



PUTUSAN

Nomor 3922 K/Pdt/2023

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

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

- 1. RIDO'AH**, bertempat tinggal di Jalan Saleh Sungkar, Gang Sawah, Nomor 19, Dekat Losmen Cabe Merah, RT 012, RW 023, Batu Raja Ampenan Utara, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram;
- 2. SUWARINI**, bertempat tinggal di Jalan Saleh Sungkar, Gang Sawah, Nomor 19, Dekat Losmen Cabe Merah, RT 012, RW 023, Batu Raja Ampenan Utara, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Y.A. Balela, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Y.A. Balela, S.H., & Rekan, beralamat di Jalan Arya Banjar Getas 99, Nomor 99, Ampenan, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 April 2023;
Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

M. NASIR BUANA, bertempat tinggal di Dusun Labuapi, Desa Labuapi, Kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok, Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Padil, S.S., S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Dwi Justice & Partner, beralamat di Jalan Negara, Nomor 4, Komplek BTN Griya Praja Asri, Desa Jatisela Sesela, Kecamatan Gunungsari, Kabupaten Lombok Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2022;
Termohon Kasasi;

D a n:

Halaman 1 dari 11 hal. Put. Nomor 3922 K/Pdt/2023



H. SAHABUDIN, bertempat tinggal di Dusun Johar Pelita,
Desa Jatisela, Kecamatan Gunungsari, Kabupaten Lombok
Barat;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian
tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,
Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri
Mataram untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan atas sebuah rumah atas nama Suwarini Nomor Sertifikat 2241 yang terletak di Jalan Saleh Sungkar, Gang Sawah, Nomor 19, Dekat Losmen Cabe Merah, RT 012, RW 023, Batu Raja Ampenan Utara, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram;
4. Menyatakan bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan wanprestasi;
5. Menyatakan sah surat perjanjian yang dibuat bersama, dan di anggap sebagai pernyataan jual beli objek jaminan;
6. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar Rp418.400.000,00 (empat ratus delapan belas juta empat ratus ribu rupiah) kepada Penggugat secara tunai;
7. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan rumah atas nama Suwarini SHM Nomor 2241 yang telah di jadikan jaminan hutang pada Penggugat, yang terletak di Jalan Saleh Sungkar, Gang Sawah, Nomor 19, Dekat Losmen Cabe Merah, Baturaja Ampenan Utara, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram apabila Tergugat II dan III tidak mampu membayar hutangnya dengan uang;
8. Menghukum Tergugat II dan III untuk membayar sejumlah Rp41.840.000,00

Halaman 2 dari 11 hal. Put. Nomor 3922 K/Pdt/2023



(empat puluh satu juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah) yaitu bunga sebesar 10% dari Rp418.400.000 (empat ratus delapan belas juta empat ratus ribu rupiah);

9. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 setiap hari apabila Tergugat II dan Tergugat III lalai melaksanakan isi putusan perkara ini, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

10. Membebankan biaya perkara ini kepada Tergugat II dan Tergugat III;

11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun *verzet*;

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya. (*ex aequo et bono*) atau sesuai keadilan menurut hukum yang berlaku (*naar goode recht doen*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II dan III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Tergugat II:

1. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);
2. Gugatan Penggugat *error in persona*;

Tergugat III:

1. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);
2. Gugatan Penggugat *error in persona*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Mataram untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan penyalahgunaan keadaan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku Surat Pernyataan Hutang tertanggal 10 Maret 2021 yang ditandatangani Penggugat Rekonvensi;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi agar mengembalikan dan menyerahkan dalam keadaan baik tanpa syarat apapun Sertifikat Hak Milik Nomor 2241 atas nama Suwarini;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi materiil sebesar Rp50.000.000,00;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp500.000.000,00;

Dalam Konvensi – Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Mataram telah memberikan Putusan Nomor 194/Pdt.G/2022/PN Mtr., tanggal 19 Desember 2022, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi;

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

- Menerima gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
- Menyatakan bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan wanprestasi;
- Menyatakan sah surat perjanjian yang dibuat bersama;
- Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar Rp418.400.000,00 (empat ratus delapan belas juta empat ratus ribu rupiah) kepada Penggugat secara tunai;
- Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan rumah atas nama Suwarini SHM Nomor 2241 yang telah dijadikan jaminan hutang

Halaman 4 dari 11 hal. Put. Nomor 3922 K/Pdt/2023



pada Penggugat, yang terletak di Jalan Saleh Sungkar, Gang Sawah, Nomor 19, Dekat Losmen Cabe Merah, Baturaja Ampenan Utara, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram apabila Tergugat II dan III tidak mampu membayar hutangnya dengan uang;

- Menghukum Tergugat II dan III untuk membayar sejumlah Rp41.840.000,00 (empat puluh satu juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah) yaitu bunga sebesar 10% dari Rp418.400.000,00 (empat ratus delapan belas juta empat ratus ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi;

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul di dalam perkara ini dari tingkat pertama yang diperhitungkan sebesar Rp1.660.000,00 (satu juta enam ratus enam puluh ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, Putusan Pengadilan Negeri Mataram tersebut diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat di Mataram dengan Putusan Nomor 24/PDT/2023/PT MTR., tanggal 16 Maret 2023, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Para Tegugat II, Tegugat III;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 194/Pdt.G/2022/PN Mtr., tertanggal 19 Desember 2022 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Pembanding semula Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebagian;

Halaman 5 dari 11 hal. Put. Nomor 3922 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Pembanding semula Tergugat II dan Turut Terbanding semula Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi;
3. Menghukum Turut Terbanding semula Tergugat I dan Pembanding semula Tergugat II membayar hutangnya sebesar Rp418.000.000,00 (empat ratus delapan belas juta rupiah) dan uang ganti rugi sebesar 10 persen dari Rp418.000.000,00 yaitu Rp41.840.000,00 sehingga jumlah seluruhnya Rp459.840.000,00 kepada Terbanding semula Penggugat;
4. Menghukum Pembanding semula Tergugat III untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 22 atas nama Suwarini sebagai jaminan atas hutang Pembanding semula Tergugat II dan Turut Terbanding semula Tergugat I;
5. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat selain dan selebihnya;
6. Menghukum Turut Terbanding semula Tergugat I agar tunduk dan taat atas putusan ini;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi Pembanding semula Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi Penggugat Rekonvensi Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 5 April 2023, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 April 2023 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 April 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 12/Akta-Kas/Pdt/2023/PN Mtr., yang dibuat oleh Plt. Panitera Pengadilan Negeri Mataram, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 April 2023;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-

Halaman 6 dari 11 hal. Put. Nomor 3922 K/Pdt/2023

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)



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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 28 April 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 24/PDT/2023 /PT MTR., tanggal 17 Maret 2023 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 194/Pdt.G/2022/PN Mtr., tanggal 19 Desember 2022;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II dan Tergugat III;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan penyalahgunaan keadaan;
- Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku Surat Pernyataan Hutang tertanggal 10 Maret 2021;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi agar mengembalikan dan menyerahkan dalam keadaan baik tanpa syarat apapun Sertifikat Hak Milik Nomor 2241 atas nama Suwarini;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi materiil sebesar Rp50.000.000,00;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp500.000.000,00;

Dalam Konvensi – Rekonvensi:



- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi masing-masing telah mengajukan Kontra Memori Kasasi tanggal 29 Mei 2023 dan tanggal 31 Mei 2023 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, setelah meneliti Memori Kasasi tanggal 28 April 2023 dan Kontra Memori Kasasi masing-masing tanggal 29 Mei 2023 serta tanggal 31 Mei 2023 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat di Mataram yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Mataram, ternyata tidak salah menerapkan hukum dalam perkara *a quo*, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Mataram yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Mataram harus diperbaiki sepanjang mengenai amar dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat Konvensi dapat membuktikan pihak Tergugat Konvensi I, II telah wanprestasi atas hutangnya kepada Penggugat Konvensi sebesar Rp418.000.000,00 (empat ratus delapan belas juta rupiah) ditambah ganti rugi sebesar 10% dari Rp418.000.000,00 = Rp41.840.000,00 (empat puluh satu juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah) sehingga jumlah seluruhnya menjadi Rp459.840.000,00 (empat ratus lima puluh sembilan juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah) namun amar Putusan Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat di Mataram Nomor 24/PDT/2023/PT MTR., tanggal 16 Maret 2023, dalam Konvensi amar ke 4 (empat) ditambah untuk dijual lelang melunasi kewajiban membayar hutangnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Mataram dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka

Halaman 8 dari 11 hal. Put. Nomor 3922 K/Pdt/2023



permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: RIDO'AH dan kawan tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar sebagaimana disebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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 dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. RIDO'AH, 2. SUWARINI** tersebut;
- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat di Mataram Nomor 24/PDT/ 2023/PT MTR., tanggal 16 Maret 2023 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 194/Pdt.G/ 2022/PN Mtr., tanggal 19 Desember 2022 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat II dan Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar hutangnya sebesar Rp418.000.000,00 (empat ratus delapan belas juta rupiah) dan uang ganti rugi sebesar 10 persen dari Rp418.000.000,00 yaitu Rp41.840.000,00 sehingga jumlah seluruhnya Rp459.840.000,00 kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat III untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor

Halaman 9 dari 11 hal. Put. Nomor 3922 K/Pdt/2023



22 atas nama Suwarini sebagai jaminan atas hutang Tergugat II dan Tergugat I untuk dijual lelang melunasi kewajiban membayar hutangnya;

5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat I agar tunduk dan taat atas putusan ini;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada pemeriksaan kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 14 Desember 2023 oleh I Gusti Agung Sumanatha, 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. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Febry Widjanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

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

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Ttd.

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Ttd.

Febry Widjanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp480.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

ENNID HASANUDDIN
NIP.195907101985121001

Halaman 11 dari 11 hal. Put. Nomor 3922 K/Pdt/2023

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)