



P U T U S A N

Nomor 1434 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
M A H K A M A H A G U N G

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

EDDY YUSUF (dahulu bernama LIE NAM LIONG), bertempat tinggal di Jalan Diponegoro Nomor 26, dalam hal ini memberi kuasa kepada R. Wahyu Trihusodo, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Simpang Teluk Grajakan II Kav. 3, Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Maret 2014, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

melawan:

- 1. PT BANK MANDIRI KANTOR CABANG SITUBONDO**, berkedudukan di Kantor PT Bank Mandiri Cabang Situbondo, Jalan A. Yani Nomor 102, Situbondo, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ganif Yudarso, S.H, dan kawan-kawan, Department Head pada Departemen Litigasi I Group Legal PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Pusat, beralamat di Plaza Mandiri Jalan Gatot Subroto Kav. 36-38, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Maret 2014;
- 2. JAYA BUDIONO**, bertempat tinggal di Jalan Pemuda Nomor 225, Situbondo, dalam hal ini memberi kuasa kepada Pudjiantoro, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Mawar Nomor 43, Krajan, RT 01, RW 02 (Utara Sungai), Situbondo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Maret 2014;
- 3. JAYA SETIAWAN**, bertempat tinggal di Tanjung Geger RT 02, RW 03, Tanjung Pecinan, Kecamatan Mangaran, Kabupaten Situbondo;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para

Hal 1 dari 25 hal. Put. Nomor 1434 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Situbondo pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada sekitar tahun 1969 sampai dengan tahun 1971, Penggugat telah membeli beberapa bidang tanah di wilayah Kabupaten Situbondo, yaitu:
 - A. Sebidang tanah pekarangan yang terletak di Kelurahan Mimbaan, Kecamatan Panji, Kabupaten Situbondo, yang kemudian oleh Penggugat dibangun untuk tempat usaha pabrik mie dan yang sebagian untuk rumah tangga;
Oleh karena pada waktu itu status kewarganegaraan Penggugat masih WNA (Warga Negara Asing-Cina) yang tidak memungkinkan untuk secara hukum memiliki tanah bersertifikat hak milik, maka sebagai jalan keluarnya Penggugat meminjam dan memakai nama adik kandung perempuan Penggugat yang bernama Suryati, sehingga ketika terbit sertifikatnya menjadi tertulis sebagai pemegang haknya adalah Suryati dengan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 134, Kelurahan Mimbaan, Kabupaten Situbondo, dan yang sekarang ini terkenal dengan nama tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Basuki Rachmad Nomor 120, Situbondo;
 - B. Sebidang tanah pekarangan dengan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Diponegoro Nomor 26, Situbondo;
Sama seperti kepemilikan tanah sebagaimana terurai di dalam point 1-A tersebut dimuka, maka tanah dan rumah milik Penggugat ini di dalam sertifikatnya juga meminjam nama Suryati, karena status kewarganegaraan Penggugat pada saat itu masih WNA-Cina, dan terbitlah Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 273, Kelurahan Dawuhan, Kabupaten Situbondo atas nama pemegang haknya Suryati;
 - C. Sebidang tanah pekarangan yang terletak di Jalan Diponegoro Gg. Paraaman, Situbondo, yang kemudian oleh Penggugat dibangun untuk tempat usaha pabrik kerupuk (sekarang gudang kosong);
Sama seperti halnya kepemilikan tanah sebagaimana terurai di dalam point 1-A dan B tersebut di atas, maka tanah dan bangunan tersebut di dalam sertifikatnya juga meminjam nama Suryati, dan terbitlah Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 312, Kelurahan Dawuhan, Kabupaten Situbondo atas nama pemegang haknya Suryati;
2. Bahwa pada waktu Penggugat mempunyai suatu usaha perdagangan bernama UD (Usaha Dagang) Sumber Hidup yang terpusat di rumah Penggugat di Jalan Diponegoro Nomor 26, Situbondo, maka Penggugat dan

Hal 2 dari 25 hal. Put. Nomor 1434 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adik Penggugat yang bernama Suryati tersebut sejak tahun 1970-an telah sering mengadakan perjanjian hutang-piutang/kredit dengan pihak Bank Dagang Negara (BDN) di Situbondo, hingga bank tersebut di merger menjadi Bank Mandiri Cabang Situbondo (Tergugat I), Penggugat dan Suryati masih tetap menjadi nasabahnya yang baik, dengan kedudukan Penggugat selalu menjadi penjamin (*avalist*) atas hutang-hutang atau kredit yang diberikan oleh pihak Tergugat I, dengan jaminan Sertifikat-Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 134, Nomor 273 dan Nomor 312 tersebut di atas;

3. Bahwa pada tanggal 10 April 2003 Penggugat selaku *avalist* dan Suryati sebagai debitur telah melakukan perpanjangan perjanjian kredit dengan pihak Tergugat I dengan masa berlaku hingga bulan Februari 2004, dengan jaminan tetap ketiga sertifikat tanah tersebut di atas;
4. Bahwa tanpa terduga-duga, tiba-tiba Tergugat I pada bulan Juni 2003 secara mendadak memutuskan hubungan perjanjian kredit yang selama ini telah berlangsung dengan baik dan tanpa cacat dan cela tersebut di atas, dan oleh karenanya Penggugat selaku *avalist* diharuskan untuk melunasi seluruh hutang berikut bunganya, meskipun semestinya jatuh temponya baru akan berakhir pada bulan Februari tahun 2004. Maka Penggugat-pun lalu melakukan pelunasannya dengan permintaan menarik kembali seluruh Sertifikat-Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 134, Nomor 273, dan Nomor 312 yang dijadikan jaminan hutang tersebut di atas;
5. Bahwa ternyata setelah Penggugat selaku *avalist* melunasi seluruh hutang-hutang kepada pihak Tergugat I, ternyata pihak Tergugat I tidak mau segera mengembalikan kepada Penggugat Sertifikat Tanah Hak Milik yang Nomor 134, dan hanya mau menyerahkan kembali kepada Penggugat Sertifikat Tanah Hak Milik yang Nomor 273 dan Sertifikat Tanah Hak Milik yang Nomor 312 saja. Dan Sertifikat Tanah Hak Milik yang Nomor 134 tetap ditahan oleh Tergugat I hingga sekarang ini;
6. Bahwa perselisihan antara Penggugat dengan pihak Tergugat I tentang tidak dikembalikannya Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 134 tersebut kepada Penggugat selaku *avalist* yang telah melunasi hutang-hutang kepada Tergugat I, telah berlangsung dalam kurun waktu bertahun-tahun sejak tahun 2003 dan hingga kinipun belum pernah tercapai penyelesaian yang baik;
7. Bahwa ternyata, tanpa seijin Penggugat, pihak Tergugat I dan Tergugat II (suami Suryati) telah bekerjasama menyalahgunakan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 134 tersebut sebagai jaminan atas hutang Tergugat III kepada

Hal 3 dari 25 hal. Put. Nomor 1434 K/Pdt/2014



- Tergugat I yang pada akhirnya kelihatan ada tanda-tanda bahwa Tergugat III agak mengalami kesulitan untuk membayar lunas hutangnya kepada Tergugat I;
8. Bahwa Penggugat yang sekarang sudah berstatus WNI (Warga Negara Indonesia) dan sebagai pemilik riil (pemilik yang sebenarnya) atas Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 134 berikut tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Basuki Rachmad Nomor 120, Situbondo tersebut dimuka, telah meminta kepada Tergugat I untuk mengembalikan kepada Penggugat Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 134 berikut tanah dan bangunan rumah di Jalan Basuki Rachmad Nomor 120, Situbondo tersebut guna dibalik-nama atas nama Penggugat selaku pemilik sesungguhnya yang sah, dan Penggugat bersedia untuk melunasi hutang-hutang Tergugat III kepada Tergugat I tersebut di atas, dan untuk itu Penggugat telah mensomasi pihak Tergugat I agar tidak berbuat sekehendak sendiri;
 9. Bahwa akan tetapi dengan suratnya tertanggal 23 Juli 2012 Nomor BBD.SBD/548/2012 yang menjawab somasi dari Penggugat tersebut, Tergugat I menyatakan bahwa Bank Mandiri selaku kreditor dan pemegang hak jaminan berhak melakukan tindakan apapun terhadap tanah agunan sesuai kesepakatan dalam perjanjian kredit, pengikatan agunan maupun ketentuan perbankan yang berlaku;
 10. Bahwa dengan adanya surat jawaban dari Tergugat I sebagaimana tersebut di atas, maka hak-hak Penggugat selaku pemilik yang sesungguhnya atas Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 134 berikut tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Basuki Rachmad Nomor 120, Situbondo tersebut di atas menjadi terlanggar dan terabaikan oleh Tergugat I yang ternyata telah bekerjasama dengan Tergugat II menyalahgunakan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 134 tersebut sebagai barang jaminan atas hutang-hutang Tergugat III, tanpa seijin dari Penggugat;
 11. Bahwa dengan adanya perbuatan Tergugat I yang bekerjasama dengan Tergugat II, tanpa seijin Penggugat, telah menjadikan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 134 tersebut sebagai barang jaminan atas hutang-hutang Tergugat III dengan segala akibat hukumnya, jelas-jelas merupakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melawan hukum yang sangat merugikan pihak Penggugat;
 12. Bahwa maka oleh karena itu, di dalam perkara ini selain Penggugat menuntut agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk menyerahkan kembali kepada Penggugat Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 134 berikut tanah dan rumah di Jalan Basuki Rachmad Nomor 120, Situbondo tersebut



dimuka, maka Penggugat juga menuntut ganti rugi terhadap Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian-kerugian materiil dan moril yang telah diderita oleh Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sejak tahun 2003 hingga sekarang ini, yang apabila diperinci adalah sebagai berikut:

- A. Kerugian materiil karena ditahannya Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 134 tersebut di atas oleh Tergugat I yang bekerjasama dengan Tergugat II menjadikannya sebagai barang jaminan atas hutang-hutang Tergugat III dengan segala akibat hukumnya, sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- B. Kerugian moril karena sejak tahun 2003 hingga sekarang ini pihak Tergugat I dan Tergugat II telah mengabaikan dan melanggar hak-hak Penggugat selaku pemilik yang sesungguhnya atas Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 134 berikut tanah dan rumahnya yang terletak di Jalan Basuki Rachmad Nomor 120, Situbondo tersebut sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
13. Bahwa segala daya upaya Penggugat sejak tahun 2003 hingga sekarang untuk menyelesaikan perkara ini secara damai dan baik-baik dengan pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menemukan titik temu dan bahkan cenderung mengalami kebuntuan. Sehingga oleh karena itulah sudah saatnya sekarang perkara ini diselesaikan lewat jalan gugatan ke hadapan pengadilan yang berwenang;
14. Bahwa untuk mengamankan dan menjamin keselamatan agar Sertifikat Hak Milik Nomor 134 berikut tanah dan bangunan rumahnya yang terletak di Jalan Basuki Rachmad Nomor 120, Situbondo tersebut tidak disalahgunakan, dihilangkan ataupun dipindahtangankan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat memohon kepada pengadilan agar terlebih dahulu berkenan untuk meletakkan sita jaminan atau *conservatoir beslag* atas Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 134 berikut tanah dan rumah yang terletak di Jalan Basuki Rachmad Nomor 120, Situbondo tersebut dimuka;
15. Bahwa perkara ini diajukan oleh Penggugat dengan alat-alat bukti yang cukup dan kuat, sehingga Penggugat memohon agar keputusan pengadilan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun pihak Para Tergugat masih mengadakan upaya-upaya hukum dalam bentuk apapun juga;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Situbondo agar memberikan putusan sebagai berikut:



1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat di dalam perkara ini untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 134 berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Basuki Rachmad Nomor 120, Kelurahan Mimbaan, Kecamatan Panji, Kabupaten Situbondo adalah hak milik Penggugat;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang bekerjasama dengan Tergugat II untuk menguasai dan menyalahgunakan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 134 berikut tanah dan bangunan rumahnya yang terletak di Jalan Basuki Rachmad Nomor 120, Situbondo tersebut di atas adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan pihak Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan kembali kepada pihak Penggugat Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 134 berikut tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Basuki Rachmad Nomor 120, Kelurahan Mimbaan, Kecamatan Panji, Kabupaten Situbondo tersebut di atas dengan baik-baik yang apabila perlu dapat dilaksanakan secara paksa dengan bantuan alat-alat negara atau Polisi;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk secara tanggung renteng membayar kepada pihak Penggugat ganti rugi materiil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan ganti rugi moril juga sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
6. Menghukum pula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa atau *dwangsom* sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan Tergugat I dan Tergugat II mentaati keputusan pengadilan atas perkara ini;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh pengadilan atas Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 134 berikut tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Basuki Rachmad Nomor 120, Situbondo tersebut di muka;
8. Menghukum Tergugat III untuk ikut mentaati keputusan pengadilan atas perkara ini;
9. Menyatakan keputusan pengadilan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun pihak Para Tergugat masih mengajukan upaya hukum dalam bentuk apapun juga;
10. Menetapkan segala biaya-biaya yang timbul di dalam perkara ini menurut hukum;

Atau:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat memohon keputusan lain yang seadil-adilnya dari pengadilan yang tidak merugikan pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil dalam gugatan kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I;
2. Eksepsi tentang Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan:
 - a. Dalam gugatannya Penggugat mendalilkan sebagai pemilik sebidang tanah berikut bangunan rumah atas dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 134/Mimbaan tanggal 25 April 1970 terletak di Jalan Basuki Rahmat, Desa Mimbaan Situbondo, Jawa Timur seluas 802 m²;
 - b. Sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah diatur secara tegas bahwa kepemilikan atas tanah dibuktikan dengan adanya sertifikat atas nama pemiliknya;
 - c. Bahwa bidang tanah yang terletak di Jalan Basuki Rahmat, Desa Mimbaan, Situbondo, Jawa Timur seluas 802 m² tertulis atas nama Surjati. Dengan demikian secara yuridis formil pemilik atas tanah *a quo* adalah Surjati dan bukan Penggugat;
 - d. Dengan mendasarkan pada fakta hukum tersebut maka Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini karena tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 134/Mimbaan tanggal 25 April 1970 atas nama Surjati yang menjadi agunan kredit pada Tergugat I, oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena diajukan oleh pihak yang tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan;
3. Eksepsi gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*):
 - a. Penggugat dalam gugatannya menuntut agar Pengadilan Negeri Situbondo menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan pihak Penggugat. Akan tetapi dalam posita gugatannya, Penggugat tidak menjelaskan perbuatan Tergugat I mana yang merupakan perbuatan melawan hukum;

Hal 7 dari 25 hal. Put. Nomor 1434 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa penguasaan Sertifikat Hak Milik Nomor 134/Mimbaan tanggal 25 April 1970 atas nama Surjati oleh Tergugat I adalah sebagai agunan kredit Jaya Setiawan (Tergugat III) sesuai Perjanjian Kredit 8.Sp.SDB/74/KMK-CMRS-2003 tanggal 15 Juli 2003 berikut perubahan-perubahannya. Penguasaan tersebut bukanlah perbuatan melawan hukum karena selain didasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdara dan berlaku sebagai undang-undang bagi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III juga telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
 - c. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak menjelaskan secara jelas perbuatan Tergugat I yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum maka gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
4. Eksepsi gugatan kurang pihak Penggugat;
- a. Bahwa objek sengketa gugatan Penggugat adalah tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 134/Mimbaan tanggal 25 April 1970 atas nama Surjati. Objek sengketa tersebut saat ini menjadi agunan atas fasilitas kredit atas nama Jaya Setiawan (Tergugat III) pada Tergugat I berkaitan dengan Perjanjian Kredit Sp. SDB/74/KMK-CMRS-2003 tanggal 15 Juli 2003 berikut perubahan-perubahannya. Berdasarkan fakta-fakta hukum dan agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini mendapatkan fakta hukum secara komprehensif maka gugatan ini seharusnya melibatkan Surjati sebagai pihak Tergugat;
 - b. Bahwa dengan tidak ditariknya Surjati sebagai pihak, maka gugatan ini menjadi kurang pihak dan sengketa yang dipersoalkan tidak dapat diperiksa secara tuntas dan menyeluruh oleh karenanya gugatan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi

1. Bahwa Tergugat II Konvensi sekarang dalam kedudukannya selaku Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat Rekonvensi dan segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam konvensi tersebut di atas, mohon dianggap terulang dalam rekonvensi ini;
2. Bahwa Soerjati adalah istri Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah meninggal dunia pada tanggal 18 November 2010 dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah ahli warisnya yang sah;

Hal 8 dari 25 hal. Put. Nomor 1434 K/Pdt/2014



3. Bahwa 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan seperti tersebut di bawah ini:
 - Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 134 Kelurahan Mimbaan, Gambar Situasi tanggal 25 April 1970 Nomor 61/1970, luas 802 m² (delapan ratus dua meter persegi);
 - Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 312 Kelurahan Dawuhan, Surat Ukur tanggal 24 April 1971 Nomor 39, luas 151 m² (seratus lima puluh satu meter persegi);
 - Sebidang tanah kosong sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 273 Kelurahan Dawuhan, Gambar Situasi tanggal 11 Februari 1970 Nomor 14/1970, luas 727 m² (tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi);

Kesemuanya tertulis dan milik yang sah dari Soerjati;

4. Bahwa ke 3 (tiga) bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 134 Kelurahan Mimbaan, Sertifikat Hak Milik Nomor 312 Kelurahan Dawuhan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 273 Kelurahan Dawuhan tersebut, sejak diperoleh dan tertulis atas nama Soerjati tanah-tanah tersebut tidak pernah dialihkan haknya dan juga tidak pernah dihibahkan kepada siapapun dan sampai saat ini tetap atas nama dan secara hukum milik Soerjati;

5. Bahwa PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Situbondo pernah memberikan fasilitas kredit kepada Soerjati berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 34/70/KUK.MK tanggal 11 Maret 1993 yang telah beberapa kali dirubah/diperpanjang dengan Perjanjian Kredit Tambahan Nomor 8.Sp.SBD/II/2002 tanggal 28 Februari 2002;

Bahwa pada tanggal 12 Juni 2002 terjadi kesepakatan antara PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Cabang Situbondo dengan Soerjati selaku debitur dan pemegang rekening untuk menarik jaminan kredit Sertifikat Hak Milik Nomor 273 Kelurahan Dawuhan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 312 Kelurahan Dawuhan dan untuk itu Soerjati menyuruh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menerimanya berdasarkan surat dari Soeryati tertanggal 12 Juni 2002 dan setelah kedua sertifikat itu diterimakan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ternyata kedua buku Sertifikat Hak Milik Nomor 273 Kelurahan Dawuhan dan Nomor 312 Kelurahan Dawuhan tidak diserahkan kembali kepada yang berhak yaitu Soerjati ketika masih hidup atau ahli warisnya;

Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan tidak menyerahkan kembali kedua buku Sertifikat Hak Milik Nomor 273 Kelurahan Dawuhan dan Nomor 312 Kelurahan Dawuhan, kepada Soerjati atau ahli



warisnya adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan patut dihukum untuk mengembalikan kepada yang berhak yaitu Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai ahli waris yang sah dari Soerjati kalau perlu dengan bantuan Polisi;

6. Bahwa terhadap kepemilikan Soerjati atas tanah dan bangunan di Jalan Diponegoro Nomor 26, Situbondo sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 312 Kelurahan Dawuhan Surat Ukur tanggal 24 April 1971 Nomor 39 luas 151 m² (seratus lima puluh satu meter persegi) semula oleh Soerjati disuruh untuk ditempati ibu kandungnya bernama Woen le Tjao (janda sejak tahun 1957) dan kemudian meninggal pada tahun 1987, sedangkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi turut tinggal disana; Setelah Woen le Tjao meninggal, tanah dan bangunan tersebut diambil alih dan ditempati oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sampai saat ini tanpa permisi kepada Soerjati maupun kepada ahli warisnya;

Bahwa dikarenakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara hukum tidak berhak terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Diponegoro Nomor 26, Situbondo, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 312 Kelurahan Dawuhan, karena itu harus dihukum untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai ahli waris yang sah dari Soerjati, dalam keadaan kosong dari penghuni dan barang-barangnya, termasuk dari siapapun yang mendapat hak menempati atau atas perintah dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kalau perlu dengan bantuan Polisi;

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

- Mengabulkan seluruh gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
- Menyatakan secara hukum bahwa Soerjati adalah pemilik yang sah atas:
 - Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 134 Kelurahan Mimbaan, Gambar Situasi tanggal 25 April 1970 Nomor 61/1970, luas 802 m² (delapan ratus dua meter persegi);
 - Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 312 Kelurahan Dawuhan, Surat Ukur tanggal 24 April 1971 Nomor 39, luas 151 m² (seratus lima puluh satu meter persegi);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah kosong sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 273 Kelurahan Dawuhan, Gambar Situasi tanggal 11 Februari 1970 Nomor 14/1970, luas 727 m² (tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi);
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan 2 (dua) buah buku Sertifikat Hak Milik Nomor 312 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 273 Kelurahan Dawuhan, Kecamatan Situbondo, Kabupaten Situbondo, kalau perlu dengan bantuan Polisi;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Diponegoro Nomor 26 Situbondo, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 312 Kelurahan Dawuhan serta menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan kalau perlu dengan bantuan Polisi;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar biaya perkara dalam rekonvensi ini;

Atau Pengadilan Negeri Situbondo memberikan putusan yang adil menurut hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Situbondo telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 46/Pdt.G/2012/PN.STB, tanggal 2 April 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan secara hukum bahwa Soerjati adalah pemilik yang sah atas:
 - Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 134 Kelurahan Mimbaan, Gambar Situasi tanggal 25 April 1970 Nomor 61/1970, luas 802 m² (delapan ratus dua meter persegi);
 - Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 312 Kelurahan Dawuhan, Surat Ukur tanggal 24 April 1971 Nomor 39, luas 151 m² (seratus lima puluh satu meter persegi);
 - Sebidang tanah kosong sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 273 Kelurahan Dawuhan, Gambar Situasi tanggal 11 Februari 1970 Nomor 14/1970, luas 727 m² (tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi);

Hal 11 dari 25 hal. Put. Nomor 1434 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp907.000,00 (sembilan ratus tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dengan Putusan Nomor 413/PDT/2013/PT.SBY tanggal 17 Desember 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 27 Februari 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Maret 2014 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 46/Pdt.G/2012/PN.STB jo. Nomor 413/PDT/2013/ PT.SBY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Situbondo, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Maret 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi pada tanggal 18 Maret 2014;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Situbondo pada tanggal 28 Maret 2014 dan 1 April 2014;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasi tersebut pada pokoknya ialah:

I. Keberatan Pertama:

1. Bahwa *Judex Facti* telah salah di dalam menangkap arti dan maksud daripada gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi di dalam perkara ini, sehingga *Judex Facti* beranggapan seolah-olah Penggugat/Pemohon Kasasi yang waktu itu masih berkewarganegaraan asing China dianggapnya menuntut untuk bisa mempunyai "hak milik" atas tanah/rumah di bumi Indonesia, suatu hal yang tanpa diajari-pun pihak

Hal 12 dari 25 hal. Put. Nomor 1434 K/Pdt/2014



Penggugat/ Pemohon Kasasi sudah tahu dan mengerti bahwa hal tersebut tidak mungkin bisa terjadi karena hukum memang tidak membolehkannya;

2. Bahwa karena *Judex Facti* (baik Pengadilan Negeri Situbondo maupun Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya) semuanya telah salah paham di dalam menangkap “arti” dan “maksud” gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi di dalam perkara ini, maka pertimbangan hukum dan keputusan yang diambil oleh *Judex Facti* jadi melenceng dan sangat tidak tepat karena yang diterapkan dan digunakan untuk dasar memutus perkara ini adalah Pasal 9 ayat (1) jo. Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria di Indonesia pada mana intinya melarang warga negara asing untuk mempunyai ataupun memiliki tanah hak milik di bumi Indonesia;

Kalau hanya aturan hukum seperti tersebut di atas, Penggugat/Pemohon Kasasi sudah sangat tahu dan mengerti, makanya yang salah dan tidak bisa menangkap arti dan maksud suatu surat gugatan justru *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya maupun Pengadilan Negeri Situbondo) sendiri, sehingga dalam mengambil dan menerapkan suatu aturan hukum yang tepat atas suatu perkara yang dihadapinya, *Judex Facti* ternyata tidak mampu memutus perkara ini dengan aturan yang tepat yang seharusnya diterapkan, bahkan yang diterapkan justru aturan-aturan hukum yang terkesan hanya serampangan, acak-acakan dan asal-asalan belaka mentang-mentang sebagai pemegang “palu kekuasaan”, sehingga segala apa yang “tersurat dan tersirat” di dalam suatu surat gugatan menjadi tidak diperhatikan lagi dan ditafsirkan sendiri oleh *Judex Facti* dengan “semau gue”;

Keberatan kami: 1. *Judex Facti* ini mengerti apa tidak sih dengan arti dan maksud gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi di dalam perkara ini?

2. *Judex Facti* tahu apa tidak bahwa inti pokok gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi di dalam perkara ini adalah berawal dari hubungan hutang-piutang (kredit) antara Tergugat I/Termohon Kasasi I selaku bank pemberi kredit kepada Suryati dan Penggugat/Pemohon Kasasi selaku “*avalist* atau penjamin” dari hutang-hutang Suryati kepada pihak



Tergugat I/Termohon Kasasi I Bank Mandiri Cabang Situbondo tersebut?

3. *Judex Facti* paham apa tidak bahwa gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi di dalam perkara ini yang ditujukan terhadap Tergugat I/Termohon Kasasi I Bank Mandiri Cabang Situbondo adalah mengenai tindakan atau perbuatan yang melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I/Termohon Kasasi I, pada mana selaku *avalist* yang telah melunasi hutang Suryati dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 134 Kelurahan Mimbaan Situbondo, Sertifikat Hak Milik Nomor 273 Kelurahan Dawuhan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 312 Kelurahan Dawuhan Situbondo, ternyata setelah kredit dilunasi oleh Penggugat/ Pemohon Kasasi selaku *avalist* dari Suryati tersebut di atas tahu-tahu telah ditinggalkan dan dijerumuskan oleh pihak Tergugat I/Termohon Kasasi I Bank Mandiri Cabang Situbondo dengan cara hanya mengembalikan 2 (dua) Sertifikat yang dijadikan agunan hutang Suryati yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 273 dan Nomor 312 tersebut di atas kepada pihak Penggugat/Pemohon Kasasi selaku *avalist*/Penjamin hutang-hutang Suryati terhadap pihak Tergugat I/Termohon Kasasi I Bank Mandiri Cabang Situbondo tersebut;

Sedangkan untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 134 atas tanah dan bangunan ruko-ruko yang terletak di Jalan Basuki Rachmad Nomor 120 Kelurahan Mimbaan Situbondo yang merupakan kawasan elite di Kota Situbondo, justru ditahan oleh Tergugat I/Termohon Kasasi I yang kemudian bekerja-sama dengan Tergugat II/Termohon Kasasi II lalu dijadikan jaminan hutang dari Tergugat III/Termohon Kasasi III tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat/Pemohon Kasasi yang telah bersusah payah menjadi *avalist* dan melunasi hutang-hutang Suryati tersebut di atas;



4. Mengapa dan ada apa justru masalah perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat/Para Termohon Kasasi justru tidak tersentuh??

II. Keberatan Kedua:

1. Bahwa di dalam pertimbangan hukumnya Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya yang tertuang di dalam surat keputusannya di lembar halaman 11, terbaca jelas bagaimana “membebek dan mengekornya” Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya yang ternyata tidak punya pendirian sendiri dan hanya ikut-ikutan saja kepada pertimbangan hukum yang salah dan tidak tepat yang telah diambil oleh Pengadilan Negeri Situbondo, tanpa mau mengerti ataupun memahami apa yang sebenarnya “tersurat dan tersirat” di dalam arti dan maksud daripada surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat/Pemohon Kasasi di dalam perkara ini;
2. Bahwa Penggugat/Pemohon Kasasi sudah tahu dan sangat mengerti bahwa dahulu pada waktu masih belum menjadi warga negara Indonesia (masih berstatus W.N.A keturunan China) tidak mungkin bisa memiliki dengan hak milik atas sebidang tanah di bumi Indonesia, maka dari itu oleh karena pada tahun-tahun 1958 dan seterusnya karena di dalam keluarga besar Penggugat/Pemohon Kasasi tidak ada satupun yang sudah menjadi W.N.I (Warga Negara Indonesia) terkecuali satu-satunya adik perempuan Penggugat/Pemohon Kasasi yang bernama Suryati tersebut, maka semua pembelian tanah-tanah/rumah-rumah/pabrik-pabrik selep berikut izin-izin usaha serta sertifikat-sertifikat tanahnya, kesemuanya pinjam nama dan diatasnamakan Suryati;

Keberatan kami: 1. *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan aturan hukum yang tepat atas perkara ini;

2. Pasal 9 ayat (1) jo. Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang U.U.P.A sangat tidak tepat untuk dijadikan dasar menolak gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi di dalam perkara ini, karena di dalam posita maupun petitum surat gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi tidak ada satupun uraian kata yang mengutarakan agar tanah-tanah yang sudah sejak lama dipinjamkan nama atau diatasnamakan Suryati tersebut dibaliknama ataupun diatasnamakan



nama Penggugat/Pemohon Kasasi. Silahkan dicari kalau ada, apabila tidak ketemu berarti pertimbangan hukum *Judex Facti*-lah yang asal-asalan dan awut-awutan, sehingga perlu dibatalkan seluruhnya oleh Mahkamah Agung;

III. Keberatan Ketiga:

1. Bahwa gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi di dalam perkara ini pada pokoknya adalah gugatan tentang perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III/Termohon Kasasi secara bersama-sama yang sangat merugikan pihak Penggugat/ Pemohon Kasasi baik materiil maupun moril;
2. Bahwa selama pemeriksaan perkara ini berlangsung di persidangan Pengadilan Negeri Situbondo, telah berhasil terungkap dan terbukti adanya fakta-fakta hukum bahwa memang telah terbukti benar bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III/Termohon Kasasi secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan pihak Penggugat/Pemohon Kasasi baik secara materiil dan moril;
3. Bahwa telah terbukti secara hukum adanya fakta hukum bahwa sejak sekitar tahun 1970-an hingga sampai sekitar bulan Juni tahun 2003, Penggugat/Pemohon Kasasi dan adik perempuan Penggugat/Pemohon Kasasi yang bernama Suryati adalah nasabah Bank Dagang Negara Cabang Situbondo hingga bank ini dimerger menjadi Bank Mandiri Kantor Cabang Situbondo (Tergugat I/Termohon Kasasi I), pihak Penggugat/
Pemohon Kasasi tetap menjadi nasabah dan selalu berkedudukan selaku *avalist* (penjamin) dari hutang-hutang Suryati dalam menjalankan Usaha Dagang (U.D) Sumber Hidup milik Penggugat/Pemohon Kasasi, yang karena pada waktu itu status kewarganegaraan Penggugat/Pemohon Kasasi masih W.N.A-keturunan Cina, maka seluruh izin usaha perdagangan maupun seluruh sertifikat-sertifikat tanah yang dijadikan barang agunan (Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 134 Kelurahan Mimbaan, Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 273 Kelurahan Dawuhan dan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 312 Kelurahan Dawuhan, semuanya di Kabupaten Situbondo) kesemuanya di atasnamakan adik perempuan Penggugat/Pemohon Kasasi yang bernama Suryati tersebut, karena dialah satu-satunya adik Penggugat/



Pemohon Kasasi yang pada waktu itu telah menjadi W.N.I (Warga Negara Indonesia);

Untuk jelasnya mohon diperiksa surat-surat bukti Penggugat/Pemohon Kasasi tertanda:

- a. Surat bukti tertanda P-1: Sertifikat Hak Milik Nomor 134 atas tanah/ rumah yang terletak di Jalan Basuki Rachmad Nomor 120, Kelurahan Mimbaan, Kecamatan Panji, Kabupaten Situbondo, yang sekarang sedang menjadi sengketa karena tanpa seizin Penggugat/Pemohon Kasasi selaku pemilik sesungguhnya telah dijadikan barang jaminan hutang Tergugat III/Termohon Kasasi III (Jaya Setiawan) kepada Tergugat I/Termohon Kasasi I (Bank Mandiri Kantor Cabang Situbondo);
- b. Surat bukti tertanda P-2: Surat perjanjian kredit antara Bank Dagang Negara sejak sebelum di merger menjadi Bank Mandiri Kantor Cabang Situbondo dengan Toko Sumber Hidup dengan debitur Suryati, dan Lie Nam Liong (Penggugat/Pemohon Kasasi) selaku *avalist*;
- c. Surat bukti tertanda P-3: Surat pernyataan Lie Nam Liong (Penggugat/ Pemohon Kasasi) sebagai pemilik rumah di Jalan Basuki Rachmad Nomor 120 Situbondo yang mengizinkan Suryati untuk memakai tanah/rumah milik Lie Nam Liong (Penggugat/Pemohon Kasasi) tersebut di atas sebagai gudang guna melengkapi permohonan Suryati kepada Departemen Perdagangan Kabupaten Situbondo untuk mendapatkan izin pergudangan;
- d. Surat bukti tertanda P-12: Surat Aksep dan Perjanjian Kredit tanggal 29 Februari 1996 Nomor 37/50/KUK antara Bank Dagang Negara



sejak sebelum dimerger menjadi Bank Mandiri Cabang Situbondo dengan Toko Sumber Hidup dengan debitur: Suryati, dan Lie Nam Liong (Penggugat/Pemohon Kasasi) selaku *avalist*;

- e. Surat bukti tertanda P-13: Surat Aksep dan Perjanjian Kredit tanggal 27 Februari 1998 Nomor 39/60/KUK.MK antara Bank Dagang Negara sejak sebelum dimerger menjadi Bank Mandiri Cabang Situbondo dengan Toko Sumber Hidup dengan Debitur: Suryati, dan Lie Nam Liong (Penggugat/Pemohon Kasasi) selaku *avalist*;

Dalam hubungan tersebut untuk jelasnya juga mohon diperiksa surat-surat bukti pihak Tergugat I/Termohon Kasasi I (PT Bank Mandiri Kantor Cabang Situbondo) tertanda : T.I-1; tertanda : T.I-2; tertanda, : T.I-3; tertanda : T.I-4;

4. Bahwa di dalam pemeriksaan perkara ini juga telah terbukti adanya fakta hukum bahwa pada bulan Juni 2003 pihak Tergugat I/Termohon Kasasi I telah memutuskan hubungan perjanjian kredit yang selama itu telah berlangsung tanpa cacat dan cela, dan Penggugat/Pemohon Kasasi selaku *avalist* dari Suryati telah melakukan pelunasan, akan tetapi Sertifikat-Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 134, Nomor 273 dan Nomor 312 yang dijadikan agunan kepada Tergugat I/Termohon Kasasi I, ternyata hanya dua sertifikat yang dikembalikan kepada Penggugat/Pemohon Kasasi yaitu Sertifikat-Sertifikat Tanah Hak Milik yang Nomor 273 Kelurahan Dawuhan dan yang Nomor 312 Kelurahan Dawuhan saja (periksa surat bukti tertanda T.I-3 dan T.I-4), sedangkan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 134 Kelurahan Mimbaan yang sama-sama menjadi barang agunan tersebut hingga saat ini tidak pernah kembali ke tangan Penggugat/Pemohon Kasasi selaku pemilik yang sesungguhnya dari sertifikat-sertifikat tanah yang dijadikan jaminan hutang kepada Tergugat I/Termohon Kasasi I tersebut di atas;
5. Bahwa pada akhirnya, Penggugat/Pemohon Kasasi baru mengetahui kalau sebab musabab tidak dikembalikannya Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 134 Kelurahan Mimbaan tersebut, ternyata ada kerja sama antara Tergugat I/Termohon Kasasi I dengan Suryati (kini telah meninggal dunia) yang dibantu suaminya yaitu Tergugat II/Termohon Kasasi II (Jaya Budiono)



untuk menjadikan Sertifikat Hak Milik Nomor 134 Kelurahan Mimbaan tersebut sebagai salah satu barang jaminan hutang Tergugat III/Termohon Kasasi III (Jaya Setiawan) kepada pihak Tergugat I/Termohon Kasasi I (PT Bank Mandiri Kantor Cabang Situbondo);

Sehingga mulai saat itu terbongkarlah adanya kerja sama dan persekongkolan antara pihak Tergugat I, pihak Tergugat II dan pihak Tergugat III/Para Termohon Kasasi untuk bekerjasama menyalahgunakan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 134 tersebut tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat/Pemohon Kasasi selaku pemilik yang sesungguhnya dari Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 134 tersebut, pada mana tentang hal ini telah diakui dan dibenarkan sebagaimana yang diterangkan di dalam surat jawaban pertama di persidangan Pengadilan Negeri Situbondo oleh pihak Tergugat III/Termohon Kasasi III (Jaya Setiawan);

6. Bahwa pihak Tergugat I/Termohon Kasasi I (PT Bank Mandiri Kantor Cabang Situbondo) telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, karena sebuah barang agunan (dalam hal ini Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 134 tersebut) yang sedang dalam status sengketa di dalam keluarga besar Penggugat/Pemohon Kasasi dan sudah sangat diketahui oleh pihak Tergugat I/Termohon Kasasi I perihal adanya sengketa objek jaminan tersebut, tetap saja bisa diterima oleh pihak Tergugat I/Termohon Kasasi I sebagai barang jaminan hutang Tergugat III/Termohon Kasasi III (Jaya Setiawan) atas dasar persekongkolan dengan pihak Tergugat II/Termohon Kasasi II (Jaya Budiono) yang kesemuanya itu telah dilakukan oleh mereka (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III/Para Termohon Kasasi) dengan penuh kesengajaan untuk merugikan pihak Penggugat/Pemohon Kasasi selaku pemilik yang sesungguhnya dari Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 134 tersebut;

Untuk lebih jelasnya mohon diperiksa surat-surat bukti Penggugat/Pemohon Kasasi tertanda:

- a. Surat bukti tertanda P-4: Surat Penggugat/Pemohon Kasasi kepada Tergugat I/Termohon Kasasi I (Bank Mandiri Kantor Cabang Situbondo) tertanggal 19 November 2003 perihal tidak dikembalikannya sertifikat-sertifikat yang menjadi jaminan hutangnya Toko Sumber Hidup atas nama Suryati selaku debitur, padahal Penggugat/



Pemohon Kasasi (Eddy Yusuf alias Lie Nam Liong) selaku *avalist* telah melunasi seluruh hutang Debitur Toko Sumber Hidup/Suryati tersebut;

- b. Surat bukti tertanda P-5: Surat Penggugat/Pemohon Kasasi kepada Tergugat I/Termohon Kasasi I (Bank Mandiri Kantor Cabang Situbondo) tertanggal 13 Agustus 2004 yang pada pokoknya menegur Tergugat I/Termohon Kasasi I perihal penahanan sertifikat jaminan hutang debitur/Suryati tersebut;
- c. Surat bukti tertanda P-6: Surat Penggugat/Pemohon Kasasi kepada pimpinan PT Bank Mandiri Pusat di Jakarta tertanggal 29 September 2004 yang melaporkan perbuatan Tergugat I/Termohon Kasasi I (Bank Mandiri Kantor Cabang Situbondo) yang terus menahan Sertifikat Hak Milik Nomor 134 tersengketa tersebut dimuka;
- d. Surat bukti tertanda P-7: Surat jawaban Tergugat I/Termohon Kasasi I (Bank Mandiri Kantor Cabang Situbondo) kepada Penggugat/Pemohon Kasasi tertanggal 22 September 2004 yang pada pokoknya sudah menyadari kalau Sertifikat Hak Milik Nomor 134 yang ditahannya tersebut sedang menjadi sengketa dikeluarkan besar Penggugat/Pemohon Kasasi, dan Tergugat I/Termohon Kasasi I mengaku telah ikut berusaha menyelesaikan konflik keluarga mengenai Sertifikat Hak Milik Nomor 134 tersebut;
- e. Surat bukti tertanda P-8: Surat Penggugat/Pemohon Kasasi kepada pimpinan PT Bank Mandiri Pusat di Jakarta tertanggal 7 Desember 2004 yang pada pokoknya melaporkan lagi perbuatan Tergugat I/Termohon Kasasi I (Bank Mandiri Kantor Cabang Situbondo) yang tidak benar tersebut;

Hal 20 dari 25 hal. Put. Nomor 1434 K/Pdt/2014



- f. Surat bukti tertanda P-9: Surat Penggugat/Pemohon Kasasi kepada Departemen Keuangan Republik Indonesia di Jakarta tertanggal 3 Mei 2005 yang pada pokoknya melaporkan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I/Termohon Kasasi I (Bank Mandiri Kantor Cabang Situbondo);
- g. Surat bukti tertanda P-10: Dengan nekat melakukan perbuatan melawan hukum, Tergugat I/Termohon Kasasi I (Bank Mandiri Kantor Cabang Situbondo) memberikan kredit kepada Tergugat III/Termohon Kasasi III (Jaya Setiawan) dengan barang jaminan hutang berupa antara lain Sertifikat Hak Milik Nomor 134 tersengketa tersebut;
- h. Surat bukti tertanda P-14: Surat PT Bank Mandiri Kantor Wilayah VIII Surabaya tanggal 2 Februari 2005 kepada Eddy Yusuf al. Lie Nam Liong perihal Sertifikat Tanah Nomor 134 yang ditahan oleh Bank Mandiri Situbondo;
Membuktikan bahwa Sertifikat Tanah Nomor 134 tersebut sudah jelas-jelas sedang dalam status sengketa, tetapi tetap bisa dijadikan objek sebagai jaminan hutang. Apakah hal yang seperti ini tidak melanggar hukum?

Keberatan Kami: 1. Apabila Pengadilan Negeri Situbondo maupun Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya mau cermat dan teliti di dalam menangkap serta memahami arti dan maksud surat gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi di dalam perkara ini, seharusnya sudah bisa mengerti dan memahami tentang pokok-pokok dan maksud gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi di dalam perkara ini tentang apa yang dimaksud dengan istilah perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh pihak Para Tergugat/Termohon Kasasi yang telah demikian sangat merugikan pihak Penggugat/Pemohon Kasasi baik secara materiil dan



moril, karena barang agunan yang sedang berstatus sengketa-pun tetap bisa diterima oleh bank ????

2. Bahwa di dalam perkara ini Penggugat/Pemohon Kasasi tidak pernah menggugat ataupun menuntut agar Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 134, 273 dan 312 yang sudah di atasnamakan Suryati tersebut dimuka agar di atasnamakan Penggugat/Pemohon Kasasi, tetapi mengapa yang diubek-ubek dan dititikberatkan dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* justru masalah status Penggugat/Pemohon Kasasi yang pada waktu itu masih W.N.A keturunan China tidak memungkinkan untuk memiliki hak atas tanah di bumi Indonesia, Pasal 9 ayat (1) jo. Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang U.U.P.A ??? suatu hal yang sejak dulu hingga sekarang, tanpa diajaripun pihak Penggugat/Pemohon Kasasi sudah sangat mengerti dan memahami perihal aturan tersebut;
3. Bahwa yang sangat disesalkan adalah mengapa masalah adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat/Para Termohon Kasasi yang menjadi titik pangkal gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi di dalam perkara ini justru tidak tersentuh dan terabaikan??
4. Bahwa di dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya yang sangat dangkal dan cenderung melenceng kepada penerapan aturan-aturan hukum yang tidak sesuai sebagaimana yang telah diterapkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo dan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya di dalam memeriksa dan mengadili perkara ini, maka berakibat terbitnya suatu keputusan *Judex Facti* atas perkara ini dengan pertimbangan hukum yang sangat tidak konsisten, acak-acakan dan asal-asalan di dalam menerapkan aturan-aturan hukumnya;

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

Hal 22 dari 25 hal. Put. Nomor 1434 K/Pdt/2014



Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 12 Maret 2014 dan jawaban memori tanggal 28 dan 30 Maret 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Situbondo tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena tidak terdapat kekhilafan Hakim serta kesalahan dalam penerapan hukum pada putusan *Judex Facti*;

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sebagai pemilik objek sengketa yang sah sebagaimana dalil gugatannya, sekaligus juga tidak dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum tanpa hak melakukan perjanjian kredit atas tanah milik Penggugat;

Bahwa sebaliknya Tergugat telah dapat membuktikan dalil sangkalannya bahwa, Tergugat sebagai suami dari Soerjati adalah pemilik yang sah atas semua objek sengketa sebagaimana bukti kepemilikan yang telah dibuktikan di dalam persidangan;

Bahwa oleh karena Tergugat dalam sangkalannya telah dapat membuktikan dalil sekaligus membuktikan dirinya adalah pemilik yang sah dari objek sengketa dalam perkara *a quo*, sehingga dengan demikian berhak untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah objek sengketa, tanpa dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum;

Bahwa dengan demikian *Judex Facti* telah tepat memberi pertimbangan dalam perkara *a quo*, sehingga permohonan kasasi ini harus ditolak;

Bahwa lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Eddy Yusuf (dahulu bernama Lie Nam Liong), tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **EDDY YUSUF (dahulu bernama LIE NAM LIONG)**, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 22 Desember 2014, oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis. Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Edi Saputra Pelawi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

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

Ttd./ Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N, M.Kn.

Ketua Majelis,

Ttd.

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Hal 24 dari 25 hal. Put. Nomor 1434 K/Pdt/2014

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

Biaya-Biaya :

Meterai Rp 6.000,00

Redaksi Rp 5.000,00

Administrasi Kasasi Rp489.000,00

----- +

Jumlah..... Rp500.000,00

Panitera Pengganti

Ttd.

Edi Saputra Pelawi, S.H., M.H.

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP. 196103131988031003

Hal 25 dari 25 hal. Put. Nomor 1434 K/Pdt/2014

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)