



PUTUSAN
Nomor 2588 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1 **KAMARIA;**

2 **Hj. SAMSIA** keduanya bertempat tinggal di Jalan Poros
Kendari-Kolaka, Kelurahan Lalosabila, Kecamatan
Wawotobi, Kabupaten Konawe;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pelawan/Pembanding;

Melawan:

1 **PT BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk, Cq.**

BANK RAKYAT INDONESIA Kantor Cabang Pembantu
Unaaha, berkedudukan di Jalan Sapati, Kelurahan Tumpas,
Kecamatan Unaaha, Kabupaten Konawe;

2 **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan**

LELANG NEGARA (KPKNL), berkedudukan di Jalan
Made Sabara II Nomor 8 Kota Kendari;

3 **BAHARUDDIN A**, bertempat tinggal di Jalan Poros

Kendari – Kolaka, Kelurahan Lalosabila, Kecamatan
Wawotobi, Kabupaten Konawe;

Para Termohon Kasasi dahulu Terlawan I, II dan III/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi I dan II dahulu sebagai Para Pelawan I dan II/ Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi I, II dan III dahulu sebagai Para Terlawan I, II dan III/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Unaaha pada pokoknya atas dalil-dalil:

- 1 Bahwa Pelawan adalah pemilik tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor/Desa Wawotobi seluas 960 m² atas nama Kamaria yang terletak di Jalan Poros Kendari-Kolaka, Kelurahan

Hal. 1 dari 15 hal. Put. No.2588 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lalosabila, Kecamatan Wawotobi, Kabupaten Konawe, Provinsi Sulawesi Tenggara dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Jalan Poros Kendari-Kolaka;
- Barat berbatasan dengan tanah milik Baharuddin. A;
- Timur berbatasan dengan tanah milik Darmin;
- Selatan berbatasan dengan tanah milik Hj. Senni;

- 2 Bahwa tanah dan bangunan yang berada diatasnya, Sertifikat Hak Milik Nomor 86/Desa Wawotobi, seluas 960 m² atas nama Kamaria tersebut pada tahun 2005 Hj. Samsia (anak dari Pelawan) melakukan pengambilan Kredit Modal Kerja Dasar (KMDK) pada PT Bank Rakyat Indonesia Persero Kantor Cabang Pembantu Unaaha dengan jaminan sertifikat hak milik tersebut dan melekat Hak Tanggungan Atas Tanah ini dengan Nomor 147/2005 atas nama PT Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk;
- 3 Bahwa sepengetahuan Pelawan Sertifikat Hak Milik Nomor 86/Desa Wawotobi seluas 960 m² atas nama Kamaria tersebut belum pernah melakukan pendaftaran balik nama atas nama Hj. Samsia dengan SHM Nomor 142/Lalosabila yang menurut Kutipan Risalah Lelang Nomor 217/2010 tanggal 6 Oktober 2010 telah sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Konawe tanggal 15 September 2010 Nomor 600/180/2010;
- 4 Bahwa selama sertifikat hak tanggungan milik Kamaria tersebut berada pada kekuasaan Terlawan I (PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Pembantu Unaaha Tbk, Pelawan tetap melaksanakan kewajiban sebagai kreditur dengan melakukan pembayaran selama beberapa bulan angsuran sehingga dengan ini menunjukkan adanya itikad baik dari Pelawan untuk tetap melunasi Piutang Kredit pada Bank Rakyat Indonesia Persero Kantor Cabang Pembantu Unaaha Tbk, tersebut;
- 5 Bahwa Pada tanggal 31 Agustus 2006 Pelawan pernah membayar angsuran pokok sebagai kewajiban kreditur kepada Bank BRI Persero KCP Unaaha Tbk, sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) yang diterima oleh Pegawai Bank Rakyat Indonesia KCP Unaaha atas nama Aswar Asnawi, akan tetapi setelah Pelawan



mengeceknnya kembali tidak terdapat bukti penerimaan dari Bank Rakyat Indonesia KCP Unaaha pada slip penyetoran tersebut dan juga pada Rekening Koran penyetoran angsuran Pelawan;

- 6 Bahwa surat peringatan yang dikeluarkan oleh Bank Rakyat Indonesia Persero KCP Unaaha Tbk, baik itu surat peringatan I pada tanggal 4 Januari 2008 Nomor B. Kcp/ADK/01/2008 dan surat peringatan II pada tanggal 3 April 2008 Nomor B. Kcp/ADK/04/2010 berbeda dengan surat peringatan yang tercantum dalam Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari dimana tercantum surat peringatan I pada tanggal 25 Januari 2010 Nomor B-15A- XII/KC/ADK/01/2010 serta surat peringatan II pada tanggal 1 April 2010, Nomor B-68A-XII/KC/ADK/04/2010 serta surat peringatan III pada tanggal 1 Juli 2010 Nomor B-166 A-XII/KC/ADK/07/2010 yang mana surat peringatan ketiga pernah diterima oleh Pelawan sehingga besar dugaan Pelawan bahwa ini semua adalah inprosedural dan rekayasa dari Terlawan I;
- 7 Bahwa berdasarkan rincian hutang yang terdapat pada surat peringatan I yang dikeluarkan oleh Bank Rakyat Indonesia Persero KCP Unaaha Tbk, tersebut di atas tertulis sisa pokok pinjaman sebesar Rp73.832.035,00 pada posisi tanggal 31 Desember 2007, yang menurut hemat Pelawan sudah tidak sesuai dengan bentuk kredit yang diberikan oleh Bank Rakyat Indonesia Persero KCP Unaaha Tbk, dimana dalam surat putusan kredit tanggal 29 Agustus 2005 Nomor B.2506-XIII/KCR/ADK/08/2005 menyatakan bentuk kredit: Rekening Koran dengan maksimum *Credit Overemcomt* (CO) menurun setiap 3 (tiga) bulan terlebih Pelawan pernah melaksanakan pembayaran angsuran kurang lebih \pm 1 tahun setelah pencairan kredit;
- 8 Bahwa Pelawan pada tahun 2010 pernah beritikad baik untuk membayar angsuran kreditnya dengan meminta Adendum/Perubahan agar Pelawan diberikan keringanan dalam melaksanakan pembayaran angsuran kepada Bank Rakyat Indonesia Persero KCP Unaaha Tbk, dan telah disetujui oleh Pimpinan Bank Rakyat Indonesia Persero KCP Unaaha Tbk, serta diberikan waktu keesokan harinya untuk menyetor uang angsurannya, akan tetapi setelah keesokan harinya Pelawan diberitahu oleh Pegawai Bank Rakyat Indonesia Persero KCP Unaaha

Hal. 3 dari 15 hal. Put. No.2588 K/Pdt/2012



Tbk, atas nama Aswar Asnawi bahwa pembayaran angsuran kredit Pelawan tidak dapat diterima lagi dan agunan Pelawan telah diserahkan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari untuk diadakan pelelangan;

- 9 Bahwa Pelawan menganggap bahwa pelaksanaan lelang terhadap tanah SHM Nomor 86/Desa Wawotobi atas nama Kamaria tersebut inprosedural karena sebelumnya Pelawan tidak pernah disurati oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari dalam hal ini Terlawan II baik itu berupa Berita Acara Penyitaan maupun surat-surat lainnya yang berkenaan dengan proses lelang yang dilakukan oleh Terlawan II;
- 10 Bahwa Pelawan mempertanyakan dan mengklarifikasi kepada Terlawan II tentang proses lelang tersebut setelah adanya pemberitahuan dari pihak Terlawan I akan tetapi pihak Terlawan II tidak memberikan informasi secara transparan dan waktu proses lelang sehingga Pelawan berpendapat adanya rekayasa dari pihak Terlawan I;
- 11 Bahwa permohonan eksekusi yang diajukan oleh pihak Terlawan III dengan melampirkan bukti Kutipan Risalah Lelang tertanggal 6 Oktober 2010 Nomor 217/2010 pada dasarnya inprosedural karena pihak Pelawan menduga adanya rekayasa dari Pihak Terlawan I;
- 12 Bahwa Pelawan sebelumnya telah diberikan Relas Teguran *Aanmaning* oleh Pengadilan Negeri Unaaha tertanggal 18 Mei 2011 Nomor 04/Pdt.Eks/ 2011/PN Unh., berdasarkan permohonan eksekusi dari Terlawan III dan atas dasar relas tersebut Pelawan tetap beritikad baik dengan menawarkan kepada Terlawan III untuk membeli tanah yang telah menjadi objek lelang tersebut senilai Rp125.000.000,00 akan tetapi Terlawan III menyatakan hanya akan menerima tawaran dari Pelawan dengan harga Rp300.000.000,00 yang dianggap oleh Pelawan sangatlah berlebihan;
- 13 Bahwa Pelawan menduga adanya kerjasama antara Terlawan I dan Terlawan III dalam proses lelang tersebut, sehingga tindakan Terlawan I dan Terlawan III tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum sehingga sangat merugikan Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri memberikan putusan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Primair:

- 1 Menerima dan mengabulkan perlawanan untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan bahwa Para Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;
- 3 Dalam keadaan mendesak, kiranya Ketua Pengadilan Negeri Unaaha menanggungkan pelaksanaan eksekusi pengosongan berdasarkan permohonan eksekusi dari Terlawan III tersebut hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Incracht*);
- 4 Menyatakan bahwa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 86/Desa Wawotobi seluas $\pm 960 \text{ m}^2$ dengan batas-batas:
 - a Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Poros Kendari-Kolaka;
 - b Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Baharuddin. A;
 - c Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Hj. Senni;
 - d Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Darmin;

adalah hak milik dari Pelawan Ibu Kamaria dan belum dipindahtangankan serta diserahkan kepada Ibu Hj. Samsia;

- 5 Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum segala surat-surat yang berhubungan dengan proses lelang baik itu yang dikeluarkan oleh Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III mengenai tanah SHM Nomor 86/Desa Wawotobi seluas 960 m^2 atas nama Kamaria tersebut;
- 6 Menyatakan tindakan Terlawan II yang menjual objek sengketa kepada Terlawan III atas permintaan Terlawan I dengan nilai Rp100.100.000,00 seperti yang tertera di Kutipan Risalah Lelang Nomor 217/2010 tanggal 6 oktober 2010, tidak sesuai dengan nilai jual tanah dan bangunan yang berada diatasnya tersebut dan merupakan perbuatan melawan hukum karena sangat merugikan Pelawan sebagai pemilik atas tanah tersebut;
- 7 Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidaair:

Sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex. aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut di atas, Para Terlawan mengajukan eksepsi dan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Hal. 5 dari 15 hal. Put. No.2588 K/Pdt/2012



Dalam Eksepsi Terlawan I:

Bahwa gugatan Perlawanan Para Pelawan *Obscuur Libel* karena:

- 1 Perlawanan Para Pelawan *a quo* sama sekali tidak memuat dasar hukum maupun dasar fakta yang jelas bahkan hanya didasarkan pada dugaan-dugaan Para Pelawan yang tidak mengandung nilai kebenaran yaitu:

- 1 Dalil angka 6:

“..... surat peringatan ketiga ini tidak pernah diterima oleh Pelawan sehingga besar dugaan Pelawan bahwa ini semua adalah inprosedural dan rekayasa Terlawan I;

- 2 Dalil angka 12 :

“ bahwa permohonan eksekusi yang diajukan Terlawan III..... pada dasarnya inprosedural karena Pelawan menduga adanya rekayasa dari pihak Terlawan I”

- 3 Dalil angka 15:

“bahwa Pelawan menduga adanya kerjasama antara Terlawan I dan Terlawan III”;

- 2 Bahwa di dalam posita perlawanannya Para Pelawan juga tidak menguraikan mengenai dasar hukum maupun dasar fakta yang mendasari petitum perlawanan Para Pelawan buti 6 yang meminta Majelis Hakim menyatakan tindakan Terlawan I yang menjual lelang objek sengketa dengan nilai Rp100.100.000,00 sebagai perbuatan melawan hukum;
- 3 Bahwa perlawanan yang hanya didasari oleh dugaan-dugaan Para Pelawan dan tidak memuat dasar hukum maupun fakta yang mendasari petitum perlawanannya yang demikian sesuai hukum acara yang berlaku jelas mengakibatkan perlawanan Para Pelawan menjadi kabur dan tidak jelas;
- 4 Bahwa dalam perlawanannya *a quo* Para Pelawan juga telah mem-permasalahkan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 142/Desa Lalosabila oleh Hj. Samsia yang notabene adalah salah satu dari Para Pelawan sendiri;
- 5 Bahwa sudah seharusnya dalam perlawanan *a quo* Hj. Samsia didudukkan sebagai Terlawan dan bukannya bertindak sebagai Pelawan, karena perlawanan dari Para Pelawan mengenai kepemilikan objek sengketa oleh salah satu Pelawan sendiri yang demikian nyata-nyata membingungkan dan mengakibatkan perlawanan Para Pelawan menjadi kabur dan tidak jelas;
- 6 Bahwa selanjutnya dalam posita perlawanannya *a quo*, Para Pelawan secara langsung maupun tidak langsung telah menerima dan tidak keberatan terhadap proses maupun hasil lelang objek sengketa sebagaimana dalil Para Pelawan angka 13 yang intinya



menyatakan Para Pelawan berniat membeli kembali objek sengketa dari Terlawan III (pemenang lelang);

- 7 Bahwa tetapi sebaliknya dalam petitum perlawanannya butir 5 dan 6, Para Pelawan telah meminta Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk menyatakan surat-surat yang berhubungan dengan proses lelang tidak sah dan batal demi hukum serta menyatakan lelang objek sengketa tersebut sebagai perbuatan melawan hukum;
- 8 Bahwa formulasi perlawanan yang mengandung kontradiksi antara posita dengan petitum yang demikian, jelas mengakibatkan perlawanan *a quo* kabur dan tidak jelas;

Dalam Eksepsi Terlawan II:

- 1 Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam surat perlawanan Pelawan baik terhadap posita maupun terhadap petitum kecuali terhadap hal-hal yang diakuinya secara tegas;
- 2 Keberatan terhadap lelang eksekusi seharusnya diajukan sebelum pelaksanaan lelang;
 - a Bahwa perlawanan ini diajukan setelah pelaksanaan lelang yaitu diajukan pada tanggal Juni 2011, sedangkan lelang dilaksanakan pada tanggal 6 Oktober 2010, karena itu sudah seharusnya perlawanan ini tidak diterima;
 - b Bahwa hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 697/K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977, yang menyatakan bahwa keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi sebelum pelelangan dilaksanakan;
- 3 Eksepsi perlawanan kurang pihak;
 - a Bahwa dalam posita Pelawan point Nomor 3 menyampaikan bahwa (dikutip) sepengetahuan Pelawan Sertifikat Hak Milik Nomor 86/Desa Wawotobi seluas 960 m² atas nama Kamaria tersebut belum pernah melakukan pendaftaran balik nama atas Hj. Samsia dengan SHM Nomor 142/Lalosabila, namun dalam perlawanannya, Pelawan tidak melibatkan Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe sebagai pihak yang telah mengakibatkan terjadinya peralihan hak;
 - b Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 216 K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975 Jo. Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 6 juni 1976 Jo. Nomor 878K/Sip/1977 menyatakan “bahwa tidak dapat diterimanya *a quo* adalah karena ada kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat tetapi belum digugat;

Hal. 7 dari 15 hal. Put. No.2588 K/Pdt/2012



- c Bahwa dengan tidak ditariknya Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka terdapat kesalahan formil dalam perlawanan;
- 4 Bahwa dengan adanya kesalahan waktu pengajuan surat perlawanan dan terjadinya perlawanan kurang pihak sebagaimana tersebut di atas maka dengan ini Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dan menyatakan perlawanan dari Pelawan tidak dapat di terima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Eksepsi Terlawan III:

- 1 Bahwa gugatan perlawanan yang Para Pelawan ajukan adalah kabur, tidak jelas serta mengada-ada dan hanya berupaya untuk menunda-nunda waktu saja. Kekaburan dan ketidak jelasannya adalah bahwa Terlawan III tidak ada hubungan hukum dengan pihak Pelawan I yaitu Ibu Kamaria;
- 2 Bahwa gugatan Perlawanan yang Para Pelawan ajukan adalah mengada-ada eksekusi terhadap objek sengketa berupa tanah atau bangunan yang berada di atasnya SHM Nomor 142/Lalosabila, sampai dengan tahap mediasi dalam perkara Perdata Perlawanan terhadap Eksekusi Nomor 02/Pdt.Plw/ 2011/PN Unaaha., yang diajukan oleh Pelawan;
- 3 Bahwa selain daripada itu, masih ada *in casu* subjek yang terlibat dalam perkara ini yaitu Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Konawe yang menerbitkan sertifikat tanah atas nama Terlawan III, namun Pelawan tidak menempatkannya atau memasukkannya sebaagi subjek dalam gugatannya. Sehingga hal ini membuktikan bahwa gugatan Pelawan tidak memenuhi syarat formalitas suatu gugatan karena gugatan kurang pihak (*Plurium litis Consortium*);

Dalam Rekonvensi:

- 1 Bahwa dalam gugatan balik (rekonvensi) ini, Terlawan III bertindak selaku Penggugat Rekonvensi, sedangkan Pelawan I yaitu Kamaria dan Pelawan II Hj. Samsia masing-masing selaku Tergugat Rekonvensi I dan II, serta Terlawan I dan Terlawan II (PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Pembantu Unaaha dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara (KPKNL) Kendari) bertindak selaku Turut Tergugat Rekonvensi I dan Turut Tergugat Rekonvensi II;
- 2 Bahwa Terlawan III/Penggugat Rekonvensi adalah peserta lelang sebagaimana kutipan Risalah Lelang Nomor 217/2010 tertanggal 6 Oktober 2010 atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Poros Kendari-Kolaka Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lalosabila, Kecamatan Wawotobi, Kabupaten Konawe, Provinsi Sulawesi Tenggara dengan batas-batas sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 86/Desa Wawotobi, sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Jalan Poros Kendari-Kolaka;
- Barat berbatasan dengan tanah milik Baharuddin. A;
- Timur berbatasan dengan tanah milik Darmin;
- Selatan berbatasan dengan tanah milik Hj. Senni;

- 3 Bahwa selaku peserta lelang tersebut, Terlawan III/Penggugat Rekonvensi telah mengikuti dan memenuhi segala persyaratan yang dibutuhkan untuk proses lelang yang dimaksud, dan oleh Turut Tergugat Rekonvensi I dan II (Terlawan I dan Terlawan II) telah menetapkan Penggugat Rekonvensi/ Terlawan III sebagai pemenang lelang dan telah membayar semua biaya sehubungan dengan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi agunan dimaksud sebagaimana tercantum dalam risalah lelang Nomor 217/2010 tertanggal 6 Oktober 2010;
- 4 Bahwa selaku pemenang lelang maka sudah seharusnya Penggugat Rekonvensi/ Terlawan III menguasai tanah dan bangunan tersebut di atas atau setidaknya Tergugat Rekonvensi I dan II secara sukarela harus menyerahkan tanah dan bangunannya tersebut karena bukan lagi sebagai pemilik atas tanah dan bangunan tersebut disebabkan karena kredit macet yang dilakukan olehnya;
- 5 Bahwa namun demikian Tergugat Rekonvensi I dan II tidak menyerahkan tanah dan bangunan tersebut dengan tetap menguasainya terhitung sejak tanggal 6 Oktober 2010 sampai dengan sekarang, maka dari itu apa yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi I dan II merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Terlawan III;
- 6 Bahwa oleh karena Terlawan III/Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi I dan II (Pelawan), maka sudah seharusnya Tergugat Rekonvensi I dan II mengganti semua kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/Terlawan III, yang pada setiap bulannya adalah sebesar Rp10.000.000,00 sehingga jika sampai dengan saat ini sudah berlangsung selama setahun diperhitungkan sebagai berikut:

Rp10.000.000,00 perbulan x 12 bulan = Rp120.000.000,00;

Hal. 9 dari 15 hal. Put. No.2588 K/Pdt/2012

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)



Hitungan mana akan terus bertambah seiring dengan bergulirnya perkara perlawanan ini yang akan diperhitungkan kemudian saat putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

7 Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini nanti, maka Penggugat Rekonvensi juga mohon kiranya Majelis Hakim berkenan menghukum Tergugat Rekonvensi I dan II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat Rekonvensi I dan II lalai dalam memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

8 Bahwa karena gugatan Penggugat Rekonvensi ini cukup beralasan dan didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan tidak dapat lagi dibantah kebenarannya, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada verzet, banding, kasasi, ataupun upaya hukum lainnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Unaaha memberikan putusan dalam rekonvensi:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- 1 Menerima dan mengabulkan eksepsi Terlawan III untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan gugatan perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Menerima dan mengabulkan jawaban dalam pokok perkara dari Terlawan III;
- 2 Menolak gugatan perlawanan dari Para Pelawan;
- 3 Menyatakan Para Pelawan sebagai Pelawan yang beritikad buruk;

Dalam Rekonvensi:

- 1 Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Terlawan III untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Tergugat Rekonvensi I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3 Menyatakan menurut hukum Penggugat Rekonvensi/Terlawan III adalah peserta lelang yang sah dan beritikad baik;
- 4 Menyatakan menurut hukum Penggugat Rekonvensi/Terlawan III adalah pemenang lelang yang sah dan beritikad baik;



- 5 Menyatakan menurut hukum surat-surat yang dimiliki atau yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Terlawan III diantaranya Risalah Lelang Nomor 217/2010 tanggal 6 Oktober 2010 adalah sah dan berharga;
- 6 Menyatakan menurut hukum permohonan eksekusi terhadap tanah sengketa seluas 960 m² berdasarkan Risalah Lelang Nomor 217/2010 tertanggal 6 Oktober 2010 yang telah diajukan di Pengadilan Negeri Unaaha adalah sah dan berharga dan dapat dilaksanakan;
- 7 Memerintahkan Para Pelawan/Tergugat Rekonvensi I dan II untuk segera keluar dan mengosongkan objek sengketa tanah seluas 960 m² berikut bangunan permanen yang berada diatasnya berdasarkan Risalah Lelang Nomor 217/2010 tanggal 6 Oktober 2010;
- 8 Menyatakan menurut hukum Penggugat Rekonvensi/Terlawan III sebagai pemilik yang sah dan berhak menguasai tanah dan bangunan berdasarkan Risalah Lelang Nomor 217/2010 tertanggal 6 Oktober 2010;
- 9 Menghukum Tergugat Rekonvensi I dan II/ Para Pelawan untuk membayar ganti rugi pada setiap bulannya adalah Rp10.000.000,00 terhitung sejak tanggal 06 Oktober 2010 sehingga jika sampai dengan saat ini sudah berlangsung selama setahun diperhitungkan sebagai berikut Rp10.000.000,00 perbulan x 12 bulan = Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah);
- 10 Menghukum Tergugat Rekonvensi I dan II / Para Pelawan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi/Terlawan III sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat Rekonvensi I dan II lalai dalam memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- 11 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada verzet, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- 1 Menghukum Para Pelawan/Tergugat Rekonvensi I dan II untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

Hal. 11 dari 15 hal. Put. No.2588 K/Pdt/2012



- 2 Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Unaaha telah memberikan Putusan Nomor 02/Pdt.Plw/2011/PN Unh., tanggal 3 November 2011 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Terlawan untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak beritikad baik;
- Menyatakan sah secara hukum tindakan Terlawan II didalam melaksanakan penjualan dimuka umum atas barang jaminan hutang Hajja Samsiah;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga putusan ini diucapkan ditaksir sebesar Rp611.000,00;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Pelawan Rekonvensi untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dengan Putusan Nomor 08/PDT/2012/PT Sultra., tanggal 26 Maret 2012 dengan amar sebagai berikut:

- 1 Menerima permohonan banding dari Para Pelawan/Pembanding;
- 2 menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Unaaha tanggal 3 November 2011, Nomor 02/Pdt.Plw/2011/PN Unh., yang dimohonkan banding tersebut;
- 3 Menghukum Para Pelawan/Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pelawan/Pembanding pada tanggal 20 April 2012 kemudian terhadapnya oleh Para Pelawan/Pembanding diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 02/Pdt.Plw/2011/PN Unh., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Unaaha, permohonan tersebut dengan memori kasasi yang memuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Mei 2012;

Bahwa setelah oleh Para Pemohon Kasasi/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat pada tanggal 23 Mei 2012, kemudian Para Termohon Kasasi/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri pada tanggal 4 Juni 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 Para Pemohon Kasasi/ Pelawan I dan II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- I Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara telah salah dalam menerapkan hukum karena mengambil alih seluruh pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Unaaha. Sedangkan menurut hukum putusan Pengadilan Negeri Unaaha telah salah menerapkan hukum dan melanggar hukum pembuktian. Karena tidak mempertimbangkan sama sekali bukti pengakuan dari Terlawan III/ Termohon Kasasi sebagaimana yang terdapat dalam surat jawaban Terlawan III/Termohon Kasasi;
- II Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara telah salah menerapkan hukum karena mengambil alih seluruh pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Unaaha telah salah menerapkan hukum dan melanggar hukum pembuktian. Karena *Judex Facti* Pengadilan Negeri Unaaha telah mengabaikan pembuktian pengakuan Terlawan III/Termohon Kasasi sebagaimana yang terdapat dalam jawaban Terlawan III/Termohon Kasasi, sedangkan menurut hukum bahwa pengakuan adalah bukti yang paling utama dalam hukum perdata, bahwa Terlawan III/Termohon Kasasi dengan secara jelas mengakui bahwa ia Terlawan III/Termohon Kasasi membeli lelang dan atau telah mengeluarkan uang sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), sedangkan dalam laporan hasil lelang hanya tercatat sebesar Rp100.100.000,00 (seratus juta seratus ribu rupiah), bahwa menurut hukum hal ini telah membuktikan bahwa lelang yang dilakukan oleh Para Terlawan/Termohon Kasasi

Hal. 13 dari 15 hal. Put. No.2588 K/Pdt/2012



adalah tidak sah menurut hukum karena telah direkayasa dan itikad buruk;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 14 Mei 2012 dan kontra memori kasasi dari Termohon Kasasi tanggal 4 Juni 2012 serta kontra memori kasasi dari Termohon Kasasi III tanggal 21 Mei 2012 dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Unaaha yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Kendari ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum, dan telah memberi pertimbangan hukum yang cukup, karena Pelawan dengan bukti-bukti yang diajukan tidak berhasil membuktikan dalil perlawanannya;

Bahwa lelang telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar demikian pula harga lelang sudah sesuai dengan aturan lelang yang berlaku;

Bahwa *derden verzet* yang dilakukan Pelawan tidak dapat dibenarkan karena SHM Nomor 86/Desa Wawotobi telah dibaliknama atas nama Hj. Samsian yaitu anak Pelawan yang menjaminkannya di Bank BRI dengan demikian objek sengketa bukan lagi milik Pelawan;

Bahwa barang jaminan telah dilelang sesuai isi APHT antara Hj. Samsiah dengan Bank BRI dan proses lelang tidak dilakukan sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006;

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 Para Pemohon Kasasi: Kamaria dan Hj. Samsia tersebut harus ditolak;

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 perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:



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

- 1 Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **KAMARIA** dan 2. **Hj. SAMSIA** tersebut;
- 2 Menghukum Para Pemohon Kasasi 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 **Rabu, tanggal 10 September 2014** oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan H. Djafni Djamal, 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 anggota tersebut dan dibantu oleh Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

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

ttd./ H. Djafni Djamal, S.H.,M.H.,

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00	ttd./
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00	
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>	Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H.,
Jumlah	Rp500.000,00	

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

DR. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.
Nip. 19610313 19803 1003

Hal. 15 dari 15 hal. Put. No.2588 K/Pdt/2012