjutnya Ibu Mia (Tergugat II) berkata, “Tidak, saya tidak pernah jual rumahku”, akhirnya tukang itu pulang melapor kepada Penggugat, bahwa dia diusir oleh yang punya rumah karena ibu itu tidak pernah jual rumahnya, mendengar laporan tukang Penggugat kaget juga kenapa dia bilang begitu padahal Penggugat sudah bayarkan lunas utangnya pada Bank Danamon;

18. Bahwa berdasarkan laporan tukang tadi Penggugat langsung telepon Tergugat I dengan bertanya, “Kenapa Ibu Mia bilang tidak pernah jual rumahnya pak, saya bawa tukang untuk perbaiki rumah, dia usir, Tergugat I bilang, “Begitukah, bisanya dia bicara begitu, kalau begitu nanti saya (Tergugat I) ke sana ketemu Ibu Mia (Tergugat II)”, Penggugat menyampaikan, “Harus diurus pak, saya tidak mau tahu, saya sudah bayarkan utangnya baru berani bicara begitu”;
19. Bahwa malamnya Penggugat telepon kembali Tergugat I, menyampaikan bahwa Penggugat mau batalkan balik nama sertifikat itu karena masih bermasalah, Tergugat I setuju dan bersedia menemani Penggugat ke Notaris;
20. Bahwa besoknya Penggugat bersama suami pergi ke Notaris, Tergugat I sudah menunggu disana, kami ketemu Notaris mau bicarakan pembatalan balik nama sertifikat karena bermasalah kemudian Notaris kembalikan sertifikat itu kepada Penggugat, Penggugat hanya bayar biaya administrasi Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah), setelah itu kami keluar kemudian Penggugat ingatkan kepada Tergugat I, “Saya tidak mau tahu, itu rumah saya sudah beli, jadi bapak harus urus bagaimana supaya dia keluar dari rumahnya,” Tergugat I mengatakan, “Iya Bu”, kemudian kami berpisah, Penggugat bersama suami pulang ke rumah;
21. Bahwa tiba di rumah, Penggugat telepon tante (Ibu Nande) memberitahukan kalau rumah objek sengketa bermasalah, yang punya rumah tidak mau keluar, Ibu Nande bilang nanti saya ke rumahnya Ibu Mia apa betul begitu, setelah itu Ibu Nande ke rumah Ibu Mia, kemudian Ibu Nande telepon Penggugat, betul dia (Tergugat II) bilang begitu dia tidak pernah jual rumahnya karena tidak pernah ketemu kamu (Penggugat);
22. Bahwa besoknya Penggugat bersama Ibu Nande menemui Tergugat I di kantor Bank Danamon bicarakan kalau (Tergugat II) tidak mau keluar dari rumahnya, Penggugat sampaikan pada Tergugat I “bagaimana ini, Ibu Mia tidak mau keluar dari rumahnya”, Tergugat I bilang, “Kenapa bisa,



sementara dia (Ibu Mia) sudah tanda tangan Akta Jual Belinya (AJB)”, Tergugat I bertanya kepada staf (FC) Bank Danamon, “Bagaimana itu pak Ronal,? “Pak Ronal menjawab, “Saya sudah tanya juga dia (Ibu Mia) tidak mau keluar dari rumah”, Penggugat bilang, “Saya tidak mau tahu, saya sudah bayarkan utangnya, Pak Ronal juga tidak kasih tahu saya kalau rumah itu bermasalah, kemarin-kemarin saya sudah bilang kenapa tidak pertemukan dulu sama yang punya rumah”, Pak Ronal bilang, “Tidak Bu, ini rumah sudah diserahkan sama Danamon, makanya kita berani jual”, selanjutnya Ibu Nande bilang, “Kalau begitu panggil Ibu Mia datang ke Danamon sekarang supaya bapak-bapak “dengar sendiri apa dia bicara”, selanjutnya kepala Danamon suruh Pak Ronal jemput Ibu Mia di rumahnya, tidak lama kemudian datang Ibu Mia bersama Pak Ronal, setelah itu Tergugat I bertanya kepada Tergugat II, “Kenapa Ibu tidak mau keluar dari rumah?”, jawab Tergugat II, “Memang saya tidak pernah jual rumahku karena saya tidak pernah ketemu Ibu Anisa”, Tergugat I bilang, “Bisanya kamu bilang begitu kamu sudah tanda tangan akta jual belinya”, Tergugat II bilang, “Saya tidak pernah tanda tangan itu, Bapak paksa saya tanda tangan, jam 5 subuh saya melahirkan, jam 9 pagi kamu orang datang paksa tanda tangan”, selanjutnya Penggugat bilang pada Para Tergugat, “Saya tidak mau tahu itu urusan kalian, yang saya tahu kembalikan uang saya karena Ibu Mia tidak mau keluar”, Tergugat I bilang, “tidak bisa kita kasih kembali uang Ibu karena sudah dimasukan ke Bank Indonesia (BI) untuk lunasi utangnya “Ibu Mia”, Penggugat bilang, “Bagaimana paleng uang saya, kalau begitu kasih kembali uang saya”, selanjutnya Tergugat I mengatakan, “Begini saja kita cari jalan bagusnya”, disambung oleh Penggugat “saya tidak mau tahu, itu urusan kalian, yang saya tahu uangku harus kembali”;

23. Bahwa besoknya Penggugat pergi lagi ke kantor Bank Danamon bertemu dengan Tergugat I, Penggugat bertanya, “Bagaimana ini uangku pak?, saya tidak mau tahu uangku harus kembali”, dijawab Tergugat I, “Tidak bisa bu, karena sudah terlanjur dimasukkan susah mau ditarik kembali”, Penggugat kemudian bertanya lagi, “Jadi, bagaimana uangku?”, dijawab lagi oleh Tergugat I, “Kita usahakan kasih keluar ibu Mia”, selanjutnya Penggugat menyarankan, “Kalau begitu panggil Ibu Mia supaya datang disini sekarang bagaimana solusinya”, Tergugat I langsung memerintahkan stafnya (FC) Febyan Ronal Resa untuk menjemput Tergugat II, tidak lama kemudian petugas tersebut menelpon bahwa Ibu Mia tidak bisa datang ke Bank

Halaman 7 dari 22 hal. Put. Nomor 1667 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Danamon karena tidak ada yang jaga anak kecilnya, untuk itu Tergugat I menyarankan agar kami (Penggugat dan Tergugat I) ke rumahnya Tergugat II dan Penggugat setuju;

24. Bahwa setiba Penggugat dan Tergugat I di rumah Tergugat II, dimana petugas Danamon (Pak Febyan Ronal Resa) masih ada disana, langsung Tergugat I bertanya kepada Tergugat II, "Bagaimana ini bu, utang ibu sudah dibayar lunas oleh Ibu Anisa, tetapi Ibu Mia tidak mau mengakui kalau Ibu Mia telah jual rumah ini?", Penggugat juga bertanya kepada Tergugat II "Bagaimana solusinya saya sudah lunasi utangmu di Bank Danamon, baru kamu tidak mau keluar dari rumahmu?, Tergugat II menjawab, "Begini paeng bu, saya akan ganti uang ibu kasih saya waktu 2 minggu, karena saya berurusan dulu dengan bank BPD", Penggugat bilang lagi, "Kalau begitu harus bikin surat pernyataan di atas materai disaksikan kepala Bank Danamon dan Pak Febyan Ronal Resa, saya dan tanteku", yang saat itu bersama-sama ada di rumah objek sengketa, kemudian Tergugat II membuat surat pernyataan, awalnya Tergugat II minta waktu 2 minggu, tetapi tanteku bilang "kasih waktu 1 bulan saja, karena berurusan di bank tidak serta merta dia kasih kamu uang", maka dibuatlah surat pernyataan untuk mengembalikan uang Penggugat dalam waktu 1 bulan terhitung sejak tanggal 15 Mei 2013 sampai dengan tanggal 15 Juni 2013;
25. Bahwa setelah 1 (satu) bulan berlalu Penggugat menunggu Tergugat II untuk bayar utangnya tetapi tidak ada berita dari Tergugat II maka Penggugat berinisiatif untuk menagihnya tetapi Tergugat II tidak ada uangnya, katanya belum dilayani di bank karena masih ada yang kurang dokumennya yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan tidak bisa lagi dijadikan jaminan di Bank BPD kecuali Sertifikat Hak Milik, maka tanteku (Ibu Nande) bantu uruskan peningkatan Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II dengan biaya Rp800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah) yang dibayarkan oleh Penggugat;
26. Bahwa setelah keluar Sertifikat Hak Miliknya, Tergugat II kembali berurusan di bank, namun belakangan diketahui Penggugat, ternyata Tergugat II tidak dilayani permintaan kreditnya di bank karena bank sudah tidak percaya kepada Tergugat II, sehingga Penggugat berusaha menagih terus walaupun Tergugat II tidak punya uang dan selanjutnya Tergugat II mengajak Penggugat untuk mendatangi Bank Danamon guna bersama-sama menuntut Bank Danamon bertanggung jawab;
27. Bahwa atas ajakan Tergugat II tersebut, sekitar akhir bulan November 2013

Halaman 8 dari 22 hal. Put. Nomor 1667 K/Pdt/2016

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)



Penggugat bersama Ibu Nande dan Pak Masrul mendatangi kantor Bank Danamon dimana Tergugat II sudah terlebih dahulu tiba di Bank Danamon, selanjutnya di hadapan Tergugat I (Kepala Bank Danamon dan Pak Febyan Ronal Resa) dan semua yang ada di tempat itu Tergugat II kembali menyangkali bahwa (Tergugat II) tidak pernah menjual rumahnya, kemudian Tergugat I mengatakan, "Tidak bisa bu, ibu harus keluar dari rumah itu", tetapi Tergugat II tetap bersikukuh tidak mau keluar dari rumahnya karena merasa tidak pernah jual rumahnya dan tidak pernah dipertemukan dengan Ibu Anisa (Penggugat), bahkan Tergugat II menyatakan, "Kamu orang paksa saya tanda tangan, jam 5 subuh melahirkan, jam 9 pagi kamu orang paksa saya tanda tangan dan suami saya pun hanya disuruh paraf/tidak bertanda tangan", setelah itu Tergugat I bilang, "Kalau begitu kita lewat jalur hukum saja Bu," selanjutnya Tergugat II dengan sigap mengatakan "Iya, saya sudah siap dengan pengacaraku";

28. Bahwa setelah menunggu proses hukum yang dijanjikan oleh Tergugat I namun tidak ada titik terangnya, maka pada awal bulan April 2014 Penggugat kembali mendatangi Tergugat I di kantor Bank Danamon tetapi tidak mendapatkan solusi/jalan keluar, sehingga Penggugat langsung melapor ke Polres Muna yang diterima oleh Pak Ramli kepala jaga saat itu selanjutnya beliau menyarankan agar masalah ini di bawa ke Pengadilan untuk gugatan perdatanya;
29. Bahwa setelah mendengarkan keterangan Para Tergugat yang saling melempar tanggung jawab, Penggugat berkeyakinan ada itikad buruk dari Para Tergugat untuk mengorbankan Penggugat dalam pusaran masalah yang membelenggu Para Tergugat sehingga masing-masing berusaha menghindari dan melepaskan tanggung jawabnya;
30. Bahwa perbuatan Para Tergugat menghindari dan melepas tanggung jawab atau melalaikan kewajiban mengembalikan uang Penggugat atau menyerahkan rumah objek sengketa kepada Penggugat adalah termaksud perbuatan yang bersifat melawan hukum karena ingkar janji (*wanprestasi*) yang berakibat timbulnya kerugian pada Penggugat berupa:
 1. Uang harga rumah objek sengketa yang disimpan di Bank Danamon oleh Tergugat I sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) ditambah bunga bank sebesar 2% setiap bulan terhitung mulai tanggal 26 April 2013 sampai sekarang ($150.000.000 \times 2\% = \text{Rp}3.000.000,00$ perbulan $\times 14$ bulan = $\text{Rp}42.000.000,00$ (empat puluh dua juta rupiah);

Halaman 9 dari 22 hal. Put. Nomor 1667 K/Pdt/2016



2. Uang pembayaran biaya peningkatan Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II sebesar Rp800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah);

Sehingga total kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah sebagai berikut: Rp150.000.000,00 + Rp42.000.000,00 = Rp192.000.000,00 + Rp800.000,00 = Rp192.800.000,00;

Terbilang: seratus sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah”;

31. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat termaksud perbuatan yang bersifat melawan hukum maka bersesuai hukum pula apabila Para Tergugat dihukum membayar segala kerugian yang diderita Penggugat sebesar Rp192.800.000,00 (seratus sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) dalam waktu seketika secara tanggung renteng atau menghukum Tergugat II dan sanak keluarganya atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan rumah objek sengketa kepada Penggugat dalam waktu seketika tanpa dibebani syarat apapun juga;
32. Bahwa untuk menghindari perbuatan lebih lanjut dari Para Tergugat atas rumah objek sengketa seperti pengalihan rumah objek sengketa kepada pihak lain maka Penggugat memohon untuk terlebih dahulu diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas rumah objek sengketa sebelum pemeriksaan pokok perkara ini;
33. Bahwa disamping itu pula beralasan hukum untuk menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangson*) kepada Penggugat sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) setiap hari atas kelalaiannya mematuhi isi putusan yang telah dijatuhkan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
34. Bahwa bersesuai hukum pula menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini;
35. Bahwa oleh karena Para Tergugat tidak memberikan solusi untuk mengembalikan hak-hak Penggugat secara berkeadilan, maka Penggugat mengajukan gugatan ini kepada Ketua Pengadilan Negeri Raha untuk memperoleh keadilan dan kepastian hukum dengan harapan agar para pihak dipanggil untuk didengar di muka sidang pengadilan;

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa bukti setoran dana Penggugat tanggal 26 April



2013 sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan tanggal 29 April 2013 sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) kepada Bank Danamon Raha dan bukti pemindah bukuan dari rekenig Penggugat ke rekening Tergugat II dengan nilai Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;

3. Menyatakan hukum bahwa surat pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani Tergugat II di atas kertas bermaterai cukup pada tanggal 15 Mei 2013 yang menyatakan bahwa Tergugat II akan mengembalikan uang Penggugat dalam waktu 1 (satu) bulan yang ditanda tangani oleh saksi-saksi: suami Tergugat, Kepala Bank Danamon, FC Bank Danamon, Wa Nande, dan Penggugat adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kembali uang Penggugat seketika secara tanggung renteng sebanyak Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) ditambah bunga bank 2 % setiap bulan terhitung sejak tanggal 26 April 2013 sampai dengan jatuhnya putusan dalam perkara ini ($Rp150.000.000,00 \times 2 \% = Rp3.000.000,00$ perbulan $\times 14$ bulan = Rp42.000.000) atau sebesar ($Rp150.000.000,00 + Rp42.000.000,00$) = Rp192.000.000,00 (seratus sembilan puluh dua juta rupiah) atau;
5. Menghukum Tergugat II dan sanak keluarganya atau siapa saja yang memperoleh hak atas rumah objek sengketa untuk menyerahkan rumah objek sengketa yang terletak di Jalan Kelapa, Kelurahan Raha II, Kecamatan Katobu, Kabupaten Muna kepada Penggugat seketika tanpa syarat apapun juga;
6. Menghukum Tergugat II untuk membayar biaya Sertifikat Hak Guna Bangunan yang ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II sebesar Rp800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah) kepada Penggugat;
7. Menyatakan sah sita jaminan yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Raha atas rumah objek sengketa;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) setiap harinya, jika lalai mematuhi isi putusan Pengadilan Negeri Raha terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

Subsidiar:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Raha berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat I:

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat di dalam surat gugatannya terkecuali yang secara jelas dan terang diakui oleh Tergugat I dan dibuktikan kebenarannya secara hukum;
2. Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptie obscur libel*) sebagaimana dalam posita gugatan, seharusnya Penggugat harus mengingkut sertakan pihak Notaris dalam proses lahirnya PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muna sebagai Pihak Tergugat karena semua yang terlibat dalam proses lahirnya Perjanjian Kredit Nomor 0000231/PK02432/1000/0511, tanggal 23 Mei 2011 dan diikuti dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 12 tanggal 23 Mei 2011, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 200/2011, tanggal 7 Juli 2011, yang dibuat di hadapan Notaris Ahmad Yani Kalimuddin, S.H., serta proses peralihan hak terhadap objek jaminan yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 367 atas nama Mia Ode Suala seluas 195 m² (seratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Kelapa Kelurahan Raha II, Kecamatan Katobu, Kabupaten Muna, Sulawesi Tenggara kepada pihak Bank Danamon Indonesia (Tergugat I) menjadi Sertifikat Hak Tanggungan atau (SHT) Peringkat Pertama dengan Nomor 290/2011, tanggal 6 Desember 2011 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muna;

Dalam Eksepsi Tergugat II:

1. Bahwa saya Tergugat II menolak dengan segala kerendahan hati kurang paham dengan bahasa hukum yang bagaimana baiknya, yang pada pokoknya seluruh dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya saya tolak, terkecuali yang secara jelas dan terang yang saya akui dan dibuktikan kebenarannya secara hukum;
2. Bahwa saya sebagai Tergugat II tidak berniat menjual rumah saya kepada siapapun walaupun pada waktu itu kondisi lingkungan rumah kami kacau dengan karena tawuran antar lorong yang juga menghambat tidak berjalannya usaha kami, terbukti bahwa setiap ada ancaman lelang saya dan keluarga selalu menjual apa saja isi rumah dari isi usaha lemari, tempat tidur, kasur, alat-alat elektronik, juga termasuk pakaian bekas kami,

Halaman 12 dari 22 hal. Put. Nomor 1667 K/Pdt/2016



alat memasak dan alat makan. Kami jual yang penting rumah kami selamat dari utang sedikit demi sedikit terbayangkan di Bank Danamon, termasuk lampu listrikpun dicabut PT PLN Raha, kami tidak peduli yang penting uang kami cukup untuk membayar utang dulu kepada Danamon, dan Penggugat melihat langsung kondisi saya dan keluarga, dimana kami tidur hanya beralaskan sebuah kasur satu badan dengan empat orang anak balita dan makan nasi kecap terhadap hal-hal yang diakuinya secara tegas;

3. Bahwa mengenai pernyataan yang saya buat dengan Penggugat pada saat itu, saya terpaksa membuat pernyataan tersebut tanpa didampingi siapapun dari pihak saya dan dalam keadaan belum sehat (selesai melahirkan), nanti ± seminggu kemudian dan bibinya Wa Ode Nande menemui suami saya bernama Andi Munarni agar bertandatangan dalam Surat Pernyataan itu, namun sebelum suami saya mau bertanda tangan, ada perjanjian lisan bahwa kita harus menunggu proses bank dulu, jangan terikat dengan penentuan waktu yang ada dalam pernyataan tersebut dan diiyakan oleh Penggugat dan Wa Ode Nande;
4. Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas seharusnya Penggugat tidak memasukan gugatannya tentang biaya Sertifikat Hak Guna Bangunan yang ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama saya sebagai Tergugat II karena di bulan Januari 2014 biaya tersebut sudah saya bayarkan melalui tante Penggugat yang bernama Wa Ode Nande;
5. Bahwa kemudian saya sebagai Tergugat II tidak sama sekali mengetahui tentang penjualan rumah saya kepada Penggugat;

Namun oleh karena itu, kembali dengan segala kerendahan hati saya sebagai Tergugat II dan sebagai hamba Tuhan yang menerima cobaan ini dan selalu bersyukur kepada Allah, inilah jalan Tuhan, apapun jalan kejadian dan prosesnya saya dan keluarga tetap mempunyai niat baik untuk mengembalikan uang Penggugat sebanyak Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan cara dicicil;

- Bulan 11, 2014 = Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bulan 2, 2015 = Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bulan 5, 2015 = Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bulan 8, 2015 = Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Tapi apabila sertifikat rumah sewaktu-waktu atau diantara waktu cicilan tersebut sudah bisa digadaikan kembali di bank otomatis langsung saya lunasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Raha telah memberikan Putusan Nomor 07/Pdt.G/2014/PN RAH., tanggal 24 Maret 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang melakukan penjualan langsung atas objek Hak Tanggungan berupa tanah beserta rumah yang ada di atasnya adalah perbuatan yang melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar kembali uang Penggugat sebanyak Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) ditambah bunga bank 2 % setiap bulan dihitung sejak tanggal 26 April 2013 sampai dengan jatuhnya putusan dalam perkara ini ($Rp150.000.000,00 \times 2 \% = Rp3.000.000,00$ perbulan $\times 14$ bulan = $Rp42.000.000,00$) atau sebesar ($Rp150.000.000,00 + Rp42.000.000,00$) = $Rp192.000.000$ (seratus sembilan puluh dua juta rupiah);
4. Menyatakan Surat Pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani Tergugat II di atas kertas bermaterai cukup pada tanggal 15 Mei 2013 yang menyatakan bahwa Tergugat II akan mengembalikan uang Penggugat dalam waktu 1 (satu) bulan yang ditanda tangani oleh saksi-saksi suami Tergugat, Kepala Bank Danamon, FC Bank Danamon, Wa Nande, dan Penggugat adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara sebesar Rp1.289.000,00 (satu juta dua ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kendari dengan Putusan Nomor 42/Pdt/2015/PT KDI., tanggal 20 Agustus 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 12 Oktober 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Oktober 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 Oktober 2015 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 07/Pdt.G/2014/PN RAH., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Raha, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi

Halaman 14 dari 22 hal. Put. Nomor 1667 K/Pdt/2016

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

yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Oktober 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 28 Oktober 2015;
2. Turut Termohon Kasasi/Tergugat II/Turut Terbanding pada tanggal 28 Oktober 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Raha pada tanggal 3 Desember 2015;

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/Tergugat I/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

A. Tentang Alasan & Pertimbangan Mengajukan Kasasi

Adapun yang menjadi dasar alasan dan pertimbangan Pemohon Kasasi (semula Pembanding/Tergugat I) dalam memori kasasi *a quo* adalah sebagai berikut:

- I. Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Tidak Tepat Karena Didasarkan Pada Alasan Dan Dasar Hukum Yang Tidak Tepat Dan Benar;
 - Bahwa Pasal 53 ayat (2) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, *juncto* Pasal 68 A ayat (2) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, menyebutkan sebagai berikut:

(2) Penetapan dan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memuat pertimbangan hukum hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar;
 - Bahwa pertimbangan *Judex Facti* dalam Putusan Pengadilan Negeri Raha tertanggal 24 Maret 2015 Nomor 07/Pdt.G/2014/PN Rah., pada halaman 24 alinea 3 dan 4, menyebutkan:
 - Bahwa menurut Majelis Hakim seharusnya Tergugat I setelah

Halaman 15 dari 22 hal. Put. Nomor 1667 K/Pdt/2016



memberikan peringatan sebanyak 3 kali kepada Tergugat II selaku Debitur yang telah melakukan cidera janji, maka tindakan selanjutnya harusnya melakukan pelelangan melalui KPKNL (*vide* Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996) guna untuk menutupi sisa kredit yang belum dilunasi oleh Tergugat II...dan seterusnya;

- Bahwa oleh karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I untuk menjual objek Hak Tanggungan milik Tergugat II tidak sesuai dengan hukum, maka perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dengan menjual rumah dari Tergugat II yang merupakan objek hak tanggungan adalah merupakan perbuatan yang tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa Pemohon Kasasi (semula Pembanding/Tergugat I) berkeberatan dan menolak pendapat *Judex Facti* tersebut, dengan alasan bahwa objek hak tanggungan penjualannya tidak semata-mata hanya dilakukan penjualannya dengan pelelangan umum (Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan) namun dapat juga dilakukan penjualannya dengan proses jual beli secara sukarela (Pasal 19 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan);
- Penjualan secara sukarela atas objek hak tanggungan telah terjadi sesuai dengan prosedur antara Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) dengan Turut Termohon Kasasi (Turut Terbanding/Tergugat II), yang ditandai dengan dituangkannya dalam bentuk sebuah Surat Pernyataan tertanggal 15 Mei 2013 yang dibuat oleh Turut Termohon Kasasi (Turut Terbanding/Tergugat II) dengan persetujuan suami Turut Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) yang bernama Praka Andi Munarni;
- Di dalam Putusan Pengadilan Negeri Raha tertanggal 24 Maret 2015 Nomor 07/Pdt.G/2014/PN Rah., halaman 24 alinea 6 dan halaman 25 alinea 1, *Judex Facti* membuat pertimbangan:
 - Bahwa oleh karena perbuatan hukum Tergugat I yang menjual objek hak tanggungan dengan tidak sah, karena proses jual beli hak tanggungan dilakukan oleh Tergugat I dengan melanggar hukum dan itu dilakukan dengan tidak melibatkan Tergugat II, maka uang yang telah dikeluarkan oleh Penggugat

Halaman 16 dari 22 hal. Put. Nomor 1667 K/Pdt/2016



untuk membayar objek hak tanggungan tersebut beserta bunga sebanyak 2 % terhitung sejak 26 April 2013 sampai dengan pihak yang diwajibkan untuk membayar itu melunasinya, dibebankan kepada Tergugat I;

- Bahwa oleh karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I untuk menjual objek hak tanggungan bertentangan dengan hukum dan surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat II (Bukti P-4) menurut Majelis Hakim tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Pendapat *Judex Facti* tersebut, ditolak oleh Pemohon Kasasi dengan alasan bahwa Surat Pernyataan dibuat dan ditandatangani oleh Turut Termohon Kasasi (Turut Terbanding/Tergugat II) dengan persetujuan suami Turut Termohon Kasasi (Turut Terbanding/Tergugat II) yang bernama Praka Andi Munarni tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun, tentunya demikian menjadi tanggung jawab dari pembuat pernyataan itu sendiri dan menjadi hukum bagi yang membuatnya. Dengan demikian sudah menjadi tanggung jawab dari Turut Termohon Kasasi (Turut Terbanding/Tergugat II) untuk mengembalikan uang Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang telah digunakan oleh Pemohon Kasasi (semula Pembanding/Tergugat I) untuk melunasi kewajiban Turut Termohon Kasasi (Turut Terbanding/Tergugat II). Berdasarkan hal tersebut tidak ada alasan apapun yang mewajibkan Pemohon Kasasi (semula Pembanding/Tergugat I) untuk mengembalikan uang Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat);
- Bahwa berdasarkan pada ketentuan yang tercantum dalam Pasal 30 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, selanjutnya Pemohon Kasasi (semula Pembanding/Tergugat I) menyampaikan dan mengajukan memori dan alasan - alasan keberatan atas Putusan Pengadilan Tinggi Kendari dan Pengadilan Negeri Raha, dimana *Judex Facti* telah keliru di dalam penerapan hukum dan pertimbangan hukumnya, serta dalam putusan perkara *a quo* cenderung bersifat memihak terhadap hak - hak dan kepentingan - kepentingan dari Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) dan mengesampingkan hak - hak



dan kepentingan - kepentingan dari Pemohon Kasasi (semula Pembanding/Tergugat I);

- Bahwa Pemohon Kasasi (semula Pembanding/Tergugat I), tetap berketetapan atas semua dalil, argumen, pernyataan maupun permohonan yang telah disampaikan dalam jawaban, duplik, bukti dan kesimpulan ataupun memori bandingnya terdahulu, yang Pemohon Kasasi (semula Pembanding/Tergugat I) sampaikan dalam pemeriksaan di Pengadilan Negeri Raha dan Pengadilan Tinggi Kendari, sehingga terhadapnya mohon dianggap merupakan bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dianggap pula telah ditegaskan dan disampaikan kembali dalam memori dan alasan - alasan untuk permohonan kasasi ini;
- Bahwa Pemohon Kasasi (semula Pembanding/Tergugat I) sangat tidak sependapat dan sangat tidak bersesuaian dengan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Kendari) karena terhadapnya sungguh tidak mencerminkan rasa keadilan bagi para pihak, terlebih putusan perkara *a quo* sungguh tidak tepat serta tidak sepatutnya dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya;
- Bahwa hal ini ditegaskan dalam Pasal 23 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 35 Tahun 1999 sekarang dalam Pasal 50 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 yang menegaskan bahwa segala putusan Pengadilan harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan dan mencantumkan pasal-pasal peraturan perundang-undangan tertentu yang bersangkutan dengan perkara yang diputus atau berdasar hukum tak tertulis maupun yurisprudensi atau doktrin hukum. Bahkan menurut Pasal 178 ayat (1) HIR, hakim karena jabatannya secara *ex officio* wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan para pihak yang berperkara. Bertitik tolak dari ketentuan pasal - pasal yang dikemukakan tersebut di atas, putusan yang tidak cukup pertimbangan adalah masalah Yuridis dan harus dipertimbangkan kembali karena secara factual bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) telah dibantah oleh Pemohon Kasasi (semula Pembanding/Tergugat I), berarti terang dan ternyata dengan jelas bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi

Halaman 18 dari 22 hal. Put. Nomor 1667 K/Pdt/2016



Kendari tersebut telah keliru dalam penerapan hukumnya, yang mana pertimbangan hukum tersebut hanya sepihak membenarkan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Raha) dalam perkara *a quo* sekaligus dengan begitu saja mengambil alih segala alasan dan pertimbangan hukum pertama oleh karenanya pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kendari adalah tidak cukup untuk dipertimbangkan, sehingga harus dibatalkan sesuai dan berdasarkan; Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 22 Juli 1970 Nomor 638 K/SIP/1969 yang kaedah hukumnya menyatakan: "Putusan - putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoeldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan, demikian pula Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Nomor 2461 K/Pdt/1984 tanggal 10-12-1985 yang secara formal kaedah hukumnya menyangkut pertimbangan dimana *Judex Facti* dianggap salah menerapkan hukum, dan sekaligus putusan putusan yang dijatuhkan dinyatakan tidak cukup pertimbangan karena tidak seksama dan rinci menilai dan mempertimbangkan segala fakta yang ditemukan dalam proses persidangan;

II. Putusan *Judex Facti* Tidak Memuat Dasar Putusan, Juga Tidak Memuat Pasal Tertentu Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Bersangkutan Yang Dijadikan Dasar Untuk Mengadili;

- Bahwa Pasal 50 ayat (1) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, menyebutkan sebagai berikut:
 - (1) Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;
- Bahwa telah ternyata pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusan-putusannya pada tingkat pertama maupun pada tingkat banding tersebut telah lalai memenuhi persyaratan yang dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman;
- Dengan demikian, Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding yang hanya mengambil alih pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama tanpa menguraikan dasar serta alasan yang mendasari putusan

Halaman 19 dari 22 hal. Put. Nomor 1667 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, terbukti telah lalai memenuhi persyaratan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu putusan *Judex Facti* Tingkat Banding tersebut patut untuk dibatalkan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan saksama memori kasasi Pemohon Kasasi tanggal 28 Oktober 2015, kontra memori kasasi Termohon Kasasi tanggal 17 November 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kendari yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Raha, ternyata *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kendari tidak salah menerapkan hukum dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa meskipun Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan hak kepada kreditur dalam hal debitur telah wanprestasi tidak dapat melunasi hutangnya dapat menjual objek hak tanggungan, namun dalam hal penjualan tanpa melalui pelelangan sebagaimana Pasal 20 ayat (2), (3) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan harus tetap melalui prosedur pemberitahuan kepada debitur, diumumkan dan tidak adanya keberatan dari salah satu pihak;
- Bahwa dalam perkara *in casu* ternyata debitur keberatan dengan penjualan objek hak tanggungan karena dilakukan tanpa sepengetahuannya, sedangkan dari pihak pembeli (Penggugat) yang sudah melakukan pembayaran sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang disetorkan ke rekening Tergugat I dan telah memenuhi persyaratan lainnya yang telah ditetapkan oleh Tergugat I selaku kreditur, oleh karena tidak adanya jaminan pembelian objek hak tanggungan tersebut dari Tergugat I (Pemohon Kasasi) terselenggara dengan baik dan faktanya bermasalah, maka sudah sepantasnya jual beli tersebut dibatalkan dengan pengembalian pembayaran beserta bunga yang harus diserahkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Kendari dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi KEPALA BANK DANAMON SIMPAN PINJAM UNIT PASAR SENTRAL RAHA tersebut harus ditolak;

Halaman 20 dari 22 hal. Put. Nomor 1667 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi 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. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **KEPALA BANK DANAMON SIMPAN PINJAM UNIT PASAR SENTRAL RAHA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 27 September 2016 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Didik Trisulistya, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.



Panitera Pengganti,
ttd./Didik Trisulistya, S.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Disclaimer