



PUTUSAN
Nomor 2136 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SANTIMAN, bertempat tinggal di Jalan Srikoyo Lingkungan Patrang, RT 02, RW 01, Kelurahan Patrang, Kecamatan Patrang, Kabupaten Jember, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hadi Sudibyo, S.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Srikoyo 12, Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

lawan:

1. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. DEPARTEMEN KEUANGAN RI cq. KPKNL, Jember, berkedudukan di Jalan Slamet Riady 334, Jember, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rahmat Effendi, S.E dan kawan-kawan, Para Pegawai Negeri Sipil Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember, beralamat di Jalan Slamet Riady 334 A, Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Mei 2012;
2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq. BANK INDONESIA cq. BANK JATIM CABANG JEMBER, berkedudukan Jalan A. Yani, Jember, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rahmat Effendi, S.E., Zulkifli A. Gani dan kawan-kawan, Para Pegawai Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, beralamat di Jalan Basuki Rahmat, Nomor 98-104, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 April 2012;
3. AINUL YAKIN, bertempat tinggal di Jalan Semeru Krasak RT 2, RW 2, Desa Pancakarya, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember;
4. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. KANTOR BADAN PERTAHANAN NASIONAL KABUPATEN, JEMBER, berkedudukan di Jalan KH. Sidiq 55, Jember;

Para Termohon Kasasi dahulu Terlawan I-IV/Para Terbanding;

Hal. 1 dari 12 hal Put No 2136 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pelawan/Pembanding telah mengajukan perlawanan terhadap sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Terlawan I-IV/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jember pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Pelawan mempunyai hutang pada Terlawan III sebesar Rp700.000.000,00 dengan jaminan :
 - SHM Nomor 1350/Patrang atas nama Santiman;
 - SHM Nomor 600/Patrang atas nama Santiman;
 - SHM Nomor 1480/Patrang atas nama Santiman;
 - SHM Nomor 2306/Patrang atas nama Santiman;
2. Bahwa hutang tersebut akan diselesaikan dengan cara mengangsur mulai bulan November 2011 sebulannya Rp50.000.000,00 dan hutang tersebut memang belum terbayar akan tetapi Terlawan III tidak keberatan;
3. Bahwa tahu-tahu Pelawan mendengar kabar bahwa jaminan hutang Pelawan Kepada Terlawan III tersebut pada tanggal 3 April 2012 akan dilelang oleh Terlawan I atas permintaan Terlawan II;
4. Bahwa Pelawan sangat keberatan atas pelelangan tersebut karena selama ini Pelawan tidak ada hubungan hukum dengan Terlawan II karena tidak pernah punya hutang kepada Terlawan II;
5. Bahwa setelah diteliti dan dicermati ternyata sertifikat hak milik (SHM) milik Pelawan Tersebut telah berubah menjadi atas nama Terlawan III tanpa sepengetahuan dan seijin Pelawan;
6. Bahwa dari fakta tersebut di atas Para Terlawan Telah melakukan perbuatan melawan hukum karena SHM atas nama Pelawan Tersebut telah dirubah menjadi atas nama Terlawan III, tanpa melalui prosedur yang benar dan juga Terlawan II dalam memberi pinjaman pada Terlawan III tanpa melalui prosedur karena tanpa melihat objek jaminan serta Terlawan IV juga dalam merubah nama sertifikat menjadi Terlawan III juga tanpa melalui prosedur yang benar karena tanpa sepengetahuan Pelawan pemilik asal sertifikat tersebut di atas;
7. Bahwa oleh karena itu perjanjian kredit antara Terlawan III dengan Terlawan II adalah tidak sah dan haruslah dibatalkan;
8. Bahwa Pelawan telah berusaha untuk menyelesaikan hutang tersebut dengan cara musyawarah perdamaian akan tetapi tidak mendapat

Hal. 2 dari 12 hal Put No 2136 K/Pdt/2013



tanggapan yang baik oleh Para Terlawan, maka Pelawan mengajukan gugatan perawatan ini di Pengadilan Negeri Jember;

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

Dalam Provisi:

Menangguhkan eksekusi lelang atas sertipikat tanah sawah barang jaminan hutang Pelawan pada Terlawan II sampai adanya *a quo* berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang baik;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa SHM atas barang jaminan yang akan dilelang tersebut adalah milik Pelawan yang tidak pernah dijaminan kepada Terlawan II;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa perubahan nama SHM atas barang jaminan dari Pelawan menjadi nama Terlawan III adalah tidak sah;
5. Menyatakan sebagai hukum karena akan melelang barang jaminan milik Pelawan;
6. Menetapkan bahwa perjanjian kredit antara Terlawan III dan Terlawan II adalah tidak sah;
7. Menghukum Para Terlawan untuk membatalkan eksekusi lelang tersebut hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
8. Menyatakan surat-surat tanah atas tanah sengketa yang terbit tanpa seijin Pelawan adalah tidak sah;
9. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara yang timbul karena perkara ini;

Atau, apabila Pengadilan berpandangan lain mohon agar perkara ini diputus yang seadil-adilnya terima kasih;

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

1. Bahwa Terlawan II menolak dalil-dalil Pelawan dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa gugatan Pelawan mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium* dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihak, sehingga gugatan yang diajukan tidak memenuhi syarat formil (cacat formil), oleh karena itu gugatan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*/NO);

Hal. 3 dari 12 hal Put No 2136 K/Pdt/2013



3. Bahwa objek *a quo* berupa :
- SHM Nomor 1350 luas 186 m² terletak di Kelurahan/Kecamatan Patrang, Jember, telah dibalik nama atas nama Ainul Yakin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 201/AJB/Patram tanggal 30 Mei 2009 yang dibuat di hadapan Siti Lestariningsih, Sarjana Hukum Notaris dan PPAT di Jember;
 - SHM Nomor 1480 luas 120 m², terletak di Kelurahan/Kecamatan Patrang, Jember, telah dibalik nama atas nama Ainul Yakin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 203/AJB/Patra/V/2009, tanggal 30 Mei 2009 yang dibuat di hadapan Siti Lestariningsih, Sarjana Hukum Notaris dan PPAT di Jember;
 - SHM Nomor 2306 luas 120 m² terletak di Kelurahan/Kecamatan Patrang, Jember, telah dibalik nama atas nama Ainul Yakin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 204/AJB/Patrang/V/2009 tanggal 30 Mei 2009 yang dibuat di hadapan Siti Lestariningsih, Sarjana Hukum Notaris dan PPAT di Jember;
 - SHM Nomor 600 luas 2.278 m² terletak di Desa Sumberjati, Kecamatan Silo, Jember, telah dibalik nama atas nama Ainul Yakin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 142/Silo/ESM/III/2010 tanggal 2 Maret 2010 yang dibuat di hadapan Elok Sunaringtyas Maharani, Sarjana Hukum Notaris dan PPAT di Jember.
4. Bahwa berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris tersebut di atas sebagai dasar untuk proses balik nama objek *a quo* atas nama Ainul Yakin, maka seharusnya pihak Notaris tersebut dijadikan pihak dalam gugatan;
5. Bahwa gugatan Pelawan adalah kabur (*obscuur libel*) dan secara keliru menyertakan Terlawan II sebagai salah satu Terlawan karena Terlawan II tidak kenal dan tidak ada hubungan hukum dengan Pelawan;
6. Bahwa oleh karena antara Pelawan dengan Terlawan II tidak ada hubungan hukum, hal tersebut diakui sendiri oleh Pelawan dalam gugatan angka 4, dengan demikian secara yuridis jelas gugatan *a quo* telah salah alamat/tidak tepat jika menempatkan Terlawan II sebagai salah satu pihak Terlawan dalam perkara *a quo*, hal tersebut didasarkan pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 294K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan "Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum";

Maka berdasarkan segala apa yang diuraikan di atas, Terlawan II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember untuk menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*/NO) atau setidaknya menyatakan gugatan ditolak dan menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini;

Hal. 4 dari 12 hal Put No 2136 K/Pdt/2013



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bersama ini bahwa saya sebagai pihak Terlawan III mengajukan keberatan atas ketidakbenaran yang diajukan oleh pihak Pelawan/Pak Satiman selaku Penggugat atas permasalahan yang ada, karena selama ini sebelum pengajuan permohonan kredit di Bank Jatim, sudah terjadi transaksi jual beli rumah yang tertanggal 22 April 2009 sesuai kwitansi yang ada senilai 1 miliar, oleh karena pada waktu itu pihak Terlawan III hanya mempunyai uang pribadi sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) pihak Pelawan berupaya bahwa sisanya/kekurangannya agar diajukan ke pihak Bank Jatim sebagai permohonan kredit;

Dan waktu itu nama pihak Terlawan III baik di Bank, maka oleh Bank Jatim disetujui, terjadilah pencairan dana dan transaksi jual beli melalui Notaris /PPAT di Jember berupa:

- a. SHM Nomor 1350 luas 186 m² terletak di Kelurahan/Kecamatan Patrang, Jember;
- b. SHM Nomor 1480 luas 120 m² terletak di Kelurahan/Kecamatan Patrang, Jember;
- c. SHM Nomor 2306 luas 120 m² terletak di Kelurahan/Kecamatan Patrang, Jember;
- d. SHM Nomor 1709 luas 417 m² terletak di Kelurahan/Kecamatan Patrang, Jember;

Jadi tidak benar apabila pihak Pelawan tidak tahu menahu soal pengajuan permohonan kredit yang sudah disetujui oleh pihak Bank Jatim; Sejak awal sudah ada transaksi jual-beli maka aset yang berupa rumah yang sudah disebut di atas tadi adalah sah menurut hukum yang berlaku dan sudah menjadi hak milik dan dibalik nama atas nama Ainul Yakin sesuai dengan prosedur yang ada;

Selanjutnya pihak Pelawan mengatakan dalam tempo 3 bulan mau mengosongkan rumah dan berjanji pula mau membeli kembali rumah tersebut. Dan berjanji pula mengangsur bunganya seandainya tidak mampu membeli kembali rumah tersebut;

Setelah berjalan kurang lebih 3 bulan kenyataannya berkata lain, sampai akhirnya berjalan 6 bulan sepeserpun pihak Pelawan tidak membayar bunga sama sekali, hanya janji saja yang dia katakan;

Demi menjaga nama baik di Bank Jatim Pihak Terlawan III tetap membayar bunga tersebut;

Hal. 5 dari 12 hal Put No 2136 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sampai akhirnya berlangsung 1 tahun pihak Pelawan tetap tidak mau bayar bunga, hanya janji-janji saja dan disuruh mengosongkan rumah yang sudah menjadi hak milik Terlawan III, akan tetapi dia tetap saja mempersulit pihak Terlawan III. Seakan-akan pihak Terlawan III tidak punya kuasa atas hak miliknya sendiri;

Padahal waktu itu itikad pihak Terlawan III mau menjual rumah tersebut dan ada yang mau beli rumah ini tetapi tetap saja pihak Pelawan mempersulit tidak ada tanggapan baik, begitu juga dari Bank Jatim sendiri tidak ada tanggapan, maksud baik dari pihak Terlawan III untuk menjual rumah tersebut;

Kalau saja saat itu antara pihak Pelawan, Terlawan III dan pihak Bank sendiri bekerja sama yang baik kami rasa tidak akan terjadi kredit macet seperti ini; Karena kami bisa setorkan uang hasil penjualan rumah ini untuk memperkecil hutang, jadi sebenarnya pihak Terlawan III sangat dirugikan oleh pihak Pelawan. Itu pun berjalan sampai 2 tahun lamanya, pihak Pelawan tetap saja tidak bayar bunga;

Dengan susah payah pihak Terlawan III tetap bayar bunga tetapi lama kelamaan modal makin mengecil, apa yang ada dijual sampai habis segala sesuatunya demi menjaga nama baik di Bank Jatim;

Yang Terhormat Majelis Hakim;

Apakah tidak ada toleransi sedikitpun untuk kami Terlawan/Terlawan III mengingat perjalanan pihak Terlawan III diperbankan sudah berjalan 6 tahun bagus namanya tidak cacat, hanya karena menolong mereka yang memanfaatkan nama baik kami sampai akhirnya terjadi kredit macet sampai kami tidak bisa bergerak lagi;

Jelas kami sangat dirugikan, sekali lagi mohon dikaji ulang dengan adanya permasalahan ini;

Waktu 6 th diperbankan bukanlah waktu pendek, haruskah semua yang kami dapatkan dengan susah payah habis sia-sia begitu saja?

Memang benar kami selaku nasabah Bank Jatim tidak mungkin menggagalkan lelang yang sudah terlanjur di adakan kami akan mempersulit proses lelang. Hanya kami mohon sekali lagi dengan sangat kepada majelis hakim bahwa di Bank Jatim itu ada 9 sertipikat yang digunakan yaitu ada 5 titik atau 5 lokasi;

Bagaimana kami memohon kepada majelis hakim kalau yang dilelang dulu adalah 4 lokasi, dan untuk rumah yang kami tempati sendiri jangan dilelang;

Hal. 6 dari 12 hal Put No 2136 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Andaikata tidak mencukupi hasil lelang 4 lokasi itu, apakah mungkin kami mohon pengajuan kontrak baru demi kelangsungan usaha kami agar bisa bayar sisa hutang tersebut;

Yang terhormat Majelis Hakim;

Bahwa yang sebenarnya selama 2 tahun, pihak Terlawan III atas nama UD Ilham Jaya cq. Ainul Yakin tidak menikmati haknya secara penuh, notabene, selama 2 tahun itu pula mereka yang mempersulit kami untuk menjualnya, mereka tetap menempati hak milik kami seperti rumah, dan ada sawah di Sempolan juga mereka yang mengerjakan sawah, bahwa pula selep mereka juga yang menjalankannya;

Jadi sebagian besar modal itu adalah mereka yang menikmatinya bukan kami sebagai pemilik sah atas nama UD Ilham Jaya cq. Ainul Yakin yang menikmatinya; Jadi yang sesungguhnya dimana letak keadilan dan kebenaran hakiki yang kami peroleh sebagai, pemilik sah aset-aset tersebut, padahal program pemerintah untuk pengembangan usaha bagi pengusaha kecil menengah ke atas sedang digalakkan, tapi apa selama ini yang kami dapatkan, kami sebagai warga Negara Indonesia yang taat dan patuh terhadap peraturan hukum yang berlaku, semoga permohonan kami dikabulkan oleh Majelis Hakim dan mohon kebenaran ditegakkan seadil-adilnya;

Bahwa terhadap perlawanan tersebut Pengadilan Negeri Jember telah memberikan Putusan Nomor 38/Pdt.G.Plw/2012/PN Jr, tanggal 9 Oktober 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi dari Pelawan tersebut;

Dalam eksepsi;

- Menolak eksepsi dari Terlawan II ;

Dalam Pokok Perkara;

1. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak baik dan tidak benar;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebanyak Rp741.000,00 (tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan Putusan Pengadilan Negeri Jember tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dengan Putusan Nomor 69/PDT/2013/PT SBY, tanggal 11 Maret 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding pada tanggal 30 April 2013 kemudian terhadapnya oleh

Hal. 7 dari 12 hal Put No 2136 K/Pdt/2013

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

Pelawan/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2012, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 13 Mei 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 38/Pdt.G/2012/PN Jr, jo Nomor 09/Pdt.Ks/2013/PN Jr, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jember, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Mei 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding/tersebut telah diberitahukan kepada Terlawan I-IV pada tanggal 31 Mei 2013;

Menimbang, bahwa kemudian Termohon Kasasi II-III/Terlawan II-III/Terbanding II-III mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 13 Juni 2013 dan tanggal 20 Juni 2013, sedangkan Termohon Kasasi I, IV/Terlawan I-IV/Terbanding I-IV tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan atas Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur, yang dirasakan tidak adil dan berat sebelah, karena *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember hanya menerima saja apa adanya yang dikatakan oleh Terlawan I/Terbanding/Termohon Kasasi;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 30 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dasar dan alasan yang diajukan untuk permohonan kasasi dan harus diuraikan dalam memori kasasi diantaranya adalah sebagai berikut :
 - *Judex Facti* salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku;
 - *Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh ketentuan undang-undang yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya keputusan yang bersangkutan;
3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur telah melakukan pelanggaran hukum karena tidak membuat keputusan sendiri dan hanya mengambil oper Putusan Pengadilan Negeri Jember, serta mengesampingkan

Hal. 8 dari 12 hal Put No 2136 K/Pdt/2013

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

keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung dan pendapat Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang hukum Acara Perdata Register Nomor 492 K/Sip/1970 tertanggal 16 Desember 1970, bahwa Putusan Pengadilan Tinggi haruslah dibatalkan karena Pengadilan Tinggi hanya mempertimbangkan soal mengenyampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding dan selanjutnya dengan tidak memeriksa baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya terus saja menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja hal mana menurut pendapat Mahkamah Agungselaikurangtepatjuga kurang cukup memberi dasar (*onvoldoende gemotiveerd*) untuk menguatkan putusan-putusan Pengadilan Negeri;

4. Bahwa Pembanding/Pemohon Kasasi sangat keberatan atas pertimbangan *Judex Facti* yang pada pokoknya Pertimbangannya bahwa terbukti rumah tanah milik Pelawan tersebut telah dijual kepada Terlawan III, kemudian oleh Terlawan III dijaminkan kepada Terlawan II kemudian menolak perlawanan Pelawan;

Bahwa pertimbangan tersebut adalah tidak benar sama sekali karena mengesampingkan bukti-bukti Pelawan karena dalam hal ini Pelawan telah berhasil membuktikan dalil perlawanannya sebagai berikut :

1. Bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan/Pembanding adalah agar eksekusi lelang atas SHM milik Pelawan yang akan dilelang oleh Terlawan I/Terbanding atas permohonan Terlawan II/Terbanding tidak dilaksanakan karena Pelawan tidak pernah ada hubungan hukum dengan Terlawan I dan II akan tetapi Pelawan hanya ada hubungan hukum dengan Terlawan III, yaitu hubungan hukum pinjam uang dengan jaminan SHM milik Pelawan, dan ternyata SHM milik Pelawan telah berubah atas nama Terlawan III tanpa sepengetahuan Pelawan kemudian oleh Terlawan III dijaminkan pada Terlawan II dan setelah dijaminkan Terlawan III ternyata macet, maka dengan demikian perjanjian Kredit Terlawan III kepada Terlawan II tersebut tidak sah karena tanpa ijin Pelawan;
2. Bahwa atas perlawanan Pelawan I/Pembanding tersebut dibantah oleh Terlawan II, dan Terlawan III, sedangkan Terlawan I dan IV tidak pernah hadir dan Terlawan III mengaku bahwa rumah tanah tersebut :
 1. SHM Nomor 1350 I Patrang atas nama Santiman;

Hal. 9 dari 12 hal Put No 2136 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. SHM Nomor 600 I Patrang atas nama Santiman;
3. SHM Nomor 1480 I Patrang atas Nama Santiman;
4. SHM Nomor 2306 I patrang atas nama Santiman;

Oleh Pelawan telah dijual kepada Terlawan III;

Dan Terlawan II mendalilkan bahwa SHM-SHM tersebut sudah menjadi atas nama Terlawan III dan SHM tersebut oleh Terlawan III telah dijamin pada Terlawan III dan kini Terlawan III telah jatuh tempo maka objek sengketa harus dilelang;

3. Bahwa untuk membuktikan dalil perlawanannya, Pelawan mengajukan bukti-bukti, yaitu:

Bukti tertulis:

P-I Kwitansi pembayaran bunga Rp15.000.000,00;

P-2 Pengakuan hutang dengan jaminan SHM;

Saksi:

1. Nur Jaya di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi pernah disuruh Santiman membayarkan bunga pada Ainul Yaqin sebesar Rp15.000.000,00;
2. Kahar pada pokoknya menerangkan saksi pernah disuruh Ainul Yaqin untuk menagih hutang pada Santiman dan juga pernah disuruh menjualkan rumah Santiman, dan rumah-rumah tersebut masih dalam penguasaan Santiman;

Bahwa untuk mempertahankan haknya Terlawan III tidak mengajukan bukti dan Terlawan II mengajukan bukti T-1 sampai dengan 25;

Bahwa dari fakta-fakta tersebut di atas apabila dihubungkan satu dengan yang lain maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

Bahwa hal-hal yang diperlu dibuktikan oleh Pelawan adalah apakah hubungan pelawan dengan Terlawan III tersebut jual beli atau hutang, bahwa menurut Pelawan bahwa hubungan antara Pelawan dengan Terlawan III adalah hutang piutang dengan jaminan SHM. Terbukti bahwa berdasarkan keterangan saksi rumah masih dalam penguasaan Pelawan dan juga Pelawan pernah mengangsur, maka dengan demikian jelas bahwa hubungan tersebut adalah hutang piutang bukan jual beli;

Perpindahan nama SHM dari Pelawan menjadi atas nama Terlawan III adalah suatu rekayasa Terlawan III dan II terbukti pada waktu membuat Bukti T-2 Terlawan II ikut campur karena dalam bukti tersebut dibuat di tempat Terlawan II bukti T-2 tersebut ada kop surat

Hal. 10 dari 12 hal Put No 2136 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Terlawan II, maka dengan demikian Pelawan tidak ada hubungan hukum dengan Terlawan;

Maka dengan demikian *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember dan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tersebut telah salah menerapkan hukum;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 23 Mei 2013 dan jawaban memori tanggal 13 Juni 2013 dan tanggal 20 Juni 2013 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Jember yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa oleh karena SHM Nomor 1350/Patrang, Nomor 600/Patrang, Nomor 1480/Patrang dan Nomor 2306/Patrang, kesemuanya telah dibalik nama menjadi atas nama Ainul Yakin (Terlawan III) dan Pembebanan Hak Tanggungan atas objek sengketa oleh Terlawan III sebagai debitur kepada Terlawan II sebagai kreditur telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, maka hak tanggungan tersebut sah dan Terlawan sebagai pemegang hak tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi dan apabila Pelawan merasa dirugikan dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Terlawan III;
- Bahwa oleh karena Terlawan III tidak melunasi hutangnya kepada Terlawan II, maka berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Terlawan II sebagai pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual melalui pelelangan umum atas objek hak tanggungan untuk melunasi piutangnya atas hasil penjualan lelang tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi SANTIMAN tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-

Hal. 11 dari 12 hal Put No 2136 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi SANTIMAN tersebut;
Menghukum Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 12 Februari 2014 oleh H. Suwardi, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim-Hakim Agung masing-masing sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Anggota tersebut dan dibantu oleh Reza Fauzi, S.H., CN., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./ Soltoni Mohdally, S.H., M.H.
ttd./ Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Ketua Majelis,

ttd./ H. Suwardi, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. MeteraiRp 6.000,00
2. RedaksiRp 5.000,00
3. Administrasi kasasiRp489.000,00+
- Jumlah.....Rp500.000,00

Panitera Pengganti,
ttd./ Reza Fauzi, SH. CN.

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI
a/n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH

Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 12 dari 12 hal Put No 2136 K/Pdt/2013