



**PUTUSAN**  
**Nomor 30 K/Pdt/2015**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**Ny. DIAN SUSANTY GUNAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Blok Pasar Baru I Nomor 25, RT. 015 RW. 04, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Kodya Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada MUHAMMAD SOLIHIN HD, S.H., Advokat, beralamat di Gedung WISMA SEBA, Lantai III, Room 307, Jalan Kramat Kwitang I Nomor 11A, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juli 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding I;

melawan

**DIREKTUR UTAMA PT. BANK MANDIRI, Tbk. cq. KEPALA KANTOR CABANG BANK MANDIRI**, beralamat di Gedung Menara BDN Lantai 10, Jalan Kebon Sirih Nomor 83, Kodya Jakarta Pusat, diwakili oleh DEDY TEGUH KRISNAWAN, S.H., *Department Head* pada Departemen Litigasi I, *Group Legal*, PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk., dalam hal ini memberi kuasa kepada RUSSETO SAPTONO, S.H., *Professional Staff* pada Departemen Litigasi I, *Legal Group*, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2014;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding;

dan

- RUDIANTO**, dahulu bertempat tinggal di Gading Kirana 5 Blok A.7 Nomor 23, Kelapa Gading, Kodya Jakarta Utara, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya baik di dalam maupun di luar negeri atau setidak-tidaknya masih berada dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia;
- YUDO PARIPURNO**, Notaris, beralamat di Jalan Latuharhary Nomor 17A, Menteng, Kodya Jakarta Pusat;
- HARUN KAMIL**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah Kerja Jakarta Selatan, dahulu beralamat kantor di Jalan Hang Lekiu I Nomor 3, Kebayoran Baru, Kodya Jakarta



Selatan, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya baik di dalam maupun di luar negeri atau setidaknya masih berada dalam wilayah hukum Republik Indonesia,

4. **MERISA HERAWATI, S.H., M.Kn.**, Notaris Pengganti dari Notaris HARUN KAMIL, S.H., Notaris di Jakarta, beralamat di Jalan Hang Lekiu I Nomor 3, Kebayoran Baru, Kodya Jakarta Selatan;
5. **SOEPARNA SAERAN, S.H.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah Kerja Jakarta Selatan, beralamat di Jalan Raya Pasar Minggu Nomor 20, Kodya Jakarta Selatan;
6. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL R.I cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN PROVINSI DKI JAKARTA cq. KEPALA KANTOR PERTAHANAN KODYA JAKARTA SELATAN**, beralamat di Komplek Perkantoran Walikota Jakarta Selatan, Jalan Prapanca Raya Kodya Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada: YULISTRANI, S.H., dan kawan-kawan, para Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 September 2014;
7. **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA V**, beralamat di Jalan Prapatan Nomor 10, Kodya Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada: FERDINAN LENGKONG, S.H. dan kawan-kawan, Kepala KPKNL Jakarta V, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 September 2014;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, III, IV, V, para Turut Tergugat/Para Terbanding dan Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding I telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat dan para Turut Tergugat/Pembanding dan para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah istri Budiyanto berdasarkan Akta Perkawinan pada Kantor Catatan Sipil Provinsi DKI Jakarta Nomor 2191/1/1998 tanggal 20 Agustus 1998 yang memiliki harta perkawinan atau harta bersama



selama dalam perkawinan berupa 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan sertifikat hak milik antara lain:

- a. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 231/Grogol Utara setempat dikenal sebagai Kampung Kemandoran, RT. 005 RW. 003, Gambar Situasi Nomor 28/1688/1976 tanggal 24 Agustus 1976 seluas 1.991 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus sembilan puluh satu meter persegi) atas nama Budiyanto;
  - b. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1680/Grogol Utara setempat dikenal sebagai Jalan Kemandoran VIII Nomor 6, RT. 009 RW. 03, Gambar Situasi Nomor 25/266/1980 tanggal 4 Februari 1980 seluas 890 m<sup>2</sup> (delapan ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Budiyanto;
  - c. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2070/Grogol Utara setempat dikenal sebagai Jalan Kemandoran VIII, RT. 007 RW. 003, Surat Ukur Nomor 01154/2002 tanggal 25 April 2002 seluas 201 m<sup>2</sup> (dua ratus satu meter persegi) atas nama Budiyanto;
2. Bahwa sampai dengan sekarang Penggugat dan Sdr. Budiyanto masih terikat dalam satu perkawinan yang sah serta menguasai secara fisik objek sengketa perkara *a quo* yaitu tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan SHM Nomor 231/Grogol Utara atas nama Budiyanto dan SHM Nomor 1680/Grogol Utara atas nama Budiyanto serta SHM Nomor 2070/Grogol Utara atas nama Budiyanto;
  3. Bahwa pada bulan Desember 2003, suami Penggugat sedang memerlukan pinjaman dana untuk mengembangkan usaha bisnisnya sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), kemudian Tergugat I mengetahui bahwa suami Penggugat sedang membutuhkan pinjaman dana tersebut. Selanjutnya Tergugat I menawarkan diri kepada suami Penggugat untuk membantu mencari dana yang dibutuhkan suami Penggugat;
  4. Bahwa atas penawaran Tergugat I tersebut, suami Penggugat tertarik dan selanjutnya Tergugat I meminta suami Penggugat untuk segera menyerahkan 3 (tiga) SHM milik Penggugat dan suaminya guna diperlihatkan Tergugat I kepada relasinya yang ada di bank agar relasinya percaya akan jaminan/agunan SHM milik Penggugat;
  5. Bahwa Tergugat I telah memberikan harapan dan keyakinan bahwa dana pinjaman yang dibutuhkan pasti akan didapatkan suami Penggugat dalam tempo 3 (tiga) bulan sejak diterima 3 (tiga) sertifikat yaitu SHM Nomor 231/Grogol Utara atas nama Budiyanto dan SHM Nomor 1680/Grogol Utara atas nama Budiyanto serta SHM Nomor 2070/Grogol atas nama Budiyanto,



sehingga suami Penggugat bersedia menyerahkan 3 (tiga) sertifikat hak milik atas nama suami Penggugat Sdr. Budiyanto kepada Tergugat I;

6. Bahwa pada bulan Desember 2003, suami Penggugat selanjutnya menyerahkan 3 (tiga) SHM asli miliknya kepada Tergugat I dirumahnya Tergugat I, yang beralamat di Jalan Gading Kirana V, Blok A7, Nomor 23, Kecamatan Kelapa Gading, Kodya Jakarta Utara, yaitu SHM dengan Nomor 231/Grogol Utara atas nama Budiyanto dan SHM dengan Nomor 1680/Grogol Utara atas nama Budiyanto serta SHM dengan Nomor 2070/Grogol Utara atas nama Budiyanto;
7. Bahwa setelah Tergugat I menerima 3 (tiga) SHM asli milik Penggugat, selanjutnya Penggugat dan suaminya berusaha menghubungi Tergugat I dengan maksud menanyakan kepastiannya apakah sertifikat Penggugat bisa diproses sebagai jaminan/agunan serta apakah dana yang dibutuhkan suami Penggugat benar-benar bisa didapatkan, akan tetapi suami Penggugat dan Penggugat tidak berhasil menghubungi Tergugat I, bahkan suami Penggugat dan Penggugat telah berusaha mencari Tergugat I dirumahnya, yang dilanjutkan dengan pencarian ditempat lain, akan tetapi ternyata Tergugat I sudah pindah alamat dan tidak diketahui lagi keberadaannya;
8. Bahwa semenjak Tergugat I menerima 3 (tiga) SHM milik Penggugat, ternyata Tergugat I tidak pernah lagi mau berkomunikasi ataupun bertemu dengan dengan suami Penggugat juga kepada Penggugat, sehingga dikemudian hari baru diketahui timbulnya beberapa akta-akta Notaris/PPAT, dimana suami Penggugat sama sekali tidak pernah dilibatkan Tergugat I dalam proses pencairan dana kredit dari Tergugat II, bahkan suami Penggugat sama sekali tidak pernah dimintai tanda tangannya di hadapan pejabat pembuat akta yaitu Tergugat III dan Tergugat IV;
9. Bahwa pada bulan Desember 2005, tiba-tiba ada Surat Tagihan Hutang dari Tergugat II serta Surat Peringatan dari Kantor Pelayan Piutang dan Lelang Negara Jakarta V/Turut Tergugat III perihal permintaan lelang terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat dan suaminya berdasarkan SHM Nomor 231/Grogol Utara setempat dikenal sebagai Kampung Kemandoran, RT. 005 RW. 003, Gambar Situasi Nomor 28/1688/1976 tanggal 24 Agustus 1976 seluas 1.991 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus sembilan puluh satu meter persegi) atas nama Budiyanto dan SHM Nomor 1680/Grogol Utara setempat dikenal sebagai Jalan Kemandoran VIII, Nomor 6, RT. 009 RW. 03, Gambar Situasi Nomor 25/266/1980, tanggal 4 Februari 1980 seluas 890 m<sup>2</sup> (delapan ratus sembilan puluh meter persegi atas nama Budiyanto



dan SHM Nomor 1680/Grogol Utara setempat dikenal sebagai Jalan Kemandoran VIII Nomor 6, RT. 009 RW. 03, Gambar Situasi Nomor 25/266/1980 tanggal 4 Februari 1980 seluas 890 m<sup>2</sup> (delapan ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Budiyanto serta SHM Nomor 2070/Grogol Utara setempat dikenal sebagai Jalan Kemandoran VIII, RT. 007 RW. 003, dengan Surat Ukur Nomor 01154/2002 tanggal 25 April 2002 seluas 201 m<sup>2</sup> (dua ratus satu meter persegi) atas nama Budiyanto yang sebagian merupakan milik Penggugat tersebut;

10. Bahwa dikemudian hari, baru diketahui Penggugat dan suaminya bahwa SHM Nomor 231/Grogol Utara atas nama Budiyanto dan SHM Nomor 1680/Grogol Utara atas nama Budiyanto serta SHM Nomor 2070/Grogol Utara atas nama Budiyanto telah dijadikan agunan/jaminan kredit yang telah macet oleh pihak Tergugat I kepada Tergugat II atas dasar adanya Akta Hak Tanggungan (AHT) Nomor 114/2004 Tanggal 26 Agustus 2004 yang dibuat oleh Tergugat V yang didasarkan pada Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 8 tanggal 15 Desember 2003 yang dibuat oleh Tergugat III, serta Akta Hak Tanggungan (AHT) Nomor 116/2004 tanggal 24 September 2004 yang dibuat oleh Tergugat IV yang didasarkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 114, tanggal 26 Agustus 2004 yang dibuat Tergugat V;
11. Bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 8 tanggal 15 Desember 2003 yang dibuat Tergugat III keterangannya jelas tidak benar, dimana diterangkan bahwa Sdr. Budiyanto yang sesungguhnya adalah suami Penggugat telah diterangkan secara tidak benar oleh Tergugat III yaitu keterangan bahwa Sdr. Budiyanto tidak terikat oleh suatu perkawinan yang sah menurut hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia, padahal Sdr. Budiyanto dengan Penggugat jelas-jelas terikat dalam suatu perkawinan yang sah berdasarkan Akta Perkawinan Kantor Catatan Sipil Provinsi DKI Jakarta Nomor 2191/1/ 1998 tanggal 20 Agustus 1998 sehingga oleh karenanya SKMHT Nomor 8 tanggal 15 Desember 2003 tersebut adalah tidak sah dan harus dibatalkan demi hukum;
12. Bahwa suami Penggugat dan Penggugat tidak pernah menghadap atau dihadapkan kepada Tergugat III selaku pejabat pembuat akta untuk membuat dan menandatangani Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 8 tanggal 15 Desember 2003, juga tidak pernah menghadap kepada Tergugat IV untuk membuat dan menandatangani Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(ASKMH) Nomor 114 tanggal 26 Agustus 2004, sehingga SKMHT Nomor 8 tanggal 15 Desember 2003 serta SKMHT Nomor 114 tanggal 26 Agustus 2004, oleh karenanya akta-akta tersebut adalah tidak sah dan cacat hukum;

13. Bahwa SHM Nomor 231/Grogol Utara atas nama Budiyanto dan SHM Nomor 1680/Grogol Utara atas nama Budiyanto serta SHM Nomor 2070/Grogol Utara atas nama Budiyanto yang telah dijadikan agunan/jaminan Tergugat I kepada Tergugat II sebagian adalah merupakan hak milik Penggugat sebagai istri sah Sdr. Budiyanto, yang menurut hukum bahwa agunan/jaminan tersebut merupakan harta perkawinan atau harta bersama selama dalam perkawinan antara Penggugat dengan Sdr. Budiyanto, dimana tanpa persetujuan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V secara sewenang-wenang telah merampas hal milik Penggugat secara melawan hukum, oleh karenanya atas perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut jelas merupakan perbuatan yang melawan hukum;

14. Bahwa suami Penggugat telah melaporkan perbuatan Tergugat I kepada pihak yang berwajib Polda Metro Jaya berdasarkan Laporan Polisi Nomor Polisi 4240/K/X1/2006/SPK Unit III tanggal 13 November 2006. Dan setelah dilakukan pemeriksaan terhadap tanda tangan suami Penggugat ke Pusat Laboratorium Forensik (Puslabfor) Mabes Polri sesuai dengan Surat Nomor Polisi b/5556/VII/2007/Datro tertanggal 6 Juli 2007 serta berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Kriminalistik Puslabfor Mabes Polri Nomor Lab. 2689/DTF/2007 Tanggal 1 Agustus 2007;

Ternyata: Hasil pemeriksaan disimpulkan bahwa terhadap 2 (dua) buah tanda tangan suami Penggugat atau Budiyanto (QT) yang terdapat pada 1 (satu) eksemplar Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) bermaterai tempel Rp6.000,00 (enam ribu rupiah) Nomor 8 tanggal 15 Desember 2003 yang terdapat pada bendel Notaris/PPAT Yudo Paripurno, S.H. di Jakarta atau pihak Tergugat III dan 1 (satu) eksemplar Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) bermaterai tempel Rp6.000 (enam ribu rupiah) Nomor 114 tanggal 26 Agustus 2004 yang terdapat pada bendel Notaris/PPAT Merisa Herawati, S.H. di Jakarta atau Tergugat V pengganti dari Harun Kamil, S.H. atau Tergugat IV di Jakarta ternyata tanda tangan tersebut adalah merupakan *spurious signature* atau tanda tangan karangan karena mempunyai bentuk umum (*general design*) yang berbeda dengan tanda tangan Budiyanto suami Penggugat. Sehingga

Hal. 6 dari 25 hal. Put. No. 30 K/Pdt/2015



dengan demikian tanda tangan suami Penggugat tersebut adalah cacat hukum, tidak sah dan harus dibatalkan demi hukum;

15. Bahwa oleh karena Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 8 tanggal 15 Desember 2003 yang dibuat oleh Tergugat III dan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 114 tanggal 26 Agustus 2004 yang dibuat oleh Tergugat V adalah cacat hukum dan tidak sah, maka dengan demikian pula terhadap Akta Hak Tanggungan Nomor 4/2004 tanggal 8 Januari 2004 yang dibuat oleh Turut Tergugat I serta Akta Hak Tanggungan (AHT) Nomor 116/2004 tanggal 24 September 2004 yang dibuat oleh Tergugat IV tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, oleh karenanya pula harus dibatalkan demi hukum;
16. Bahwa dengan demikian atas perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang telah sewenang-wenang merampas Sertifikat Hak Milik (SHM) yang sebagian adalah merupakan hak dari pada Penggugat sebagai istri sah Sdr. Budiyanto, sehingga sekarang SHM Penggugat tersebut telah dikuasai Tergugat II, maka Penggugat tidak bisa menggunakannya lagi, perbuatan tersebut jelas merupakan perbuatan yang melawan hukum;
17. Bahwa atas perbuatan Tergugat I yang telah menjaminkan SHM Nomor 231/Grogol Utara atas nama Budiyanto dan SHM Nomor 1680/Grogol Utara atas nama Budiyanto serta SHM Nomor 2070/Grogol Utara atas nama Budiyanto yang sebagian milik Penggugat kepada Tergugat II secara melawan hukum, hal tersebut telah menimbulkan kerugian baik secara material kepada Penggugat yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V antara lain:
  - a. Kerugian berupa keuntungan apabila disewakan buat usaha bisnis sejak tahun 2003 s/d tahun 2011 dengan harga sewa per tahun sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) selama 8 (delapan) tahun atau sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah);
  - b. Kerugian berupa bunga morotair sebesar 6% (enam persen) pertahun selama 8 (delapan) tahun sebesar Rp1.920.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus dua puluh juta rupiah);
18. Bahwa selain kerugian material, Penggugat juga menderita kerugian immaterial yang jumlahnya tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi untuk dapat menentukan besar nilainya, maka Penggugat minta ganti rugi immaterial yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Tergugat I,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

19. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V taat dan patuh terhadap putusan ini, maka diwajibkan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) setiap hari jika para Tergugat lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ini;

20. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat mohon agar dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang akan Penggugat mohonkan secara terpisah kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara Penggugat terhadap harta benda berupa harta benda bergerak maupun harta tidak bergerak milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dan 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan SHM Nomor 231/Grogol Utara dan SHM Nomor 2070/Grogol Utara yang merupakan satu kesatuan dan terletak di Jalan Kemandoran VIII Nomor 6, RT. 007/003, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kodya Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Raya Kemandoran.
- Sebelah Selatan : Rumah Penduduk.
- Sebelah Timur : Rumah Edi Johan.
- Sebelah Barat : Rumah Surya Dharma Winata;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharaga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 8 tanggal 15 Desember 2003 di hadapan Notaris Yudo Paripurno, S.H. dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 114 tanggal 26 Agustus 2004 di hadapan Notaris Merisa Herawati, S.H., selaku Notaris Pengganti Notaris Harun Kamil, S.H. adalah tidak sah dan cacat hukum;

Hal. 8 dari 25 hal. Put. No. 30 K/Pdt/2015



5. Menyatakan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 8 tanggal 15 Desember 2003 dihadapan Notaris Yudo Paripurno, S.H. dan Akta Surat Kuasa Membebaskan hak tanggungan Nomor 114 tanggal 26 Agustus 2004 di hadapan Notaris Merisa Herawati, SA, selaku Notaris Pengganti Notaris Harun Kamil, S.H. dibatalkan demi hukum;
6. Menyatakan Akta Hak Tanggungan Nomor 4/2004 tanggal 8 Januari 2004 di hadapan Notaris Soeparna Saeran, S.H., dan Akta Hak Tanggungan Nomor 116/2004 tanggal 24 September 2004 di hadapan Notaris Merisa Kamil, S.H. tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar ganti rugi material kepada Penggugat sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah);
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar bunga morotair sebesar 6 % (enam persen) kepada Penggugat sebesar Rp1.920.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus dua puluh juta rupiah);
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar ganti rugi immaterial kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III atau siapapun juga yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan dalam keadaan baik dan berharga tanpa beban apapun serta meroya tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 231/Grogol Utara setempat dikenal sebagai Kampung Kemandoran, RT. 005 RW. 003, Gambar Situasi Nomor 28/1688/1976 tanggal 24 Agustus 1976 seluas 1.991 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus sembilan puluh satu meter persegi) atas nama Budiyanto;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1680/Grogol Utara setempat dikenal sebagai Jalan Kemandoran VIII Nomor 6, RT. 009 RW. 03, Gambar Situasi Nomor 25/266/1980 tanggal 4 Februari 1980 seluas 890 m<sup>2</sup> (delapan ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Budiyanto;
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 2070/Grogol Utara setempat dikenal sebagai Jalan Kemandoran VIII, RT. 007 RW. 003, Surat Ukur Nomor 01154/2002 tanggal 25 April 2002 seluas 201 m<sup>2</sup> (dua ratus satu meter persegi) atas nama Budiyanto dengan batas batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : Jalan Raya Kemandoran;
    - Sebelah Selatan : Rumah Penduduk;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Rumah Edi Johan;
- Sebelah Barat : Rumah Surya Dharma Winata;

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Tergugat V secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp25.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari apabila lalai melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Tergugat V secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang timbul; Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil adiinya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II dan Turut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat II:

1. Eksepsi Gugatan *nebis in idem*;
  - a. Bahwa materi dan para pihak dalam perkara gugatan *a quo* memiliki kesamaan dengan perkara Nomor 1675/Pdt.G/2007/PN.Jak.Sel. yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 14 Oktober 2008 dengan amar putusan yang menolak gugatan Penggugat terhadap perkara tersebut Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan putusan Nomor 274/Pdt/2009/PT.DKI. tanggal 21 Desember 2009 telah menguatkan putusan perkara Nomor 1675/Pdt.G/2007/PN.Jak.Sel.;
  - b. Bahwa persamaan antara perkara 395/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. yang saat ini diajukan oleh Penggugat dengan perkara Nomor 1675/Pdt.G/2007/PN.Jak.Sel. adalah sebagai berikut:
    - 1) Dalam perkara Nomor 395/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel., Penggugatnya adalah Ny. Dian Susanty Gunawan yang menurut pengakuannya adalah istri dari Budiyanto yang juga merupakan Penggugat dalam perkara Nomor 1675/Pdt.G/2007/PN.Jak.Sel.;
    - 2) Dalam perkara Nomor 395/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. dan Nomor 1675/Pdt.G/2007/PN.Jak.Sel. materi gugatannya adalah sama yaitu mengenai gugatan pembatalan dokumen penjaminan fasilitas kredit. PT Megalindo Universal pada Tergugat II berupa:
      - Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan Nomor 8 tanggal 15 Desember 2003;
      - Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan Nomor 114 tanggal 26 Agustus 2004;

Hal. 10 dari 25 hal. Put. No. 30 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Hak Tanggungan Nomor 4/2004 tanggal 8 Januari 2004;
- Akta Hak Tanggungan Nomor 116/2004 tanggal 24 September 2004;

Dengan alasan bahwa berdasarkan Laporan Polisi Nomor 4240/K/XI/2006/SPK Unit III tanggal 13 November 2005 tanda tangan Budiyo dalam Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan Nomor 8 tanggal 15 Desember 2003 dan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan Nomor 114 tanggal 26 Agustus 2004 adalah *spurious signature* pada kedua dokumen tersebut;

- 3) Adapun tanah yang menjadi objek sengketa dalam kedua perkara dimaksud adalah SHM Nomor 231/Grogol Utara, SHM Nomor 1680/Grogol Utara, SHM Nomor 2070/Grogol Utara yang ketiganya menjadi agunan fasilitas kredit PT Megalindo Universal pada Tergugat II;
- 4) Para pihaknya juga memiliki kesamaan yaitu Budiyo, dimana dalam perkara Nomor 395/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. diwakili oleh orang yang mengaku sebagai istrinya yaitu Ny. Dian Susanty Gunawan. Sementara itu para Tergugatnya adalah: Rudianto, Bank Mandiri, Yudo Paripurno, S.H., Merisa Herawati, S.H., Soeparno Saeran, S.H., Badan Pertanahan Nasional;

c. Bahwa mengingat perkara *a quo* memiliki kesamaan dengan perkara sebelumnya yaitu perkara Nomor 1675/Pdt.G/2007/PN.Jak.Sel., maka untuk menghindari pengulangan pemeriksaan terhadap perkara yang sama serta menghindari adanya dualisme putusan yang berbeda dalam perkara yang sama, maka mohon kiranya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan *nebis in idem vide* Pasal 1917 KUH perdata, dimana suatu gugatan yang diajukan kedua kalinya secara bersamaan pada waktu bersamaan dimana para pihaknya sama, objeknya sama, dan tuntutan didasarkan pada alasan yang sama serta pihak-pihaknya juga mempunyai hubungan yang sama;

## 2. Eksepsi Gugatan Penggugat *premature* belum saatnya diajukan;

a. Bahwa sesuai butir 14 posita gugatan Penggugat bahwa suami Penggugat telah melaporkan perbuatan Tergugat I kepada pihak yang berwajib. Setelah dilakukan pemeriksaan terhadap tanda tangan suami Penggugat oleh Pusat Laboratorium Foreksi (Puslabfor) Mabes Pori didalilkan oleh Penggugat. Bahwa terhadap 2 tanda tangan suami Penggugat atau Budiyo pada SKMHT Nomor 8 tanggal 15 Desember 2003 dan pada SKMHT Nomor 114 tanggal 26 Agustus 2004 ternyata tanda tangan

Hal. 11 dari 25 hal. Put. No. 30 K/Pdt/2015



- karangan, karena mempunyai bentuk umum yang berbeda dengan tanda tangan Budiyanto suami Penggugat, sehingga tanda tangan tersebut menurut Penggugat cacat hukum, tidak sah dan harus dibatalkan;
- b. Bahwa dalam butir 15 posita gugatan Penggugat mendalilkan bahwa karena SKMHT Nomor 8 tanggal 15 Desember 2003 dan SKMHT Nomor 114 tanggal 26 Agustus 2004 cacat hukum dan tidak sah, maka Akta Hak Tanggungan Nomor 4/2004 tanggal 8 Januari 2004 yang dibuat oleh Turut Tergugat I serta Akta Hak Tanggungan Nomor 116/2004 tanggal 24 September 2004 yang dibuat oleh Tergugat IV menurut Penggugat juga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
  - c. Bahwa dalil posita gugatan Penggugat tersebut sangat *premature* (belum saatnya diajukan), karena kesimpulan/laporan tersebut harus diuji atau diperiksa terlebih dahulu di Pengadilan Negeri untuk membuktikan apakah ada tindak pidana pemalsuan atas tanda tangan Budiyanto suami Penggugat dalam SKMHT Nomor 8 tanggal 15 Desember 2003 dan pada SKMHT Nomor 114 tanggal 26 Agustus 2004;
  - d. Bahwa selain itu, laporan yang dibuat oleh suami Penggugat tersebut belum ditindaklanjuti ke dalam tahap penyidikan oleh Polda Metro Jaya dan belum dilakukan pemeriksaan perkara oleh majelis hakim Pengadilan Negeri setempat, sehingga belum ada putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap mengenai tindak pidana pemalsuan tanda tangan Budiyanto;
  - e. Bahwa oleh karenanya Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena sampai dengan gugatan ini diajukan belum ada putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa ada tindak pidana pemalsuan tanda tangan Budiyanto dalam SKMHT Nomor 8 tanggal 15 Desember 2003 dan pada SKMHT Nomor 114 tanggal 26 Agustus 2004;
  - f. Bahwa hal tersebut sesuai dengan Pasal 138 ayat (7) dan (8) HIR yang menyatakan pada intinya bahwa terhadap perkara yang di dalamnya terdapat dugaan adanya pemalsuan surat maka pemeriksaan terhadap perkara tersebut harus ditangguhkan terlebih dahulu sampai diperoleh keputusan dalam perkara pidananya;
3. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscur Libels*);
- a. Bahwa dalam butir 17 posita gugatan Penggugat menyatakan menderita kerugian material sehingga harus dibayar secara tanggung renteng oleh



Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dengan penjelasan bahwa:

- 1) Kerugian berupa keuntungan apabila disewakan buat usaha bisnis sejak tahun 2003 s/d tahun 2011 dengan harga sewa per tahun sebesar Rp500.000.000,00 selama 8 tahun atau sebesar Rp4.000.000.000,00;
  - 2) Kerugian berupa bunga morotair sebesar 6 % per tahun selama 8 tahun sebesar Rp1.920.000.000,00;
  - 3) Selain itu, Penggugat juga menderita kerugian immaterial yang jumlahnya tidak dapat dinilai dengan uang;
- b. Bahwa posita gugatan Penggugat tersebut sangatlah tidak jelas (*obscur libels*), dengan alasan sebagai berikut:
- 1) Bahwa dalam posita gugatannya Penggugat tidak memiliki perhitungan yang masuk akal dan wajar, karena Penggugat mengasumsikan bahwa apabila disewakan untuk usaha bisnis maka Penggugat akan memperoleh harga sewa sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta per tahun) per tahun, jika disewa selama 8 tahun maka akan memperoleh sebesar Rp4.000.000.000,00;
  - 2) Bahwa harga sewa yang diasumsikan, oleh Penggugat tersebut hanyalah ilusi atau mengada-ada saja karena fakta hukumnya tidak pernah ada perusahaan yang menyewakan tanah dan bangunan tersebut seharga Rp500.000.000,00 per tahun;
  - 3) Selain itu perhitungan bunga morotair sebesar 6 % per tahun untuk selama 8 tahun sebesar Rp1.920.000.000,00 tidaklah tepat dan keliru, sehingga haruslah ditolak. Dikaitkan dengan dalil Penggugat tentang harga sewa objek sengketa, apakah apabila barang disewakan masih akan mendapatkan bunga;
  - 4) Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya juga mengakui bahwa Penggugat tidak dapat menghitung besarnya kerugian immaterial karena fakta hukumnya tidak pernah ada kerugian yang dialami oleh Penggugat;
  - 5) Bahwa berdasarkan atas uraian tersebut di atas, jelaslah bahwa tuntutan ganti rugi material dan immaterial yang harus dibayarkan secara tanggung renteng oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak masuk akal dan tidak berdasar hukum sama sekali, sehingga harus ditolak oleh Pengadilan;



Dalam Eksepsi Turut Tergugat III:

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat III;
2. Eksepsi Kapasitas Hukum sebagai Pihak Dalam Perkara (*Persona Standi In Judicio*);
  - a. Bahwa pada halaman 4 Surat Gugatan, Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat III yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V sebagai *person* tanpa mengaitkan instansi atau unit atasan Turut Tergugat III;
  - b. Perlu Turut Tergugat III jelaskan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V bukan merupakan instansi atau pejabat yang berdiri sendiri, namun merupakan bagian dari Negara dimana secara berjenjang instansi atasan dari Turut Tergugat III adalah Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah VII Jakarta. Oleh karena itu Turut Tergugat III tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka peradilan umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya;
  - c. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat III di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V tanpa dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut adalah keliru dan kurang tepat, sehingga gugatan tersebut kurang sempurna. Maka demi menjaga tertib hukum beracara sesuai dengan Pasal 6 angka 1 dan 3 RV tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat maka Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Eksepsi kurang pihak;
  - a. Bahwa yang menjadi pokok gugatan dalam perkara *a quo* adalah penjaminan tiga bidang tanah terletak di Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan masing-masing yaitu:
    - SHM Nomor 231/Grogol Utara, Gambar Situasi Nomor 28/1688/1976 tanggal 24 Agustus 1976, luas 1.991 m<sup>2</sup>, atas nama Budiyanto;
    - SHM Nomor 1680/Grogol Utara, Gambar Situasi Nomor 25/266/1980 tanggal 4 Februari 1980, luas 890 m<sup>2</sup>, atas nama Budiyanto;

Hal. 14 dari 25 hal. Put. No. 30 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM Nomor 2070/Grogol Utara, Gambar Situasi Nomor 01154/2002 tanggal 25 April 2002, luas 201 m<sup>2</sup>, atas nama Budiyanto;

Ketiga bidang tanah tersebut menjadi jaminan hutang dalam hubungan hutang-piutang antara PT Megalindo Universal selaku Debitur dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk selaku Kreditur sesuai Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor JCCO.IV/892/PK-KMK/2003 tanggal 15 Desember 2003;

- b. Bahwa gugatan dalam perkara *a quo* Penggugat tidak menarik PT Megalindo Universal sebagai salah satu pihak yang berperkara dalam perkara *a quo*, padahal yang secara langsung membuat dan mengadakan perjanjian kredit dengan Tergugat II adalah PT Megalindo Universal, sehingga dengan tidak ditariknya pihak PT Megalindo Universal sebagai pihak, maka jelas bahwa gugatan perkara *a quo* adalah kurang pihak;
- c. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 216 K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975 jo. Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 6 Juni 1976 jo. 878K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1979 menyatakan, "Bahwa tidak dapat diterimanya perkara *a quo* adalah karena ada kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat tapi belum digugat";

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 395/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. tanggal 15 Januari 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 8, tanggal 15 Desember 2003 di hadapan Tergugat III dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 114, tanggal 26 Agustus 2004 di hadapan Tergugat V selaku Notaris Pengganti dari Tergugat IV adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- Menyatakan Akta Hak Tanggungan Nomor 4/2004, tanggal 8 Januari 2004 di hadapan Turut Tergugat I dan Akta Hak Tanggungan Nomor 116/2004, tanggal 24 September 2004 di hadapan Tergugat IV tidak mempunyai kekuatan hukum;

Hal. 15 dari 25 hal. Put. No. 30 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun juga yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan dalam keadaan baik dan berharga tanpa beban apapun tanah dan bangunan di atasnya kepada Penggugat dengan sertifikat:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 231/Grogol Utara setempat dikenal sebagai Kampung Kemandoran, RT. 005 RW. 003, Gambar Situasi Nomor 28/1688/1976 tanggal 24 Agustus 1976 seluas 1.991 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus sembilan puluh satu meter persegi) atas nama Budiyanto;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1680/Grogol Utara setempat dikenal sebagai Jalan Kemandoran VIII Nomor 6, RT. 009 RW. 03, Gambar Situasi Nomor 25/266/1980 tanggal 4 Februari 1980 seluas 890 m<sup>2</sup> (delapan ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Budiyanto;
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 2070/Grogol Utara setempat dikenal sebagai Jalan Kemandoran VIII, RT. 007 RW. 003, Surat Ukur Nomor 01154/2002 tanggal 25 April 2002 seluas 201 m<sup>2</sup> (dua ratus satu meter persegi) atas nama Budiyanto dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : Jalan Raya Kemandoran;
    - Sebelah Selatan : Rumah Penduduk;
    - Sebelah Timur : Rumah Edi Johan;
    - Sebelah Barat : Rumah Surya Dharma Winata;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila lalai melaksanakan isi putusan ini jika telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar ini Rp7.416.000,00 (tujuh juta empat ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 579/Pdt/2013/PT.DKI, tanggal 30 Januari 2014 dengan amar sebagai berikut:

  - Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II tersebut;

Hal. 16 dari 25 hal. Put. No. 30 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Januari 2013 Nomor 395/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.;

Dalam Pokok Perkara:

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Januari 2013 Nomor 395/Pdr.G/2011/PN.Jkt.Sel, yang dimohonkan banding tersebut dengan;

## MENGADILI SENDIRI

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Terbanding I semula Penggugat untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding I pada tanggal 10 Juli 2014, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juli 2014, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 24 Juli 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 395/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Agustus 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding I tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat II pada tanggal 2 Oktober 2014;
2. Tergugat I, III, IV, V, Turut Tergugat II, III pada tanggal 18 september 2014;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/PEnggugat dan para Turut Termohon Kasasi/para Turut Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan masing-masing pada tanggal 20 Oktober 2014, 30 September 2014 dan 1 Oktober 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, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Hal. 17 dari 25 hal. Put. No. 30 K/Pdt/2015



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

A. *Judex Facti* telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum mengenai kedudukan suami Pemohon Kasasi Sdr. Budiyanto yang tidak pernah menghadap Termohon Kasasi III semula Terbanding III/Tergugat III, akan tetapi timbul Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 8 tanggal 15 Desember 2003. dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 114 tanggal 25 Agustus 2004 serta tidak ada Surat Persetujuan Istri dalam bentuk apapun sebagai dasar timbulnya Akta Hak Tanggungan Nomor 4/2004 tanggal 8 Januari 2004 dan Akta Hak Tanggungan Nomor 116/ 2004 Tanggal 24 September 2004;

- 1) Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan tentang Surat Pernyataan tanggal 15 Desember 2003 yang pada pokoknya isinya menyatakan bahwa Budiyanto sampai dengan saat ini tidak terikat suatu tali perkawinan, surat pernyataan tersebut sesungguhnya bukan merupakan surat pernyataan yang dibuat sendiri Sdr. Budiyanto akan tetapi dibuat Tergugat I/Termohon Kasasi I selaku pihak peminjam dana;
- 2) Bahwa begitu pula dengan pihak yang menghadap di hadapan Notaris dalam kaitannya dengan penerbitan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 8 tanggal 15 Desember 2003 dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 114 tanggal 25 Agustus 2004 sebagai dasar timbulnya Akta Hak Tanggungan Nomor 4/2004 tanggal 8 Januari 2004 dan Akta Hak Tanggungan Nomor 116/2004 tanggal 24 September 2004 adalah *figure* Tergugat I/Turut Termohon Kasasi I sendirian dan bukan Sdr. Budiyanto suami Pemohon Kasasi;
- 3) Bahwa Tergugat I/Turut Termohon Kasasi I pada saat menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 231/Grogol Utara atas nama Budiyanto dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1680/ Grogol Utara atas nama Budiyanto serta Sertifikat Hak Milik Nomor 2070/Grogol Utara atas nama Budiyanto, sesungguhnya dapat diketahui bahwa jaminan/agunan tersebut jelas-jelas merupakan harta perkawinan Penggugat/Pemohon Kasasi yang tidak mendapatkan persetujuan dari Pemohon Kasasi bersama dengan suami Pemohon Kasasi Sdr. Budiyanto;
- 4) Bahwa berdasarkan bukti berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor Induk KTP 09.5002.170868.2036 atas nama Budiyanto yang diterbitkan oleh Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, yang



diterbitkan pada tanggal 16 Oktober 2003 yang menyatakan bahwa Budiyanto tidak kawin bukan merupakan kartu tanda penduduk milik Budiyanto yang aslinya;

- 5) Demikian pula dengan Kartu Keluarga (KK) Nomor 09500217 0868 atas nama Budiyanto yang diterbitkan oleh Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar yang diterbitkan pada tanggal 16 Oktober 2003 juga bukan merupakan kartu keluarga milik Budiyanto, KTP dan KK tersebut sengaja dibuat Tergugat I/Turut Termohon Kasasi I guna mempermudah pencairan pinjamannya kepada Terbanding/Tergugat II/Termohon Kasasi;

B. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan menyatakan pemeriksaan terhadap tanda tangan suami Penggugat Sdr. Budiyanto ke Pusat Laboratorium Forensik (Puslabfor) Mabes Polri sesuai dengan Surat Nomor Pol. b/5556/VI/2007/Datro tertanggal 6 Juli 2007 serta berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Kriminalistik Puslabfor Mabes Polri Nomor Lab. 2689/DTF/2007 tanggal 1 Agustus 2007 belum dapat menimbulkan keterikatan dalam suatu pembuktian perdata;

a. Bahwa Laporan Polisi Nomor Pol. 4240/K/XI/2006/SPK Unit III tanggal 13 November 2006 adalah merupakan Laporan Polisi Sdr. Budiyanto bukan Laporan Polisi Pemohon Kasasi;

b. Bahwa setelah dilakukan pemeriksaan terhadap tanda tangan suami Penggugat/Pemohon Kasasi ke Pusat Laboratorium Forensik (Puslabfor) Mabes Polri sesuai dengan Surat Nomor Pol. b/5556/VI/2007/Datro tertanggal 6 Juli 2007 serta berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Kriminalistik Puslabfor Mabes Polri Nomor Lab. 2689/DTF/2007 tanggal 1 Agustus 2007, terhadap 2 tanda tangan suami Penggugat atau Budiyanto pada SKMHT Nomor 8 tanggal 15 Desember 2003 dan pada SKMHT Nomor 114 tanggal 26 Agustus 2004 ternyata tanda tangan karangan, karena mempunyai bentuk umum yang berbeda dengan tanda tangan Budiyanto suami Penggugat/Pemohon Kasasi;

c. Bahwa *Judex Facti* seharusnya mempertimbangkan pula karena merupakan tanda tangan karangan maka tanda tangan suami Penggugat atau Budiyanto pada SKMHT Nomor 8 tanggal 15 Desember 2003 dan pada SKMHT Nomor 114 tanggal 26 Agustus 2004 tersebut menurut hukum adalah cacat hukum, tidak sah dan harus dibatalkan. Oleh karena SKMHT Nomor 8 tanggal 15 Desember 2003 dan SKMHT Nomor 114 tanggal 26 Agustus 2004 cacat hukum dan tidak sah, maka terhadap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Hak Tanggungan Nomor 4/2004 tanggal 8 Januari 2004 yang dibuat oleh Turut Tergugat I/Turut Termohon Kasasi I serta Akta Hak Tanggungan Nomor 116/2004 tanggal 24 September 2004 yang dibuat oleh Tergugat IV/Termohon Kasasi IV juga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

- d. Bahwa *Judex Facti* keliru dalam mempertimbangkan labkrim belum bisa dipergunakan bukti perdata padahal berdasarkan hasil pemeriksaan Laboratorium Forensik (Puslabfor) Mabes Polri sesuai dengan Surat Nomor Pol. b/5556/VII/2007/Datro tertanggal 6 Juli 2007 serta berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Kriminalistik Puslabfor Mabes Polri Nomor Lab. 2689/ DTF/2007 tanggal 1 Agustus 2007. Hasil Labkrim Puslabfor Mabes Polri tersebut adalah merupakan dokumen autentik berupa surat yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum yang dikeluarkan atas nama keadilan (*pro justitia*) oleh lembaga yang memang berwenang untuk itu;
- e. Sehingga, seharusnya dipertimbangkan *Judex Facti* bahwa hasil labkrim tanda tangan karangan tersebut dapat dijadikan sebagai bukti surat yang secara hukum dapat diakui kebenarannya. Oleh karenanya terhadap hasil labkrim tersebut tidak harus diuji atau diperiksa terlebih dahulu di Pengadilan Negeri dalam putusan perkara pidana untuk membuktikan kesalahan Tergugat I/Turut Termohon Kasasi I apakah Tergugat I/Turut Termohon Kasasi I melakukan tindak pidana pemalsuan surat atas tandatangan Budiyanto suami Penggugat dalam SKMHT Nomor 8 tanggal 15 Desember 2003 dan pada SKMHT Nomor 114 tanggal 26 Agustus 2004 dimaksud;
- f. Bahwa berdasarkan Laporan Polisi yang dibuat oleh suami Penggugat/Pemohon Kasasi tersebut sesungguhnya telah ditindaklanjuti kedalam tahap penyidikan oleh penyidik Polda Metro Jaya, dan sudah dilakukan pemeriksaan terhadap saksi-saksi serta Tergugat I/Termohon Kasasi I telah ditetapkan sebagai tersangkanya, namun dikemudian hari diketahui Tergugat I/Termohon Kasasi I telah melarikan diri dan masuk dalam daftar pencarian orang sehingga sangat menyulitkan penyidik untuk menangkap Tergugat I/Termohon Kasasi I atau kesulitan menyerahkan Tergugat I/Termohon Kasasi I ke pihak Jaksa Penuntut Umum (JPU) untuk segera dapat disidangkan;
- g. Bahwa terlepas adanya laporan Polisi atau tidak, sesungguhnya secara hukum perdata Penggugat/Pemohon Kasasi sudah dapat membuktikan

Hal. 20 dari 25 hal. Put. No. 30 K/Pdt/2015

#### 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)



bahwa Penggugat/Pemohon Kasasi benar tidak pernah dimintai persetujuannya dalam menjadikan objek tanah tersengketa perkara *a quo* sebagai jaminan/agunan Tergugat I selain itu Budiyanto secara hukum faktanya juga tidak pernah menandatangani dalam SKMHT Nomor 8 tanggal 15 Desember 2003 dan pada SKMHT Nomor 114 tanggal 26 Agustus 2004. Sehingga hal ini dapat dipertimbangkan *Judex Facti* guna memberikan rasa berkeadilan bagi Pemohon Kasasi;

C. *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum dengan menyatakan suami bahwa Pemohon Kasasi Sdr. Budiyanto yang mengaku tidak terikat tali perkawinan sedangkan Pemohon Kasasi semula Penggugat dapat membuktikan perkawinannya yang sah bahkan dari hasil perkawinannya tersebut mempunyai anak;

- 1) Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan berdasarkan bukti Kutipan Akta Perkawinan Nomor 2191 I/1998 yang dikeluarkan Kepala Kantor Pencatatan Sipil DKI Jakarta, perkawinan antara Penggugat/Pemohon Kasasi dengan Sdr. Budiyanto terjadi pada tanggal 19 Juli 1998 (Bukti P-4) hal ini membuktikan bahwa Penggugat/Pemohon Kasasi benar terikat tali perkawinan yang sah dengan Sdr. Budiyanto, sehingga tidak benar apabila dalam Akta Perjanjian Kredit maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan dimaksud sebagai syarat dalam permohonan kredit Tergugat I/Turut Termohon Kasasi I yang secara nyata telah dinyatakan bahwa Budiyanto tidak berstatus menikah atau belum kawin pada saat mengajukan permohonan kredit kepada pihak Tergugat II/Pembanding/Termohon Kasasi;
- 2) Bahwa berdasarkan bukti Kartu Keluarga (KK) Nomor 3171020701096982 atas nama Penggugat, dikeluarkan Lurah Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Kodya Jakarta Pusat, (Bukti P-3). Pemohon Kasasi ingin membuktikan bahwa ini membuktikan bahwa Penggugat benar, berdasarkan KK tersebut ada ikatan perkawinan dengan Budiyanto dan dari hasil perkawinannya tersebut telah memiliki 2 (dua) orang anak;
- 3) Bahwa berdasarkan Kutipan Akta Kelahiran Nomor 1263/U/JP/1998 dikeluarkan Kantor Catatan Sipil DKI Jakarta tanggal 8 September 1998 atas nama Claudi Aurelia Taher anak perempuan dari pasangan Penggugat dengan Budiyanto (Bukti P-10) Penggugat/Pemohon Kasasi ingin membuktikan bahwa Pemohon Kasasi benar memiliki 2 (dua) orang anak dengan nama ayah Budiyanto hasil perkawinan antara Penggugat dengan Budiyanto dan Kutipan Akta Kelahiran Nomor 4319/



U/JB/2000 atas nama Jeremy Juan Taher anak laki-laki dari pasangan dari Penggugat dengan suaminya Budiyanto (Bukti P-11), sehingga tidak benar apabila dalam akta-akta yang dibuat sebagai permohonan kredit dinyatakan Sdr. Budiyanto belum pernah menikah;

- 4) Bahwa Penggugat/Pemohon Kasasi telah menjelaskan bahwa Tergugat /Turut Termohon Kasasi pada saat menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 231/Grogol Utara atas nama Budiyanto dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1680/Grogol Utara atas nama Budiyanto serta Sertifikat Hak Milik Nomor 2070/Grogol Utara atas nama Budiyanto, sesungguhnya dapat diketahui bahwa jaminan/agunan tersebut jelas-jelas merupakan harta perkawinan Penggugat/Pemohon Kasasi yang tidak mendapatkan atau belum mendapatkan persetujuan dari Penggugat/Pemohon Kasasi bersama dengan suami Penggugat;
- 5) Bahwa Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor 09.5002.170868. 2036 atas nama Budiyanto yang diterbitkan oleh Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar yang diterbitkan pada tanggal 16 Oktober 2003 yang menyatakan bahwa Budiyanto tidak kawin bukan merupakan kartu tanda penduduk milik Budiyanto. Demikian juga Kartu Keluarga (KK) Nomor 095002170868 atas nama Budiyanto yang diterbitkan oleh Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar yang diterbitkan pada tanggal 16 Oktober 2003 yang menyatakan bahwa Budiyanto tidak memiliki istri juga bukan merupakan kartu keluarga milik Budiyanto, KTP dan KK tersebut yang membuat adalah Tergugat I;
- 6) Bahwa menurut hukum perdata sejak perkawinan dilangsungkan maka demi hukum berlakulah persatuan bulat antara harta kekayaan suami dan istri yaitu baik terhadap harta bergerak maupun harta tidak bergerak, baik sekarang maupun yang akan ada kemudian, termasuk pula atas segala beban hutang suami - istri masing-masing harus pula diperhitungkan menjadi tanggung jawab bersama (*vide* Pasal 119 s/d 123 KUH-Perdata);
- 7) Bahwa harta bersama adalah segala harta benda yang didapat dalam masa perkawinan adalah merupakan harta bersama berdasarkan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan Tahun 1974 yang menyatakan "harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama";

Hal. 22 dari 25 hal. Put. No. 30 K/Pdt/2015



8) Bahwa segala bentuk peralihan hak atas harta bersama harus mendapatkan persetujuan dari kedua belah pihak yaitu suami-istri berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang menyatakan “mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak” jadi jelas peralihan hak atau jaminan bank harus mendapat persetujuan dari suami-istri;

9) Bahwa konsekuensi atas penjaminan sepihak suami-istri tanpa persetujuan kedua belah pihak berakibat batal demi hukum karena terdapat kekhilafan atau penipuan. Batal demi hukum berarti SKMHT Nomor 8 tanggal 15 Desember 2003 dan pada SKMHT Nomor 114 tanggal 26 Agustus 2004 dianggap tidak pernah ada dan juga berakibat bahwa barang dan orang-orangnya dikembalikan kedalam keadaan sewaktu sebelum perikatan dibuat (*vide* Pasal 1452 KUHPerdara);

D. *Judex Facti* telah salah dan keliru menerapkan hukum dengan menyatakan adalah wajar tidak dimintakan persetujuan Pemohon Kasasi semula Penggugat secara diam-diam hal itu dianggap menundukkan diri perjanjian kredit dan pemasangan hak tanggungan yang dilakukan Sdr. Budiyanto suami Pemohon Kasasi;

1) Bahwa *Judex Facti* keliru menerapkan hukum dengan menyatakan adalah wajar tidak dimintakan persetujuan Pemohon Kasasi semula Penggugat secara diam-diam hal itu dianggap menundukkan diri perjanjian kredit dan pemasangan hak tanggungan yang dilakukan Sdr. Budiyanto suami Pemohon Kasasi;

2) Bahwa segala bentuk peralihan hak atas harta bersama harus mendapatkan persetujuan dari kedua belah pihak yaitu suami-istri berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang menyatakan “mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak” jadi jelas peralihan hak atau jaminan bank harus mendapat persetujuan dari suami-istri, sehingga dengan demikian tidak ada alasan apapun, apalagi dapat dikatakan menundukkan diri selama belum ada surat persetujuan dari Pemohon Kasasi secara tertulis;

3) Bahwa konsekuensi atas penjaminan sepihak suami-istri tanpa persetujuan kedua belah pihak berakibat batal demi hukum karena terdapat kekhilafan atau penipuan. Batal demi hukum berarti SKMHT Nomor 8 tanggal 15 Desember 2003 dan pada SKMHT Nomor 114



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 26 Agustus 2004 dianggap tidak pernah ada dan juga berakibat bahwa barang dan orang-orangnya dikembalikan kedalam keadaan sewaktu sebelum perikatan dibuat (*vide* Pasal 1452 KUH Perdata);

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 6 Agustus 2014 dan kontra memori, masing-masing tanggal 20 Oktober 2014, 30 September 2014 dan 1 Oktober 2014, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, bahwa ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya. Pembebanan jaminan hak tanggungan atas objek sengketa terkait telah dilakukan secara sah menurut hukum;

Bahwa PT Bank Mandiri sebagai pemegang hak tanggungan harus dianggap sebagai pemegang hak tanggungan beritikad baik karena ketika perjanjian kredit dengan jaminan dibuat, maka semua dokumen secara formal adalah sah;

Bahwa dalil Pemohon Kasasi mengenai tanda tangan suami Penggugat adalah palsu, belum didukung oleh Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **Ny. DIAN SUSANTY GUNAWAN** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak 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;

Hal. 24 dari 25 hal. Put. No. 30 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Ny. DIAN SUSANTY GUNAWAN** tersebut;

2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat 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 Kamis tanggal 18 Juni 2015 oleh Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H, M.H. dan Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., 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 Hj. Widia Irfani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H, M.H.

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.

### Biaya-biaya :

1. Meterai .....	Rp	6.000,00
2. Redaksi .....	Rp	5.000,00
3. Administrasi kasasi ...	Rp	489.000,00
Jumlah	Rp	500.000,00

=====

Panitera Pengganti,

ttd./

Hj. Widia Irfani, S.H., M.H.

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
Atas Nama Panitera  
Panitera Muda Perdata

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

**NIP. 19610313 198803 1 003**

Hal. 25 dari 25 hal. Put. No. 30 K/Pdt/2015