



PUTUSAN
Nomor 2180 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Sumantri, bertempat tinggal di Taman Pondok Jati, Blok AE-12 A Sepanjang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Lim Tji Tiong, SH.,M.Hum., dan kawan-kawan Advokat, berkantor di Jalan Pucang Sewu VII/17, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Januari 2010 Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;
melawan

- 1 **PT. Bank Internasional Indonesia**, berkedudukan di Jalan Pemuda, Nomor 60-80. Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mochamad Darmawan, dan kawan-kawan Advokat, berkantor di PT. Bank Internasional Indonesia. Tbk, Jalan Pemuda Nomor 60-80, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Maret 2012 Termohon Kasasi I dahulu Terlawan I/Terbanding I;
- 2 **Benyamin Anugerah**, bertempat tinggal di Jalan Demak Jaya III/59, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Gedijanto Gede, SH.,MH., dan kawan-kawan Advokat, berkantor di Jalan Ngaglik 2, stan 28, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Maret 2012 Termohon Kasasi II dahulu Terlawan II/Terbanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

- 1 Bahwa pada tanggal 23 Juni 2005 Pelawan telah membeli rumah yang terletak di Taman Pondok Jati Blok AE-12 Sepanjang dari Saudara Temu Susanto, pekerja

Hal. 1 dari 14 Hal. Put. Nomor 2180 K/Pdt/2012



- Swasta bertempat tinggal di Desa Panjuran Kecamatan Sukodono Rt.06, Rt.02, Kabupaten Sidoarjo, berdasarkan bukti kepemilikan yang berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 814 atas nama Temu Susanto, yang dituangkan dalam Perjanjian (Tentang Pengikatan Jual Beli) dan Surat Kuasa Nomor 51.a yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Choiriyah, SH;
- 2 Bahwa kemudian rumah tersebut ditempati dan dihuni oleh Pelawan dengan keluarga hingga sekarang;
 - 3 Bahwa selanjutnya pada tanggal 31 Oktober 2006 Pelawan melakukan Jual Beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 571/2006 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ny. Evie Maria Madjid, SH;
 - 4 Bahwa setelah Pelawan melakukan jual beli tanah berikut bangunan rumah tersebut diatas, kemudian Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 814 atas nama Temu Susanto dibalik nama menjadi atas nama Pelawan (Vide bukti P-2);
 - 5 Bahwa pada tanggal 1 Juni 2006 Terlawan II datang ke rumah Pelawan yang terletak di Taman Pondok Jati Blok AE Nomor 12 A Sepanjang Sidoarjo untuk meminta bantuan hukum mengurus masalah warisan rumah peninggalan almarhum ayah dan almarhumah ibunya yang telah dikuasai oleh Kakak kandungnya dengan melawan hukum, dimana Hak-hak Istri Terlawan II yang bernama Linggowati Koestiono telah diabaikan oleh kakaknya, kemudian dilaporkan oleh istri Terlawan II Ke Polwiltabes Surabaya;
 - 6 Bahwa menurut pengakuan Terlawan II bahwa kasus tersebut terkesan terbengkelai dan nampaknya ada indikasi dihentikan secara semu oleh Penyidik, hal ini terbukti bahwa kasus tersebut telah mengendap hampir beberapa tahun tidak ditindak lanjuti;
 - 7 Bahwa untuk menindak lanjuti perkara tersebut, tentunya membutuhkan biaya operasional, namun saat itu Terlawan II tidak mempunyai kemampuan dalam hal keuangan, dan disamping itu ada perkara perdata yaitu masalah banding terhadap Putusan Pengadilan Nomor 308/Pdt.G/2005/PN.Sby dan Kasasi, dimana Istri Terlawan II hendak mengajukan banding dan Kasasi, namun terbentur biaya, selanjutnya Terlawan II meminta tolong kepada Pelawan agar dana tersebut ditalangi dulu, nanti setelah pembagian warisan berhasil, maka semua biaya dan honorarium Pelawan yang telah disepakati sebesar 30 % dari hasil yang diterima oleh Istri Terlawan II akan dipenuhi (Vide bukti P.3 dan P.4);
 - 8 Bahwa mengingat kasus posisi istri Terlawan II tentang warisan tersebut adalah memungkinkan untuk berhasil karena hukumnya sudah jelas, bahwa kakak



- kandung istri Pelawan tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu memalsukan tanda tangan orang tuanya, sehingga Pelawan tertarik ingin memperjuangkan hak-hak istri Terlawan II;
- 9 Bahwa pada saat itu Pelawan tidak ada persediaan dana untuk mengurus perkara tersebut, kemudian Terlawan II membujuk Pelawan agar Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 814 milik Pelawan supaya dijaminan di Bank BII *in casu* Terlawan I, dengan cara jual beli antara Pelawan dengan Terlawan II dengan harga yang tertera didalam Akta Jual beli dicantumkan sebesar Rp121.704.000,00 (seratus dua puluh satu juta tujuh ratus empat ribu rupiah), kemudian dijaminan kepada Terlawan I sebesar Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dalam bentuk KPR selama 5 tahun dengan angsuran tiap bulannya Rp6.360.000,00 (enam juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah);
- 10 Bahwa selanjutnya Pelawan diminta oleh Terlawan I untuk membuka rekening ditempat Terlawan I, supaya nanti kalau dananya cair bisa langsung dimasukkan ke rekening Pelawan;
- 11 Bahwa benar setelah dana tersebut cair kemudian dimasukkan ke rekening Pelawan, namun hanya sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), kemudian Pelawan diminta oleh Terlawan II untuk membayar biaya-biaya administrasi di BII (Terlawan I), Pajak Penjualan, Pembelian, biaya notaris dan balik nama sebesar Rp44.760.400,00 (empat puluh empat juta tujuh ratus enam puluh ribu empat ratus rupiah) dengan bukti pembayaran yang berupa cek BII Nomor CE 748028 tanggal 17 Nopember 2006;
- 12 Bahwa selama pengurusan perkara warisan belum selesai, maka yang menanggung biaya angsuran tiap bulannya adalah Pelawan, namun setiap melakukan pembayaran Pelawan selalu meminta tanda terima dari Terlawan II, akan tetapi pada saat angsuran ke 7 sampai ke 11, Terlawan II tidak mau menandatangani tanda terima, sehingga Pelawan tidak mau melanjutkan angsurannya karena Terlawan II disamping tidak mau menandatangani tanda terima juga tidak mau menandatangani Perjanjian yang isinya bilamana angsuran pembayaran di Terlawan I lunas, maka Terlawan II diwajibkan untuk mengambil sertifikat tersebut untuk diserahkan kepada Pelawan (*vide* bukti P.5 sampai dengan P.13);
- 13 Bahwa dalam pengurusan tentang warisan dan masalah pembuatan memori banding tersebut, Pelawan telah meminta bantuan rekan yaitu seorang Pengacara yang bernama Lim Tji Tiong, BSc.SH.M.Hum, tentunya Pelawan dalam

Hal. 3 dari 14 Hal. Put. Nomor 2180 K/Pdt/2012



penanganan kasus tersebut telah memberikan honorarium dan biaya operasional kepada rekan Pelawan sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

- 14 Bahwa setelah perkara warisan tersebut berhasil, ternyata Terlawan II menyuruh istrinya mencabut kuasa yang telah diberikan kepada Pelawan, sehingga Pelawan merasa ditipu dan dirugikan oleh Terlawan II, oleh karenanya kewajiban yang belum dibayar oleh Terlawan II kepada Terlawan I adalah menjadi tanggung jawab Terlawan II sepenuhnya;
- 15 Bahwa terhadap sita eksekusi rumah yang saat ini masih dihuni oleh Pelawan yang diletakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sidoarjo, adalah cacat hukum dan harus diangkat karena terdapat unsur penipuan;
- 16 Bahwa sebenarnya dalam kasus ini Terlawan I telah jelas-jelas mengetahui bahwa jual beli tanah berikut rumah yang masih dihuni Pelawan, adalah dalam bentuk fiktif alias pura-pura, maka seharusnya jika dalam pembayaran angsuran mengalami kemacetan tentunya Terlawan I melakukan teguran lebih dahulu kepada Terlawan II dan tembusannya disampaikan kepada Pelawan, agar Pelawan mengetahui;
- 17 Bahwa prosedur pemberian kredit kepada nasabah tentunya harus dilakukan survey lebih dahulu, maka tentunya Terlawan I mengetahui bahwa para penghuni rumah yang dijaminakan di Terlawan I secara *de facto* adalah pemilik yang sah, maka disini membuktikan bahwa Terlawan I telah mengabaikan prinsip kehati-hatian dan merugikan Pelawan;
- 18 Bahwa untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan, karena Terlawan I telah mendesak Pengadilan Negeri Sidoarjo, untuk melakukan eksekusi Lelang terhadap tanah dan bangunan yang dihuni oleh Pelawan dengan keluarga, maka kami mohon dengan segala hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo, kiranya berkenan menangguhkan eksekusi Lelang tersebut hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Sidoarjo agar memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

Menangguhkan eksekusi Lelang terhadap tanah berikut bangunan yang terletak di Taman Pondok Jati Blok AE Nomor 12.A Sepanjang-Sidoarjo sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Dalam pokok perkara :

- 1 Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik;



- 2 Mengabulkan gugatan perlawanan Pelawan seluruhnya;
 - 3 Menyatakan Penetapan sita eksekusi No.12/Eks/PN.Sda adalah tidak sah;
 - 4 Memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Sidoarjo yang diletakkan di atas tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Taman Pondok Jati AE-12.A Sepanjang;
 - 5 Menyatakan bahwa Pelawan adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah tersebut diatas;
 - 6 Menghukum Terlawan I dan Terlawan II secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Terlawan mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Terlawan I:

Bahwa dengan ini Terlawan I menyatakan menolak serta menyangkal seluruh dalil-dalil perlawanan Pelawan kecuali mengenai hal-hal yang secara terang dan jelas telah diakui kebenarannya oleh Terlawan I dalam eksepsi ini :

1. Perlawan Tidak Mempunyai Kualitas Hak Untuk Mengajukan Perlawanan.
- 1 Bahwa pada pokoknya fundamentum petendi Perlawanan Pelawan adalah berkaitan dengan diletakkannya sita eksekusi atas obyek barang jaminan/agunan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Sidoarjo atas permohonan Terlawan I selaku pemegang hak tanggungan terhadap;
“ Sebidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang tertanam atau berdiri diatasnya yang menjadi agunan/barang jaminan pada PT. Bank Internasional Indonesia Tbk, seluas 176 M2 seperti yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 814/Keluarahan Geluran, gambar Situasi tanggal 23 Juli 1996 Nomor 6941/1996, tertulis pemegang haknya (atas nama Debitur) Benyamin Anugerah ditulis juga Benyamin Anugerah, dikenal atau terletak di Taman Pondok Jati Blok AE-12.A Kelurahan Geluran, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo “;
- 2 Bahwa, alasan Terlawan II mengajukan perlawanan terhadap sita eksekusi tersebut karena Terlawan II mempunyai hutang kepada Pelawan sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagai biaya operasional pengacara dalam pengurusan tentang hak waris Terlawan II dan untuk biaya pengajuan banding dan kasasi yang ternyata hingga saat ini tidak dipenuhi oleh Terlawan II;



3 Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dengan ini Terlawan I berkeberatan dan menolak alasan yang dijadikan dasar perlawanan Pelawan tersebut alasan sebagai berikut :

- a Bahwa, pada hakekatnya perlawanan pihak ketiga (*deden verset*) hanya dapat diajukan dengan alasan berdasarkan adanya kepentingan atas hak milik terhadap obyek yang diletakkan sita eksekusi;
- b Bahwa, Pelawan dengan berdasarkan atas alas hak berupa piutang kepada Terlawan II, menunjukkan dan membuktikan apabila hal tersebut benar, maka Pelawan hanya mempunyai hak perseorangan (hak untuk menuntut pemenuhan ganti kerugian) dan bukan meletakkan adanya hak kebendaan bagi diri Pelawan terhadap obyek yang telah diletakkan sita eksekusi;

Bahwa, Oleh karena Pelawan bukan dalam kapasitas selaku pemilik atas obyek sita eksekusi, maka menurut hukum Pelawan tidak mempunyai kualiatas hak Untuk mengajukan perlawanan Ini, sehingga dengan demikian perlawanan Pelawan haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

2. Perlawanan Pelawan Tidak Memenuhi Syarat Formil

(Kurang Pihak).

Bahwa dalil fundamentum petendi perlawanan Pelawan yang menyatakan bahwa jual beli tanah tersebut berikut rumah yang masih dihuni Pelawan, adalah dalam bentuk fiktif alias pura-pura bahwa, dalil perlawanan yang demikian justru menunjukkan dan membuktikan bahwa perlawanan Pelawan adalah kurang pihak, mengingat ;

“Notaris/PPAT (yang membuat akta jual beli) dan Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (yang memproses balik nama sertifikat) tidak diikutsertakan sebagai pihak Terlawan dalam perkara ini “;

- 0 Bahwa, Terlawan I mengajukan permohonan proses sita eksekusi lelang terhadap barang jaminan/agunan milik Terlawan II adalah berdasarkan :

Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 724/2007 tanggal 19 Pebruari 2007, Peringkat I (Pertama) Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 113/2006 tanggal 5 Pebruari 2007, yang dibuat oleh dan dihadapan Eddy Subianto, SH.Notaris/PPAT di Sidoarjo terhadap :

“Sebidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang tertanam atau berdiri diatasnya yang menjadi agunan/barang jaminan pada PT. Bank Internasional Indonesia, Tbk seluas 176 M² seperti yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor 814/Kelurahan Geluran, Gambar Situasi tanggal 23 Juli 1996 No.6941/1996, tertulis pemegang haknya (atas nama Debitur) Benyamin Anugerah ditulis juga Benyamin Anugerah, dikenal atau terletak di Taman Pondok jati Blok AE-12.A, Kelurahan Geluran, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo “;

- 3 Bahwa, lebih lanjut berdasarkan sertifikat hak tanggungan jo akta pemberian hak tanggungan tersebut diatas, secara yuridis adalah sebagai perlindungan terhadap Terlawan I selaku Kreditur, dimana secara sukarela Terlawan II selaku Debitur telah mengikatkan diri dengan Terlawan I untuk memberikan jaminan kebendaan atas pelunasan hutangnya kepada Terlawan I;

Bahwa karena kedudukan Pelawan tidak mempunyai hubungan hukum yang ditimbulkan atas hak milik (barang agunan/jaminan/obyek eksekusi) maka menurut hukum Pelawan tidak berkapasitas sebagai pihak ketiga, sehingga Pelawan tidak mempunyai kualitas hak untuk mengajukan perlawanan ini (*Derden Verzet*);

Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas Pelawan dalam perkara ini tidak dapat dikualifikasikan mempunyai kapasitas dan kualitas hak untuk mengajukan perlawanan ini dan Pelawan tidak dapat dikategorikan sebagai pihak yang beritikad baik dan benar, sehingga perlawanan Pelawan haruslah dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugat perlawanan Pelawan, pihak terlawan II telah mengajukan Jawaban tertulis tertanggal 12 Mei 2010 yang dibacakan dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Terlawan II :

- 1 Bahwa, Terlawan II menolak keras seluruh dalil gugatan perlawanan Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan II;
- 2 Bahwa, Pengadilan Negeri Sidoarjo tidak berwenang mengadili perkara Perlawanan ini, sebab berdasarkan ketentuan yuridis yang berhak mengajukan perlawanan adalah Pemilik bukan Pelawan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sidoarjo telah memberikan Putusan Nomor 3/Pdt.G Plw/2010 PN.Sda. tanggal 20 September 2010 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi,

Menolak Provisi yang diajukan oleh Pelawan;

Dalam Eksepsi.

Hal. 7 dari 14 Hal. Put. Nomor 2180 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyatakan eksepsi Terlawan I dan II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara.

Menyatakan pelawan adalah Pelawan yang tidak beretikad baik;

Menolak gugat Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;

Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp657.800,00

(enam ratus lima puluh tujuh ribu delapan ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan/Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 488/PDT/2011/PT.SBY. tanggal 13 Desember 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding pada tanggal 27 Januari 2012 kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Januari 2010 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Februari 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 03/Pdt.Plw/2010/PN.Sda yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Februari 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada para Terlawan pada tanggal 2 dan 5 Maret 2012 Kemudian para Termohon Kasasi/para Terlawan/para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 6 dan 15 Maret 2012;

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

ALASAN-ALASAN KASASI

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

- 1 Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya didalam putusan *a quo* yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo, adalah tidak didasarkan hukum atau bertentangan dengan hukum dan melampaui batas wewenangnya, sehingga Majelis Hakim Tinggi lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, dimana dalam hal ini putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya ternyata tidak cukup mempertimbangkan alasan-



alasan dan fakta hukum (*Onvoeldoendo gemotiveerd*), sehingga putusan *Judex Facti a quo* tidak lengkap oleh karenanya menurut yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Tanggal 22 Juli 1970 Nomor 638/SIP/1969 harus di batalkan:

- 2 Bahwa *Judex Facti* didalam memeriksa dan mempertimbangkan serta mengambil keputusan dari perkara *a quo* tidak berdasar hukum dalam penerapan hukumnya dan bertentangan dengan hukum atau melampaui batas wewenangya dan rasa keadilan serta melanggar hukum yang berlaku, karena telah mengesampingkan ketentuan konstitusi, sebagaimana di isyasaratkan dan ataupun yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga atas kekeliruan dan ataupun atas kekilafan dari putusan tersebut Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI untuk membatalkan putusan tersebut;
- 3 Bahwa di dalam Pasal 30 ayat (I) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, menyatakan sebagai berikut :
“Mahkamah Agung RI dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena :
 - a Tidak berwenang atau melampaui batas kewenangannya;
 - b Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
 - c Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan”;
- 4 Bahwa Pengadilan Tinggi Surabaya dalam putusannya tanpa memberikan pertimbangan yang cukup dan tidak pula memberikan alasan-alasan mengapa putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo dipandang sudah tepat dan cermat serta tidak memuat hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut dalam peradilan tingkat banding, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo, tanggal 20 September 2010 Nomor : 03/Pdt.Plw/2010/PN. Sda, dapat dipertahankan dan dikuatkan (*vide* Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi Surabaya pada halaman 9);
- 5 Bahwa padahal pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Sidoarjo, adalah tidak tepat dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan

Hal. 9 dari 14 Hal. Put. Nomor 2180 K/Pdt/2012



- perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
- 6 Bahwa Pengadilan Tinggi juga lalai mempertimbangkan memori banding yang diajukan oleh Pembanding/Kini Pemohon Kasasi, padahal memori banding *a quo* memuat hal-hal baru yang dapat menyingkapkan kejanggalan-kejanggalan dan ketidakwajaran putusan dan pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo, akan tetapi anehnya oleh Pengadilan Tinggi Surabaya hal tersebut diabaikan, terbukti Pengadilan Tinggi Surabaya telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo;
 - 7 Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Sidoarjo yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya, yang menyatakan bahwa Pelawan/Pembanding kini Pemohon Kasasi adalah Pelawan adalah Pelawan/Pembanding yang tidak beritikad baik dan menolak gugatan Pelawan/Pembanding kini Pemohon Kasasi seluruhnya adalah tidak tepat, karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo sama sekali tidak mempertimbangan bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh Pelawan/Pembanding kini Pemohon Kasasi, sehingga putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tidak dapat dipertahankan melainkan harus dibatalkan oleh putusan Mahkamah Agung;
 - 8 Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Sidoarjo yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang menolak gugatan Pelawan/Pembanding kini Pemohon Kasasi sebagaimana yang dikemukakan dalam halaman 19 adalah tidak tepat dan menyalahi hukum, karena Pemohon Kasasi telah nyata-nyata ditipu dengan Terlawan II/Terbanding II kini Termohon Kasasi II, sebagaimana Pemohon Kasasi Kemukakan dalam gugatan, namun oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya hal tersebut sama sekali tidak dipertimbangkan dan justru malah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo;
 - 9 Bahwa *Judex facti* dalam pertimbangan hukumnya sama sekali tidak mencerminkan rasa keadilan dan terkesan asal-asalan serta tidak melihat fakta yang sesungguhnya yang terungkap dipersidangan, padaha sudah jelas dan gambling bahwa Pemohon Kasasi telah nyata-nyata ditipu oleh Termohon Kasasi II dengan menggunakan sarana jual beli fiktif yang diketahui oleh Termohon Kasasi I, namun anehnya oleh *Judex facti* hal ini sama sekali tidak dipertimbangkan justru malah diabaikan;



- 10 Bahwa perjanjian jual beli antara Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/ Pelawan dengan Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Terlawan II adalah tidak sah, karena pada saat itu Pemohon Kasasi ditipu dan diperdaya oleh rayuan Termohon Kasasi II dan hal ini telah diketahui oleh Termohon Kasasi I, hal mana nampak harga jual beli yang tertera didalam Akta Jual Beli sebesar Rp121.704.000,00 (seratus dua puluh satu juta tujuh ratus empat ribu rupiah), akan tetapi anehnya dijaminakan kepada Termohon Kasasi I sebesar Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), hal ini adalah tidak lazim dalam dunia perbankan;
- 11 Bahwa begitu pula saat tanah berikut bangunan yang dihuni oleh Pemohon Kasasi dijaminakan kepada Termohon Kasasi I, sama sekali tidak dilakukan survey terlebih dahulu, maka hal ini membuktikan adanya persekongkolan (konspirasi) antara Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi II;
- 12 Bahwa perjanjian jual beli yang dibuat oleh Pembanding dengan Terbanding II adalah bertentangan dan tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu melanggar syarat obyektif tentang sesuatu sebab yang halal, karena adanya unsur penipuan, maka konsekwensinya perjanjian tersebut adalah batal demi hukum, akan tetapi anehnya oleh *Judex facti* hal ini telah diabaikan;
- 13 Bahwa kejangalan-kejangalan tersebut diatas oleh *Judex facti* sama sekali tidak dipertimbangkan dengan seksama, justru malah menolak gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan/Pembanding kini Pemohon Kasasi, padahal Pemohon Kasasi telah mampu membuktikan dalil-dalilnya dengan mengajukan bukti surat dan saksi, akan tetapi hal tersebut tidak dipertimbangkan malahan diabaikan;
- 14 Bahwa dari uraian tersebut telah nampak bahwa *Judex factie* telah salah mengetrapkan hukum dan telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
- 15 Bahwa kelemahan-kelemahan dan kekeliruan seperti itu tidak perlu terjadi seandainya Pengadilan Tinggi Surabaya memeriksa dan mengadili perkara *a quo* secara keseluruhan dalam arti baik yurisis formal maupun materielnya;
- 16 Bahwa dengan demikian terbukti bahwa *judex facti* telah salah menerapkan hukum, sehingga oleh karenanya putusan *a quo* tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan;

Hal. 11 dari 14 Hal. Put. Nomor 2180 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Pemohon Kasasi mohon dengan segala kerendahan hati kepada Majelis Hakim Agung yang mulia kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 488/PDT/2011/PT. SBY. tanggal 13 Desember 2011 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor : 03/Pdt. Plw/2010/PN. Sda. tanggal 20 September 2010;

Mengadili sendiri :

- Mengabulkan gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan/ Pembanding kini Pemohon Kasasi seluruhnya;
- Menghukum para Termohon Kasasi secara tanggung renteng membayar biaya perkara;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa Pelawan telah bersedia mengikatkan diri untuk menjadikan rumah dan tanahnya sebagai jaminan atas kredit Terlawan II pada Bank Internasional Indonesia. Maka tidak terdapat alasan bagi Pelawan untuk mengajukan Perlawanan terhadap proses eksekusi lelang Yang dilakukan terhadap rumah dan tanah yang telah dijadikan jaminan tersebut;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut 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 tidak dilaksanakan atau ada 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 Mahkamah Agung (Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, ternyata putusan *Judex Factil* Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **Sumantri** 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-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 **SUMANTRI** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Jum'at tanggal 26 Juli 2013 oleh **Dr. H. Mohammad Saleh, SH.,MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. H. Abdul Manan, SH.,S.IP., M.Hum.**, dan **Syamsul Ma'arif, SH., LLM., PhD.**, Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh **Hosianna Mariani Sidabalok, SH.,MH.** Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd./Prof.Dr.H. Abdul Manan, SH.,S.IP., M.Hum.,
Ttd./Syamsul Ma'arif, SH., LLM., PhD.,

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr.H. Mohammad Saleh, SH.,MH.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Biaya-biaya:

1	Materai	: Rp.	6.000,-	Hosianna Mariani Sidabalok, SH.,MH.
2	Redaksi	: Rp.	5.000,-	
3	Administrasi Kasasi	: <u>Rp. 489.000,-</u>		
	Jumlah	: Rp. 500.000,-		

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI

Hal. 13 dari 14 Hal. Put. Nomor 2180 K/Pdt/2012



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

a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.
NIP. 19610313 198803 1 003