



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor: 07/Pdt.G/2014/PN.Rah

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Raha memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

ANISA, lahir di Palangga, umur 30 Tahun, pekerjaan Tidak ada, bertempat di Jlan Sutan

Syahrir Kelurahan Palangga Kec. Duruka, selanjutnya disebut

PENGGUGAT;

Dalam hal ini di wakili oleh Kuasanya yang bernama **LA FENTA, SH,**

Advokat/Pengacara/Penasehat Hukum pada Pos Bantuan Hukum

Advokat Indonesia (POSBAKUM-ADIN) Kabupaten Muna, beralamat

kantor di jalan Paelangkuta No. 28 Raha, Kelurahan Raha III,

Kecamatan Katobu, Kabupaten Muna berdasarkan surat kuasa khusus

tanggal 26 Mei 2014 yang telah di register di Kepaniteraan Pengadilan

Negeri Raha, dibawah Register Nomor : 07/Sk.Pdt.G/2014/PN.Raha.

Melawan

1. **Kepala Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Pasar Sentral Raha** yang

beralamat kantor jalan Lumba-lumba No. Raha, Kelurahan Laiworu, Kecamatan

Batalaiwor, Kabupaten Muna, selanjutnya disebut sebagai **"Tergugat I";**

2. **Ibu Mia Wa Ode Suala**, Pekerjaan PNS, beralamat tempat tinggal dijalan Kelapa

(Apotek Amora Sahara) Kelurahan Raha II, Kecamatan Katobu, Kabupaten

Muna, selanjutnya disebut sebagai **"Tergugat II";**

Pengadilan Negeri tersebut :

- Telah membaca surat-surat berkas perkara;

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

- Telah mendengar keterangan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 2 Juni 2014 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Raha tanggal 11 Juni 2014 menggugat Tergugat- Tergugat dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

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 Rp.150.000.000,- (*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

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

berada dirumah tersebut, selanjutnya mohon disebut sebagai “Rumah Obyek

Sengketa”;

6. Bahwa setiba Penggugat dirumah obyek sengketa, Tertugat I langsung mempersilahkan Penggugat masuk kedalam rumah dan selanjutnya Penggugat melihat-lihat kondisi dalam rumah sambil minta kepada Para Tergugat untuk menunjukan kamar utama dan kamar-kamar lainnya termaksud kamar mandi yang belum selesai dikerjakan yang menurut Tergugat II pekerjaannya terhenti karena rumah tersebut pernah ditinggalkan pemiliknya 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 diteras, Tergugat I bertanya kepada Penggugat “bagaimana Bu ? bagus kan rumah ini dan harganya murah Rp. 150.000.000,- (*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 “janganmi 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 “biarmi 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 Rp.20.000.000,-(*Dua Puluh Juta*

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

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 Rp.20.000.000,- (*Dua Puluh Juta Rupiah*) langsung bertemu dengan Tergugat I, Penggugat mengatakan “pertemuan 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 Rp.20.000.000,- (*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 rumah ibu Mia (Tergugat II) kepada Penggugat dan oleh karena itu Ibu Anisa harus menyetor uang Rp.130.000.000,- (*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 Rp. 130.000.000,- (*Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah*) bertemu dengan Tergugat I, kemudian Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat bahwa uang ini akan dipindah bukukan rekening Ibu Mia (Tergugat II), spontan Penggugat bertanya “dia sudah tahukah ibu Mia kalau uang ini mau dipindah bukukan rekeningnya? jangan samapi dia bawah lari uangku”, Tergugat I menjawab “tidak Bu, rekeningnya masih pasif, tidak diaktifkan”, Penggugat bilang lagi “jangan samapi kamu orang tipu-tipu saya, pertemuan dulu saya denga 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 Rp. 150.000.000,- (*Seratus Lima Puluh Juta Rupiah*)”, Penggugat ulang lagi “jangan sampai kalian tipu saya, makanya pertemuan dulu saya dengan pemilik rumah”, dijawab Tergugat I

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

“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 obyek sengketa sudah keluar, mau datang ambil dikantor atau dibawa ke rumah? Penggugat menjawab “kalau tidak merepotkan bawa saja ke rumah”, dibalas Tergugat I “ok besok saya bawa”;

13. Bahwa besok paginya Tergugat I datang ke rumah orang tua Penggugat di Palangga bawa sertifikat, Penggugat bertanya pada Tergugat I, “jadi sudah bisa saya tinggal di rumah ini?” 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 tinggal di 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, SH, Penggugat datang bersama suami, Tergugat I sudah menunggu di kantor Notaris, selanjutnya Penggugat menyerahkan sertifikat kepada Notaris dan Penggugat minta kepada Tergugat I untuk menanyakan berapa

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

biayanya, setelah dirinci oleh Notaris, maka disebut biaya balik nama sertifikat sekitar lebih Rp.12.000.000,- (*Dua Belas Juta Rupiah*) Penggugat kaget dan bilang “banyaknya, kalau bisah jangan diurus dulu, kita mau cari dulu uang”, Notaris bilang “tidak apa-apa, tapi kalau bisah tanda tangan diatas kertas kosong ini” (tanpa menjelaskan untuk apa tanda tangan diatas 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 menceritakan tentang mahal nya biaya balik nama sertifikat yang mncapai lebih dari Rp.12.000.000,- (*Dua Belas Juta Rupiah*) dan perihal tanda tangan diatas kertas kosong yang tidak dijelaskan oleh Notaris, yang ditanggapi keluarga kenapa tanda tangan diatas kertas kosong selanjutnya Penggugat memanggil tukang untuk memperbaiki rumah obyek sengketa;
17. Bahwa pada keesokan harinya tukang yang Penggugat suruh perbaiki rumah obyek 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

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

laporan tukang Penggugat kaget juga kenapa dia bilang begitu padahal Penggugat sudah membayar lunas utangnya pada Bank Danamon;

18. Bahwa berdasarkan laporan tukang tadi Penggugat langsung telepon Tergugat I dengan bertnya “kenapa Ibu Mia bilang tidak pernah jual rumahnya pak, saya bawa tukang untuk memperbaiki rumah, dia usir, Tergugat I bilang “begituhkah, 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 membayar 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 Rp.200.000,-(*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 kerumah;
21. Bahwa tiba dirumah, Penggugat telepon tante (Ibu Nande) memberitahukan kalau rumah obyek sengketa bermasalah, yang punya rumah tidak mau keluar, Ibu Nande bilang nanti saya kerumahnya Ibu Mia apa betul begitu, setelah itu Ibu Nande kerumah 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

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

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 pertemuan 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 dirumahnya, 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 bagus”, 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 basa bu, karena sudah terlanjur dimasukan susah mau ditarik kembali”, Penggugat kemudian bertanya lagi “jadi, bagaimana uangku?”, dijawab lagi oleh Tergugat I “kita

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

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 Danamon karena tidak ada yang jaga anak kecilnya, untuk itu Tergugat I menyarankan agar kami (Penggugat dan Tergugat I) kerumahnya 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 diatas materai disaksikan kepala bank danamon dan Pak Febyan Ronal Resa, saya dan tanteku”, yang saat itu bersama-sama ada di rumah obyek 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 dibank karena masih ada yang kurang dokumennya yaitu sertifikat HGB tidak bisah lagi dijadikan jaminan dibank BPD kecuali sertifikat Hak Milik, maka tanteku (Ibu Nande) bantu uruskan peningkatan sertifikat HGB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II dengan biaya Rp.800.000,-

(*Delapan Ratus Ribu Rupiah*) yang dibayarkan oleh Penggugat;

26. Bahwa setelah keluar sertifikat Hak Miliknya, Tergugat II kembali berurusan dibank, namun belakangan diketahui Penggugat, ternyata Tergugat II tidak dilayani permintaan kreditnya dibank 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 Penggugat bersama Ibu Nande dan Pak Masrul mendatangi kantor Bank Danamon dimana Tergugat II sudah terlebih dahulu tiba dibank danamon, selanjutnya di hadapan Tergugat I (Kepala Bank Danamon dan Pak Febyan Ronal Resa) dan semua yang ada ditempat 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 dikantor 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 dibawah kepengadilan untuk gugatan perdatanya;

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

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 menghindar dan melepaskan tanggung jawabnya;

30. Bahwa perbuatan Para Tergugat menghindar dan melepas tanggung jawab atau melalaikan kewajiban mengembalikan uang Penggugat atau menyerahkan rumah obyek 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 obyek sengketa yang disimpan di Bank Danamon oleh Tergugat I sebesar Rp. 150.000.000,- (*Seratus Lima Puluh Juta Rupiah*) ditambah bunga bank sebesar 2% setiap bulan terhitung mulai tanggal 26 April 2013 sampai sekarang ($150.000.000 \times 2\% = \text{Rp.}3.000.000$ perbulan $\times 14$ bulan = *Rp.42.000.000,- (Empat Puluh Dua Juta Rupiah)* ;
2. Uang pembayaran biaya peningkatan sertifikat HGB menjadi sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II sebesar Rp.800.000,- (*Delapan Ratus Ribu Rupiah*);
sehingga total kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah sebagai berikut :
 $\text{Rp. } 150.000.000 + \text{Rp. } 42.000.000 = \text{Rp. } 192.000.000 + 800.000 = 192.800.000,-$
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 Rp. 192.800.000,- (*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 obyek sengketa kepada Penggugat dalam waktu seketika tanpa dibebani syarat apapun juga;

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

32. Bahwa untuk menghindari perbuatan lebih lanjut dari Para Tergugat atas rumah obyek sengketa seperti pengalihan rumah obyek sengketa kepada pihak lain maka Penggugat memohon untuk terlebih dahulu diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas rumah obyek sengketa sebelum pemeriksaan pokok perkara ini;

33. Bahwa disamping itu pula beralasan hukum untuk menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*Dwangson*) kepada Penggugat sebesar Rp. 3.000.000,- (*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 gugataan ini kepada Ketua Pengadilan Negeri Raha untuk memperoleh keadilan dan kepastian hukum dengan harapan agar para pihak dipanggil untuk didengar dimuka sidang pengadilan;

Berdasarkan segala apa yang kami uraikan tersebut di atas, Penggugat mohon agar kiranya Pengadilan Negeri Raha cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. menyatakan hukum bahwa bukti setoran dana Penggugat tanggal 26 April 2013 sebesar Rp. 20.000.000,- (*Dua Puluh Juta Rupiah*) dan tanggal 29 April 2013 sebesar Rp. 130.000.000,- (*Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah*) kepada Bank Danamon Raha dan bukti pemindah bukuan dari rekenig Penggugat kerekening Tergugat II dengan nilai Rp.150.000.000,- (*Seratus Lima Puluh Juta Rupiah*) adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan hukum bahwa surat pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani Tergugat II diatas 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 Rp. 150.000.000,- (*Seratus Lima Puluh Juta Rupiah*) ditambah bunga bank 2 % setiap bulan terhitung sejak tanggal 26 April 2013 sampai dengan jatuhnya putusan dalam perkara ini ($Rp.150.000.000,- \times 2\% = Rp. 3.000.000$ perbulan $\times 14$ bulan = $Rp. 42.000.000$) atau sebesar ($Rp. 150.000.000,- + Rp. 42.000.000,- = Rp. 192.000.000$ (*Seratus Sembilan Puluh Dua Juta Rupiah*) atau ;
5. Menghukum Tergugat II dan sanak keluarganya atau siapa saja yang memperoleh hak atas rumah obyek sengketa untuk menyerahkan rumah obyek sengketa yang terletak dijalan kelapa, Kelurahan Raha II, Kecamatan Katobu, Kabupaten Muna kepada Penggugat seketika tanpa syarat apapun juga.
6. Menghukum Tergugat II untuk membayar biaya sertifikat HGB yang ditingkatkan menjadi sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II sebesar Rp.800.000,- (*Delapan Ratus Ribu Rupiah*) kepada Penggugat.
7. Menyatakan sah sita jaminan yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Raha atas rumah obyek sengketa;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangson) sebesar Rp.3.000.000,- (*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.

Subsidaair :

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

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditentukan datang menghadap pihak Penggugat yaitu kuasanya LA FENTA, SH sedang dari Para Tergugat, Tergugat I datang menghadap AYATULLAH MAHDY, SH Advokat Pengacara sebagai kuasa Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa Khusus No : SK-HKM-407 legalisasi tanggal 14 Agustus 2014, sedangkan Tergugat II hadir sendiri yaitu MIA WAODE SUALA;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung No. 1 tahun 2008, Majelis Hakim telah menganjurkan untuk melakukan perdamaian antara kedua belah pihak yang berperkara dan atas kesepakatan para pihak memilih seorang Hakim Pengadilan Negeri Raha sebagai mediator yang bernama SAIFUL BROW, S.H., untuk membantu kedua belah pihak yang berperkara dalam mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa ini secara damai, akan tetapi upaya damai dinyatakan tidak tercapai, hal ini sesuai dengan laporan hasil mediasi tertanggal 11 Agustus 2014, maka dimulailah pembacaan surat gugatan penggugat tersebut diatas dan terhadap gugatan tersebut penggugat menyatakan bertetap pada gugatannya dan tidak ada perubahan ataupun perbaikan

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Para Tergugat menjawab sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT I :

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat didalam 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 Obscuur Libel*) sebagaimana dalam posita gugatan, seharusnya Penggugat harus menginkut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertakan pihak notaris dalam proses lahirnya PPAT dan kepala Kantor Pertanahan Kab. 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 membebankan hak tanggungan No.12 Tanggal 23 Mei 2011, dan AKta pemberian Hak tanggungan Nomor 200/2011, tanggal 7 Juli 2011, yang dibuat dihadapan Notaris Ahmad Yani Kalimuddin, SH serta proses peralihan hak terhadap objek jaminan yaitu sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 367 atas nama MIA ODE SUALA seluas 195M2 (seratus sembilanpuluh meter persegi) yang terletak di Jalan Kelapa Kel. Raha II Kec. Katobu Kab Muna, Sulawesi Tenggara kepada Pihak .Bank Danamon Indonseia (Tergugat I) menjadi sertifikat Hak tanggungan atau (SHT) peringkat pertama dengan Nomor 290/2011, tanggal 6 Desember 2011 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Muna;

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan oleh Tergugat I dalam eksepsi tersebut di atas mohon dianggap termasuk/termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari jawaban dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan dalam gugatannya, terkecuali hal-hal yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Tentang perjanjian kredit antara Tergugat I dan Tergugat II :

Bahwa Tergugat II mengakui secara tegas dan jelas telah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I (Bank Danamon) berupa pinjaman kredit selama 36 (tiga puluh enam) bulan dari tanggal 23 Mei 2011 sampai dengan 23 Mei 2014 sebesar Rp.300.000.000,(Tiga Ratus Juta Rupiah), dengn angusran setiap bulannya sebesar Rp

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

12.833.338,71 dengan jaminan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 367 seluas 195M2 atas nama MIA ODE SUALA, yang terletak di jalan Kelapa Kel Raha II Kec. Katobu Kab Muna Sulawesi Tenggara, berikut bangunan diatasnya dan telah dibebani berupa Sertifikat Hak Tanggungan peringkat Pertama dengan Nomor 290 tahun 2011 yang terdaftar pada kantor Pertanahan Kab Muna dan terdapat fasilitas kredit yang diberikan tersebut, tergugat II telah dipergunakan untuk pembiayaan peningkatan usaha, dan atas fasilitas kredit tersebut Tergugat II telah pula menyetujui dan menandatangani Surat Kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) tanggal 23 Mei 2011 dan diuakti dengan Akta pemberian Hak tanggungan (APHT) dihadapan Notaris/PPAT AHMAD YANI KALIMUDDIN. SH dengan Nomor 200/2011, tanggal 7 Juli 2011, berkaitan dengan perjanjian Kredit Nomor 0000231/PK/02432/1000/0511 antara tergugat 1 dan Tergugat II tersebut ;

Bahwa dengan ditandatanganinya Surat Perjanjian Kredit Nomor 0000231/PK/02432/1000/0511 tanggal 23 Mei 2011, dan diikuti dengan Surat Kuasa membebaskan hak tanggungan No.12 tertanggal 23 Mei 2011 serta pengikatan melalui akta pemberian Hak Tanggungan Nomor 200/2011, tanggal 7 Juli 2011 yang disetujui oleh Tergugat II maka Tergugat II telah terikat sebagai (Debitur) terhadap Tergugat I (Bank) yang mana Tergugat II mempunyai kewajiban-kewajiban sebagaimana diatur dalam perjanjian a quo, yang mengikat sebagai Undang-Undang bagi Tergugat II dan Tergugat I (facta sunt servanda) sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara;

Bahwa dalam akta pemerian hak tanggungan Nomor 200/2011, tanggal 7 Juli 2011 pada pasal 2 (dua) dinyatakan sebagai: jika Debitur tidak memenuhi Kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama Pihak kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunais utang debitur tersebut;

Bahwa tergugat I telah memberikan Surat Peringatan kepada Tergugat II, karena secara formal kewajiban Tergugat II telah lalai dalam memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran hutang yang tertunggak kepada Tergugat I, sehingga dengan pertimbangan terdapat keterlambatan atas fasilitas kredit yang dilakukan oleh tergugat II, maka sangat beralasan jika Tergugat I memberikan Peringatan/Teguran kepada Tergugat II selaku pemilik jaminan yang didasarkan pada pada perjanjian Kredit Nomor: 0000231/PK/02432/1000/0511 tanggal 23 Mei 2011, dan akta pemberian Hak tanggungan (APHT) No. 200/2011 tertanggal 7 Juli 2011 yang dengan cara mengirimkan surat kepada Tergugat II, masing-masing Surat Peringatan 1 Nomor: DSP-SEMM/SP-I/2432/02/1211, tertanggal 1 Desember 2011, yang mana didalam Surat peringatan tersebut telah diuraikan secara terperinci tentang keterlambatan atas fasilitas kredit debitur pada Bank Danamon pertanggal 1 Desember 2011 berjumlah Rp.10.603.215,7 dan surat peringatan II Nomor :002-DSP-SEMM/SPII2432/22/1211, tertanggal 22 Desember 2011 berjumlah Rp.10.896.684,26 serta Surat Peringatan III/2423/01/0212, tertanggal 8 Februari 2012 berjumlah Rp.291.927.623,15;

Bahwa akibat keterlambatan memenuhi kewajibannya selaku debitur (Tergugat II) meminta kepada Pegawai Bank Danamon untuk mencarikan pembeli rumahnya yang menjadi objek jaminan tersebut kepada pihak lain, dan pada saat itu pihak pegawai Bank Danamon DSP-SEMM raha mendapatkan pembeli yaitu Penggugat;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No.12 tanggal 23 Mei 2011 pada halaman 8 (delapan) menyatakan bahwa :pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaanya sendiri obyek hak Tanggungan apabila Debitur cidera janji, sehingga dengan demikian apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I (Bank Danamon) telah memenuhi prosedur dalam hukum perjanjian, yaitu dengan cara menawarkan kepada pihak Penggugat untuk dijual obyek jaminan milik Tergugat II, yang mana proses penjualan tersebut adalah juga berdasarkan persetujuan dari Tergugat II, maka dengan demikian tidak ada lagi alasan hukum bagi penggugat untuk meminta pertanggung-jawaban dari pihak Tergugat I (Bank Danamon) untuk mengembalikan kerugian Penggugat karena kesemuanya telah dilakukan dengan tahapan yang prosedural:

Bahwa dalil dalil yang tidak diberi tanggapan secara detail dan tegas oleh Tergugat I mohon dianggap telah ditolak seluruhnya oleh Tergugat I:

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka beralasan dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Raha yang memeriksa dan mengadili Perkara Nomor:07/Pdt.G/2014/PN Raha agar memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi dan Tergugat I;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

2. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya;

JAWABAN TERGUGAT II :

Dalam Eksepsi :

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, 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 ±



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 HGB yang ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Saya sebagai Tergugat II karena dibulan 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 Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta Rupiah) dengan cara dicicil;

- Bulan 11 2014 = Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)
- Bulan 2 2015 = Rp. 50.000.000,- (lima puluh Juta Rupiah)
- Bulan 5 2015 = Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)
- Bulan 8 2015 = Rp. 50.000.000,- (lima puluh Juta Rupiah);

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

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

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka beralasan dan berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim pengadilan Negeri Raha yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor:07/Pdt.G/2014/ PN. Rah, agar memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi dari saya sebagai Tergugat II;

atau Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas jawaban para tergugat, Penggugat telah mengajukan *replik* atas jawaban tergugat tertanggal 29 September 2014 dan atas *replik* tersebut Tergugat I mengajukan *duplik* tertanggal 29 September 2014, dan Tergugat II tertanggal 7 Oktober 2014 dimana untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini baik *replik* dan *duplik* tersebut dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan dalam putusan ini; -

Menimbang, bahwa untuk mendukung gugatannya, Penggugat mengajukan bukti, surat-surat berupa fotokopi bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya diberi tanda bukti P.1 sd P. 4 yaitu :

Bukti P.1: Foto Copy Slip transaksi setoran tunai Pick Up nomor 5000295 yang diberi tanda P-1;

Bukti P.2 : Foto Copy Aplikasi Pemindah Bukuan;

Bukti P.3: Foto Copy kartu Mutasi Tabungan SI PINTER atas Nama Anisa;

Bukti P.4: Surat Pernyataan yang dibuat oleh Wa Ode Suala dan suaminya yang bernama Praka Andi Munarni tertanggal 15- Mei 2013;

Alat Bukti Saksi:

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan alat bukti saksi yang telah disumpah dan telah memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Saksi MUNAWART



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa masalah antara Pengugat dan para Tergugat awalnya saksi yang beritahukan kepada Penggugat bahwa ada rumah mau dijual dan Setelah itu Penggugat membeli rumah tersebut sekitar tahun 2013.
- Bahwa saksi mengetahui penjualan tanah itu lewat broadcast melalui BBM atas nama Pak Lee dan setelah itu Kita kontak dengan berkomunikasi dengan Pak Ronal.
- Bahwa yang berkomunikasi dengan Pak Ronal adalah Penggugat sendiri yaitu Ibu Anisa.
- Bahwa rumah tersebut terletak di Jl. Kelapa, Raha, Kabupaten Muna dan saksi pernah kesana bersama Ibu Anisa dan Pak Ronal dan ketika tiba ditempat tersebut Pak Ronal mengatakan rumah inilah yang mau dijual.
- Bahwa harga rumah tersebut adalah Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa alasan rumah tersebut hendak dijual karena Ibu Mia ada berhutang sama Bank Danamon.
- Bahwa ketika kami melihat rumah itu ibu Mia juga ada ditempat
- Bahwa setelah itu tidak berapa lama saya yang menemani Ibu Anisa pergi membayar harga rumah tersebut dengan jalan mengambil uang ke BNI dan kemudian menyettor langsung ke Bank Danamon.
- Bahwa setelah itu saksi tidak pernah ketemu Ibu Mia lagi sampai sekarang ini.
- Bahwa saksi tidak tahu kalau mengenai sertifikatnya rumah Ibu Mia Suala;
- Bahwa Uang Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) tadi itu yang saksi terangkan itu Untuk perlunasan uang rumah yang mana uang tersebut oleh Ibu Anisa ditarik dari Bank Negara Indonesia (BNI) ;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu kalau Ibu Mia ini ada utangnya Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) pada saat saksi berada di rumahnya Ibu Mia dan saksi tahunya dari petugas Bank Danamon yaitu Pak Ronal.
- Bahwa rumah Ibu mia sampai saat ini masih ditempati oleh Ibu Mia sendiri alasannya karena katanya jadi masalah sekarang

Atas keterangan saksi tersebut diatas Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II mengatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi WAODE NANDE

- Bahwa saksi tahu persoalan yang sedang dipersoalkan oleh Penggugat dan para Tergugat;
- Bahwa saksi tahu ketika diceritakan oleh Anisa selaku Penggugat bahwa ia membeli rumahnya Ibu Mia Suala (Tergugat I);
- Bahwa tanggal dan bulan pembelian rumah tersebut saksi sudah lupa namun tahunnya saksi masih ingat yaitu pada tahun 2013;
- Bahwa untuk melunasi utangnya Ibu Mia maka ibu Anisa yang menyetorkan ke Bank Danamon dengan tujuan untuk membeli rumahnya Ibu Mia karena Wa Ode Mia mempunyai utang di Bank Danamon dan saksi tahu itu dari Pak Ronal yang merupakan Developternya Bank Danamon;
- Bahwa jumlah uang yang disetorkan oleh Ibu Anisa kepada Bank Danamon adalah sebesar Rp.150.000.000,- (sertaus lima puluh juta);
- Bahwa adanya pembelian rumah melalui pembayaran ke Bank danamon tersebut karena Wa Ode Mia Suala itu ada utangnya di Bank Danamon dan sebagai jaminanya adalah rumahnya;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumahnya Wa Ode Mia Suala itu dijual oleh Pihak Danamon karena Wa Ode Suala tidak melunasi utangnya kata Pak Ronal;
- Bahwa letak rumah itu ada di Jalan Rambutan Raha, Kabupaten Muna dan sampai sekarang masih Ibu Mia Wa Ode Suala yang kuasai.
- Bahwa saksi tahu bukti P4 yang dihadirkan oleh Penggugat, dimana setahu saksi mengenai surat pernyataan yang dibuat oleh Ibu Mia Wa Ode Suala sebesar Rp. 150 juta rupiah kepada Bank Danamon maka pada tanggal 15 Juni 2013 tidak dapat mengembalikan uangnya Ibu Anisa kembali secara utuh maka dia bersedia keluar dari rumahnya.
- Bahwa maksudnya pada tanggal 15 Juni itu 2013 Ibu Mia Wa Ode Suala akan menggantikan uangnya Ibu Anisa yang Rp. 150 juta rupiah itu.
- Bahwa saksi melihat langsung Surat Pernyataan itu dan ikut menjadi saksi dan bertanda tangan disurat pernyataan tersebut;
- Bahwa Surat pernyataan tersebut dibuat langsung oleh Ibu Mia yang dibuat pada tanggal 15 Juni 2013;

Atas keterangan saksi tersebut diatas Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II mengatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung sangkalan dalam jawabannya Tergugat I mengajukan bukti, surat-surat berupa fotokopi, bermeterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya diberi tanda bukti T I.1 s/d T I.5 yaitu:

Bukti T.I.1 : Surat Peringatan I dari Bank Danamon Indonesia Tbk, Dsp Unit Ps Sentral Raha kepada Mia Ode Suala No. DSP-SEMM/SP 1/2432/02/1211, tanggal 1 Desember 2011;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti T.I.2 : Surat Peringatan II dari Bank Danamon Indonesia Tbk, Dsp Unit Ps Sentral Raha kepada Mia Ode Suala No. 002-DSP-SEMM/SP II/2432/22/1211, tanggal 22 Desember 2011;

Bukti T.I.3 : Surat Peringatan III dari Bank Danamon Indonesia Tbk, Dsp Unit Ps Sentral Raha kepada Mia Ode Suala No. DSP-SEMM/SP III/2432/01/0212, tanggal 8 Februari 2012;

Bukti T.I.4 : Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan Perubahan Perjanjian Kredit No. ADD PK R/SNF/2432/025/11/2008, tanggal 21 Nopember 2008 antara Penggugat dengan Tergugat I;

Bukti T.I.5 : Peringatan I, dari Tergugat I kepada Penggugat, tanggal 4 Mei 2010;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I telah mengajukan kesimpulan seterusnya menyatakan sudah tidak akan mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan tercatat dalam berita acara dan untuk mempersingkat putusan ditunjuk berita acara sidang tersebut dan dianggap sebagai satu kesatuan dengan putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I berpendirian bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Exceptie Obscuur Libel*) sehingga gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*) dengan alasan pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat I:

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat didalam surat gugatannya terkecuali yang secara jelas dan terang diakui oleh Tergugat I dan dibuktikan kebenarannya secara hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (Exceptie Obscuur Libel) sebagaimana dalam posita gugatan, seharusnya Penggugat harus menginkut sertakan pihak notarit dalam proses lahirnys PPAT dan kepala Kantor Pertanahan Kab. 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 membebankan hak tanggungan No.12 Tanggal 23 Mei 2011, dan AKta pemberian Hak tanggungan Nomor 200/2011, tanggal 7 Juli 2011, yang dibuat dihadapan Notaris Ahmad Yani Kalimuddin, SH serta proses peralihan hak terhadap objek jaminan yaitu sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 367 atas nama MIA ODE SUALA seluas 195M2 (seratus sembilanpuluh meter persegi) yang terletak di Jalan Kelapa Kel. Raha II Kec. Katobu Kab Muna, Sulawesi Tenggara kepada Pihak .Bank Danamon Indonseia (Tergugat I) menjadi sertifikat Hak tanggungan atau (SHT) peringkat pertama dengan Nomor 290/2011, tanggal 6 Desember 2011 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Muna;

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 ddan keluarga selalu menjual apa saja isi rumah dari isi usaha lemari, tempat tidur, kasur, alat-alat elektronik, juga termasuk pakaian bekas kami, 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Raha, kami tidak peduli yang penting uang kamu 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 \pm 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 HGB yang ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Saya sebagai Tergugat II karena dibulan 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 Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta Rupiah) dengan cara dicicil;

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

- Bulan 11 2014 = Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)
- Bulan 2 2015 = Rp. 50.000.000,- (lima puluh Juta Rupiah)
- Bulan 5 2015 = Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)
- Bulan 8 2015 = Rp. 50.000.000,- (lima puluh Juta Rupiah);

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

Menimbang, bahwa atas eksepsi dan tanggapan tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I mempersoalkan tentang kurangnya pihak dalam Gugabatan Penggugat karena Tergugat I menilai Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Ekseptie Obscuur libel*) karena tidak mengikut sertakan Pihak Notaris/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 No.12 Tanggal 23 Mei 2011, dan Akta pemberian Hak tanggungan Nomor 200/2011, tanggal 7 Juli 2011, yang dibuat dihadapan Notaris Ahmad Yani Kalimuddin, SH serta proses peralihan hak terhadap objek jaminan yaitu sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 367 atas nama MIA ODE SUALA seluas 195M2 (seratus sembilanpuluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Kelapa Kel. Raha II Kec. Katobu Kab Muna, Sulawesi Tenggara kepada Pihak .Bank Danamon Indonseia (Tergugat I) menjadi sertifikat Hak tanggungan atau (SHT) peringkat pertama dengan Nomor 290/2011, tanggal 6 Desember 2011 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Muna;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I Majelis Hakim menilai bahwa tidak digugatnnya pihak Notaris/PPAT dan Kantor Badan Pertanahan Kab. Muna tidaklah menjadikan Gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas karena Notaris/PPAT dan

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

Kantor Badan Pertanahan Kab. Muna hanyalah pejabat atau lembaga yang melaksanakan tugas mereka sebagai mana yang diatur dalam peraturan Perundang-undangan yang mengukuhkan perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II dan Kantor Badan Pertanahan Kab. Muna hanyalah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Penggugat tidak mempersoalkan tentang perbuatan Hukum kedua pejabat atau lembaga tersebut namun Penggugat mempersoalkan tentang setoran dana yang ia setorkan kepada Pihak Bank Danamon yang kemudian dipindahbukukan ke rekening Tergugat II melalui Bank Danamon (Tergugat I), dan juga mempersoalkan tentang kekuatan Hukum atas Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tergugat II tentang kesediannya untuk mengembalikan uang Penggugat dalam jangka waktu waktu 1 (satu) bulan (vide Petitum Penggugat Point 1 (satu) dan point (2) sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat I haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa untuk Tergugat II dalam jawabannya mencantumkan tentang Eksepsi namun apabila dicermati tentang isi eksepsi dari Tergugat II bukanlah merupakan masalah Eksepsi itu sendiri sehingga Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan Eksepsi Tergugat II tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka seluruh eksepsi Tergugat I dan Tergugat II diatas haruslah ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi di persidangan, baik dari jawab-menjawab serta bukti-bukti yang diajukan oleh penggugat maupun para Tergugat Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok permasalahan antara kedua belah pihak yaitu adanya transaksi jual beli objek hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggungan berupa tanah serta rumah milik Tergugat II yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan penggugat dan bantahan tergugat ada 2 (dua) pertanyaan yang harus dijawab yaitu :

1. Apakah benar Tergugat I telah menjual objek hak tanggungan berupa tanah serta rumah dari Tergugat II kepada Penggugat yang diikuti dengan Penggugat menyetorkan sejumlah uang ke rekening milik tergugat II sebesar Rp 150.000,000 (seratus Lima Puluh Juta Ribu Rupiah);
2. Apakah Tergugat I dengan menjual rumah dan tanah milik Tergugat II (yang menjadi objek Hak Tanggungan) kepada Penggugat merupakan perbuatan yang sah atau tidak, dan bagaimana seharusnya sikap/tindakan Tergugat I untuk menyerahkan rumah milik Tergugat II kepada Penggugat atautakah tidak?;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat sebagian dibantah oleh para Tergugat, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikannya;

Menimbang, bahwa guna untuk membuktikan gugatannya pengugat telah menghadirkan bukti yaitu bukti surat yang diberi tanda berupa P-1, P.2, P.3 dan P.4 serta dua orang saksi yang bernama **MUNAWAT T dan WA ODE NANDE**, dan juga tergugat I guna membuktikan dalil bantahannya telah menghadirkan bukti Surat berupa bukti yang diberi tanda T1-1 sampai dengan T1.5 dengan tanpa menghadirkan saksi dan Tergugat I tidak menghadirkan bukti baik bukti Surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 berupa slip setoran tunai pick up No. 5000295 tertanggal 26 April 2013 atas nama Anisa sejumlah Rp.20.000.000,-(dua puluh Juta Rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa penyeteroran sejumlah uang Rp.20.000.000,-(dua puluh Juta Rupiah), guna untuk pembayaran awal untuk membeli rumah milik Tergugat II dan Pemindah bukuan dari Anisa kepada Mia Ode Suala Tertanggal 30 April 2013 sejumlah uang Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh Juta Rupiah) melalui Bank Danamon serta Mutasi Tabungan Si Pinter atas Nama Anisa No Rekening 003557417262 unit Mikro Psr Sentral Raha dimana pada tanggal 30 April 2013 telah terdebit dalam rekening tersebut uang sejumlah Rp.150.000.000 baik oleh Tergugat I maupun Tergugat II tidak dibantah;

Menimbang, bahwa bukti Surat P-1 sampai dengan P-3 dihubungkan dengan keterangan saksi dari Penggugat yaitu MUNAWIR T yang menerangkan bahwa pada tahun 2013 saksi mengetahui ada tanah akan dijual lewat broadcast melalui BBM atas nama Pak Lee dan setelah itu Anisa kontak dengan berkomunikasi dengan Pak Ronal ia mengatakan bahwa rumah tersebut terletak di Jl. Kelapa, Raha, Kabupaten Muna sehingga saksi pergi bersama Ibu Anisa dan Pak Ronal dan ketika tiba ditempat tersebut Pak Ronal mengatakan rumah inilah yang mau dijual dengan harga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), alasan rumah tersebut hendak dijual karena Ibu Mia ada berhutang sama Bank Danamon dan oleh itu tidak berapa lama saksi yang menemani Ibu Anisa pergi membayar harga rumah tersebut dengan jalan mengambil uang ke BNI dan kemudian menyeter langsung ke Bank Danamon;

Menimbang, bahwa bukti P-4 berupa surat pernyataan yang dibuat oleh Mia Ode Suala (tergugat II) dan Suaminya yang bernama Praka Andi Munarni dengan disaksikan oleh Pihak Danamon dan tante Penggugat yang bernama WA ODE NANDE tertanggal 15 Mei 2013 ditandatangani dan bermaterai yang berisi tentang kesedian untuk mengembalikan uang pengganti milik Anisa (Penggugat) yang telah ia setorkan kepada Bank Danamon untuk melunasi utang Mia Ode Suala paling lambat pada tanggal 15 Mei 2013 dan apabila tidak maka Mia Ode Suala (Tergugat II) siap keluar dari Rumah miliknya;

Menimbang, bahwa bukti Surat P-4 apabila dihubungkan dengan dengan keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat bernama WAODE NANDE saling

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

bersesuaian dimana saksi menerangkan bahwa saksi pernah diceritakan oleh Anisa selaku Penggugat bahwa ia membeli rumahnya Ibu Mia Suala (Tergugat I) sekitar tahun 2013 dan untuk melunasi utangnya Ibu Mia maka Ibu Anisa yang menyetorkan ke Bank Danamon dengan tujuan untuk membeli rumahnya Ibu Mia karena Wa Ode Mia mempunyai utang di Bank Danamon dan saksi tahu itu dari Pak Ronal yang merupakan Developernya Bank Danamon dan jumlah uang yang disetorkan oleh Ibu Anisa kepada Bank Danamon adalah sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta) dan adanya pembelian rumah melalui pembayaran ke Bank danamon tersebut karena Wa Ode Mia Suala itu ada utangnya di Bank Danamon dan sebagai jaminanya adalah rumahnya Wa Ode Mia Suala dan rumah itu dijual oleh Pihak Danamon karena Wa Ode Suala tidak melunasi utangnya kata Pak Ronal dan ketika bukti P4 yang dihadirkan oleh Penggugat, dimana setahu saksi mengenai surat pernyataan yang dibuat oleh Ibu Mia Wa Ode Suala sebesar Rp. 150 juta rupiah kepada Bank Danamon maka pada tanggal 15 Juni 2013 tidak dapat mengembalikan uangnya Ibu Anisa kembali secara utuh maka dia bersedia keluar dari rumahnya yaitu pada tanggal 15 Juni itu 2013 Ibu Mia Wa Ode Suala akan menggantikan uangnya Ibu Anisa yang Rp. 150 juta rupiah itu dan saksi melihat langsung Surat Pernyataan itu dan ikut menjadi saksi dan bertanda tangan disurat pernyataan tersebut dan Surat pernyataan tersebut dibuat langsung oleh Ibu Mia Ode Suala (Tergugat I) yang dibuat pada tanggal 15 Juni 2013;

Menimbang, bahwa tergugat I untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-5 tanpa mengajukan saksi-saksi di persidangan;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat yang ajukan oleh Tergugat I yaitu bukti T1.1, T1.2 dan bukti Surat T1.3 yang berisi tentang:

1. Surat Peringatan 1, kepada Tergugat II untuk mengingatkan keterlambatan pembayaran pokok dan/atau bunga ditambah denda keterlambatan atas fasilitas kredit tertanggal 01 Desember 2011 berjumlah Rp.10,603.215.7.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Surat Peringatan II tertanggal 11 Desember kepada Tergugat II untuk mengingatkan tidak adanya realisasi penyelesaian dari Tergugat II agar supaya Tergugat II melunasi tunggakan karena masih menunggak keterlambatan pembayaran pertanggal 4 April 2011 berjumlah Rp.10,896,684.26.
3. Surat Peringatan III kepada Tergugat II tertanggal 8 Februari 2012 yang merujuk pada Surat peringatan Ke-1 dan ke-2 yang sampai saat itu belum ada realisasi penyelesaian dari Pihak Tergugat II yaitu masih menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga ditambah denda keterlambatan yang pertanggal 8 Februari 2012 berjumlah Rp.291.,927.623.15, yang meminta tergugat II untuk melunasi dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak tanggal surat tersebut, jika tidak maka pihak Bank Danamon akan mengakhiri berlakunya fasilitas kredit untuk tergugat II dan Bank danamon akan melakukan Penyelesaian sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sesuai perjanjian pemberian jaminan kepada PT Bank Danamon Indonesia, Tbk;.

Menimbang, bahwa Tergugat I dipersidangan telah pula menghadirkan bukti Surat T-4 tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat dan ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris pada tanggal 23 Mei 2012 dan bukti Surat T-5 tentang Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dan ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris pada tanggal 7 Juli 2011; sehingga berdasarkan kesepakatan antara Pihak pertama (Tergugat II) dan Pihak Kedua (Tergugat I) pada Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan salah satu pointnya menyatakan bahwa *"Janji bahwa pemegang hak Tanggungan pertama mempunyai Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila Debitur cedera janji;*

Menimbang, bahwa apabila salah satu point isi perjanjian dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diatas dihubungkan dengan bukti surat T1,1, T1.2 dan T1.3 yang diajukan oleh Tergugat I maka Tergugat II sudah bisa dikategorikan sebagai

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

cidera janji (wanprestasi) karena ia tidak lagi melanjutkan pembayaran kreditnya kepada

Tergugat I;

Menimbang, bahwa baik Tergugat I dan Penggugat masing-masing telah mengakui bahwa telah terjadi kesepakatan antara Tergugat I dan Penggugat untuk dilakukan pembelian rumah milik Tergugat II yang menjadi jaminan dalam pengambilan kredit di Bank Danamon Dsp raha dan telah dikukuhkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa sebagai hasil dari kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I, dimana Penggugat telah menyetorkan sejumlah uang senilai Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh Juta Rupiah) dapat disimpulkan telah ada hubungan hukum antara Penggugat dengan tergugat I berupa kesepakatan lisan untuk melakukan jual beli rumah yaitu Tergugat I akan menjual Rumah milik Mia Ode Suala sebagaimana ia telah dikuasakan dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan kepada Penggugat (bukti Surat T1.4) dan ternyata Tergugat I tidak dapat menyerahkan rumah kepada Penggugat secara riil karena Penggugat hanya diserahkan Sertifikat Hak Milik tanah milik Tergugat II tersebut karena tergugat II tidak ingin menjual rumah tersebut namun disisi lain ia tidak dapat membayar tunggakan hutang kepada Bank Danamon (Tergugat I) meskipun ia telah diberikan peringatan berupa Surat Teguran I, II dan II (Bukti T1-1, T1-2 dan bukti surat T1-3);

Menimbang, bahwa Pengugat telah pula melakukan langkah persuasif baik dengan Tergugat I dan Tergugat II yang akhirnya melahirkan Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Ibu Mia Ode Suala (Tergugat II) bersama suaminya dengan disaksikan oleh Kepala bank Danamon Atas Nama LA SAHIDI, Fc Danamon atas nama Febyan Ronal Resa dan saksi Wa Ode Nande yang merupakan Bibi dari Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas ternyata benar Penggugat telah menyetorkan sejumlah uang Rp.150.000,000., (seratus

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

lima puluh juta Rupiah) kepada Tergugat II melalui Bank Danamon (tergugat I) guna untuk keperluan membeli rumah milik Tergugat II dengan cara pemindah bukuan dari Rekening Penggugat kepada Rekening tergugat II dengan dibantu oleh Tergugat I maka dengan demikian tuntutan Penggugat pada point 2 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan perbuatan hukum Tergugat I menjual jaminan atas Utang tergugat II apakah sesuai dengan hukum yang berlaku atau tidak;

Menimbang, bahwa dalam pasal 6 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah ditentukan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri **melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;**

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan Tergugat I telah melakukan transaksi jual beli rumah Milik Tergugat II dengan Penggugat seharga Rp.150.000,000- (bukti P-1, P-2 dan Bukti P-3 dan juga saksi P yang bernama MUNAWIR dan WA ODE NANDE) dimana hal itu dilakukan oleh Tergugat I setelah Tergugat I memberikan peringatan kepada Tergugat II sebanyak tiga kali (bukti T1.1 sampai dengan bukti T1.3) namun penjualan itu dilakukan tidak dengan melalui lelang umum oleh KPKNL sebagai yang ditentukan oleh UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat I untuk menjual obyek Hak Tanggungan bila diuji dengan UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan terutama pasal 6 maka hal itu tentunya bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim seharusnya Tergugat I setelah memberikan peringatan sebanyak tiga kali kepada Tergugat II selaku Debitur yang telah melakukan cidera janji maka tindakan selanjutnya harusnya melakukan pelelangan

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

melalui KPKNL (Vide Pasal 6 UU No.4 tahun 1996) guna untuk menutupi sisa kredit yang belum dilunasi oleh Tergugat II selaku debitur dan apabila hasil pelelangan obyek Hak tanggungan melebihi dari jumlah kredit sisanya harus diserahkan kepada Debitur (Tergugat II) hal itu dimaksudkan agar tidak terjadi kesewenang-wenangan dari pihak Kreditur kepada Debitur meskipun ia telah melakukan wanprestasi/cidera janji, dan juga agar pihak ketiga yang membeli rumah seperti dalam perkara a qua dapat terlindungi hak-haknya;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I untuk menjual obyek Hak Tanggungan milik Tergugat II tidak sesuai dengan Hukum maka perbuatan hukum yang timbul dari Perbuatan Tergugat I tersebut menjadikan ikut tidak sah juga sehingga tuntutan Poin ke-3 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat pada point 4 yang meminta kepada Para tergugat untuk mengembalikan uang penggugat sebanyak Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta Rupiah) ditambah bunga bank 2 % setiap bulan terhitung sejak tanggal 26 April 2013 sampai dengan jatuhnya putusan secara tanggung renteng majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang 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 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;**

Menimbang bahwa oleh karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I untuk menjual obyek Hak Tanggungan bertentangan dengan hukum dan surat Pernyataan yang dibuat oleh Tergugat II menurut majelis hakim tidak mempunyai kekuatan mengikat oleh karenanya Tuntutan Poin.5 dan 6 haruslah ditolak;

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

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat pada poin 7 oleh karena selama proses persidangan Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan atas harta benda milik Tergugat, maka tuntutan poin 7 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat tentang pembayaran uang paksa (dwangsom), oleh karena tuntutan Penggugat berkenaan dengan pembayaran sejumlah uang, maka tuntutan tersebut tidak beralasan hukum, oleh karena itu tuntutan pada point 8 tersebut patutlah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pihak yang menang dalam perkara ini, sedangkan pihak para Tergugat adalah pihak yang kalah dalam perkara ini, maka kepada Tergugat dibebani pula untuk membayar biaya perkara sebagaimana ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa penggugat telah dapat membuktikan sebagian dalil-dalil gugatannya;

Mengingat ketentuan peraturan yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa bukti setoran dana Penggugat tanggal 26 April 2013 sebesar Rp. 20.000.000,- (*Dua Puluh Juta Rupiah*) dan tanggal 29 April 2013 sebesar Rp. 130.000.000,- (*Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah*) kepada Bank Danamon Raha dan bukti pemindah bukuan dari rekenig Penggugat kerekening



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II dengan nilai Rp.150.000.000,- (*Seratus Lima Puluh Juta Rupiah*)

adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;

3. 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;
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar kembali uang Penggugat sebanyak Rp. 150.000.000,- (*Seratus Lima Puluh Juta Rupiah*) ditambah bunga bank 2 % setiap bulan terhitung sejak tanggal 26 April 2013 sampai dengan jatuhnya putusan dalam perkara ini ($\text{Rp.150.000.000,-} \times 2 \% = \text{Rp. 3.000.000}$ perbulan $\times 14$ bulan = Rp. 42.000.000) atau sebesar (Rp. 150.000.000,- + Rp. 42.000.000,-) = Rp. 192.000.000 (*Seratus Sembilan Puluh Dua Juta Rupiah*);
5. Menyatakan Surat pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani Tergugat II diatas 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.
6. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara sebesar : Rp.1.289.000,- (satu juta dua ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah).

Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa 24 Maret 2015 dengan **SAIFUL BROW, SH** sebagai Hakim Ketua Majelis, **MAHMID, SH** dan **SATRIO BUDIONO, SH.,M.Hum** masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili oleh Ketua Pengadilan Negeri. Putusan diucapkan pada hari Selasa tanggal 10 Maret 2015 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota dibantu HUSEINI, Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I tanpa dihadiri Tergugat II;

HAKIM ANGGOTA I

HAKIM KETUA MAJELIS

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)



MAHMID, SH

SAIFUL BROW, S H

HAKIM ANGGOTA II

SATRIO BUDIONO, SH, M.Hum

PANITERA PENGANTI

HUSEINI

Rincian biaya perkara :

- Pendaftaran : Rp. 30.000,-
- ATK : Rp. 100.000,-
- Panggilan : Rp. 1.085.000,-
- Materai : Rp. 6.000,-
- Redaksi : Rp. 5.000,-

Leges : Rp. 3.000,-

Jumlah : Rp.1.289.000,-(satu juta dua ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah).