



**P U T U S A N**

**No.646 K/Pdt/2011.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**M A H K A M A H A G U N G**

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

**PT. PANIN BANK Tbk,** Berkedudukan Kantor Pusat di "Kantor Pusat Bank Panin" Lt.7 Jl. Jend. Sudirman No.1 (Senayan) Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh : Drs. H. ROSTIAN SYAMSUDIN dan H. AHMAD HIDAYAT masing-masing selaku Presiden Direktur dan Direktur untuk atas nama "PT. BANK PAN INDONESIA Tbk", dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. FARUK B,SH.LLM, 2. LEONARDO ALIM,SH. dan 3. ARJADI SEKIO masing-masing sebagai karyawan PT. BANK PANIN INDONESIA Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Pebruari 2008;

Pemohon Kasasi dahulu Terbantah /Terbanding I;

**M e l a w a n :**

**EDDY MULYADI DJAMALUDIN,** bertempat tinggal di Jl. Pinang I Kav.3/60 RT.001/02 Pondok Labu, Jakarta Selatan, bertindak untuk dan atas nama para Ahli Waris alm. H. DJAMALUDIN, yakni :

1. **Dra. RACHMAWATI,** bertempat tinggal di Jakarta;
2. **Dra. NURSYAMSILIS,** bertempat tinggal di Jakarta;
3. **MUHAMMAD JAYA DJAMALUDIN,** bertempat tinggal di Jakarta;
4. **Hj. INDRIYATI DJAMAL,SE.** bertempat tinggal di Jakarta;
5. **OVAITINI D. SOEDJITO,** bertempat tinggal di Jakarta;
6. **Ir. ACHIRUL DJAMAL,SE,** bertempat tinggal di Jakarta;
7. **H. Ir. EKA SATRIA,** bertempat tinggal di Jakarta;
8. **BONA PINTO DJALINS,** bertempat tinggal di Jakarta;
9. **TRISNAWATI,SH.** bertempat tinggal di Jakarta;
10. **RENI SETIAWATI,SE.** bertempat tinggal di Jakarta;
11. **EVA TRIANAWATI,** bertempat tinggal di Jakarta;

Yang dengan Surat Kuasa Khusus Substitusi, tertanggal 21 Mei 2008 memilih domisili Hukum di Kantor Kuasanya : 1. HUMPHREY R. DJEMAT,SH.LLM. 2. F.X.L. SOEWADI,SH. 3.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DARNELWITA,SH.M.Hum, 4. JUSBY EKO PRATJOJO,SH. 5. ANDREAS NAHOT SILITONGA,SH.LLM. Advokat/Pengacara dari Kantor Advokat /Pengacara GANI DJEMAT & PARTNERS, beralamat di Gaji Djemat Plaza Lantai 8, Jl. Imam Bonjol 76-78 Jakarta Pusat 10310,

Termohon Kasasi dahulu Pembatah/Pembanding;

**D a n :**

1. **EMILY, Dikretur CV. CAHAYA MAJU**, dahulu beralamat di Jalan Pasar Senen Dalam VII/29 RT.16/04 Kramat-Senen, Jakarta Pusat, tetapi sekarang tidak diketahui lagi alamat dan domisilinya yang jelas baik di dalam maupun di Luar Negeri Republik Indonesia;
2. **NOTARIS IRWAN SANTOSA, SH**, beralamat di Ruko Grahamas Pemuda Blok A/C No.11 Jl. Pemuda, Jakarta Timur, diwakili oleh kuasanya : HENGKY A. LASANDER,SH. Advokat dan Penasihat Hukum;
3. **NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTE TANAH : JULIUS PURNAMA,SH.**, beralamat di Jl. Senopati Raya No.7/9 Jakarta Selatan;
4. **KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTAMADYA JAKARTA SELATAN**, beralamat di Jl. Antasari Blok P Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kepalaanya : Ir. DJOKO DWI TJIPTANTO,  
Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terbantah I, II, III, IV, V/para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Pembantah telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Terbantah I dan para turut Terbantah di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa Pembantah adalah ahli waris dari alm. H. Djamaludin yang telah meninggal dunia pada tanggal 18 Desember 1998 sekitar jam 20.55 di Jakarta;

Bahwa Pembantah telah menempati rumah di Jl. Pinang I Kav. 3/60 Pondok Labu, Jakarta Selatan, dimana rumah tersebut berdiri diatas 3 bidang tanah masing-masing :

Hal. 2 dari 22 hal. Put. No.646 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik No.614/Pondok Labu, berdasarkan Gambar Situasi tanggal 7 April 1983 No.30/2102/1983 seluas 204 M<sup>2</sup>;
- Sertifikat Hak Milik No.608/Pondok Labu, berdasarkan Gambar Situasi tanggal 7 April 1983 No.32/2102/1983 seluas 6 M<sup>2</sup>;
- Sertifikat Hak Milik No.12384/Pondok Labu, berdasarkan Gambar Situasi tanggal 21 Mei 1991 No.769/1991 seluas 218 M<sup>2</sup>;

Dimana Sertifikat atas tanah-tanah tersebut pada saat itu masih atas nama alm. H. Djamaludin (Alm ayah Pembantah);

Bahwa sekira pada awal bulan April 2006, Pembantah telah kedatangan seorang bernama Dina pengakuannya (Emily). Yang menurut pengakuannya sebagai Direktur dari CV. CAHAYA MAJU. Setelah berbicara panjang lebar tentang bisnisnya (?), maka entah bagaimana waktu itu. Emily (Terbantah II) mengatakan ingin membeli rumah tersebut, karena menurut Emily bahwa rumah ini mengandung unsur hoki (keberuntungan) bagi pemilikinya. Karenanya Emily ingin mengecek sertifikat tanah tersebut ke kantor BPN, untuk maksud itu Pembantah menyerahkan ketiga Sertifikat tersebut tanpa lampiran-lampiran lain seperti IMB dan pajak-pajak sedang Terbantah I berjanji dalam waktu + 7 hari akan memberi kabar atau mengembalikan seluruh sertifikat tersebut;

Bahwa setelah 7 hari Terbantah II tidak menepati janjinya, Pembantah berusaha menghubungi Terbantah II yang dijawab akan menyerahkan kembali sertifikat tersebut esok harinya. Tetapi ternyata janji tersebut tidak ditepati, dan meskipun berulang kali Pembantah menghubungi Terbantah II melalui HP nya tetapi tidak pernah berhasil;

Bahwa tiba-tiba pada tanggal 15 Pebruari 2007 datang Juru Sita dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menyampaikan panggilan untuk dilakukan penegoran oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 28 Pebruari 2007 agar 8 hari setelah hari tanggal penegoran H. Djamaludin (alm) ayah Penggugat untuk membayar hutang kepada Terbantah II uang sebesar Rp.1.304.611.907,87 (satu milyar tiga ratus empat juta enam ratus sebelas sembilan ribu sembilan ratus tujuh rupiah koma delapan puluh tujuh sen);

Bahwa menerima surat panggilan tersebut Penggugat menjadi terkejut dan heran sebab bagaimana mungkin ayah Penggugat Bp. H. Djamaludin telah meninggal dunia pada tanggal 18 Desember 1998, dapat menjamin Terbantah II untuk memperoleh kredit sebesar pokok Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);

Hal. 3 dari 22 hal. Put. No.646 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah Pembantah menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan membaca surat penetapan No.061/EKS.HT/2007/PN.JKT. SEL. Tanggal 12 Pebruari 2007 dapat diketahui antara lain :

1. Bahwa di hadapan Notaris Irwan Santosa,SH. (Terbantah III) antara Terbantah I dan Terbantah II telah dibuat akta perjanjian kredit tanggal 27 Juni 2006 No.82 dimana Terbantah II secara tidak benar seakan-akan telah memperoleh jaminan dari H. Djamaludin (almarhum) berupa 3 bidang tanah masing-masing :

- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.614/Pondok Labu seluas 204 m<sup>2</sup>;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.608/Pondok Labu, seluas 6 m<sup>2</sup>;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.12384/Pondok Labu seluas 218 m<sup>2</sup>;

Untuk memperoleh pinjaman dari Terbantah I uang berupa hutang pokok sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan tenggang waktu kredit selama 12 bulan;

2. Bahwa selanjutnya terhadap tanah-tanah jaminan tersebut dihadapan PPAT Julius Purnawan,SH. (Terbantah IV) telah dibuat akta Pemberian Hak Tanggungan tertanggal 30 Agustus 2006 No.192/2006 oleh Terbantah I;

3. Bahwa Terbantah I berdasarkan akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut telah dimintakan Sertifikat Hak Tanggungan tertanggal 13 September 2006 No.2884/2004 dari Terbantah V, Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan;

Bahwa dari peristiwa diatas, jelaslah adanya suatu perbuatan pelanggaran hukum yang terang-terangan dilakukan oleh para Terbantah yang dapat berakibat merugikan Pembantah khususnya dengan cara mempergunakan identitas palsu dari almarhum H. Djamaludin yang sudah meninggal dunia. Padahal seharusnya baik Terbantah I, Terbantah III dan Terbantah IV harus teliti/jeli, sebelum melakukan perbuatan yang mempunyai akibat hukum, dan merugikan hak orang lain;

Bahwa oleh karena perbuatan yang dilakukan oleh Terbantah I yang mohon dilakukan eksekusi Hak Tanggungan atas bidang-bidang tanah tersebut diatas didasarkan atas hak yang penuh kepalsuan dan bertentangan dengan hak Terbantah menjadi tidak sah menurut hukum, karenanya haruslah dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum secara mengikat;

Hal. 4 dari 22 hal. Put. No.646 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa demi menegakkan hukum dan adanya rasa keadilan, mohon Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan membatalkannya Penetapan Eksekusi No./06/EKS.HT/2007/PN.JKT.SEL. tanggal 12 Pebruari 2007 dan menyatakan tidak sah akta perjanjian kredit antara Terbantah I dan Terbantah II No.82 tanggal 27 Juni 2006 beserta akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 30 Agustus 2006 No.192/2006 dan Sertifikat Hak Tanggungan tanggal 13 September 2006 No.2884/2004 dan tidak mempunyai kekuatan hukum, untuk selanjutnya memerintahkan kepada Terbantah untuk menyerahkan kepada Pembantah ketiga Sertifikat masing-masing :

- Sertifikat Hak Milik No.614/Pondok Labu, sebesar 204 m<sup>2</sup>;
- Sertifikat Hak Milik No.608/Pondok Labu, seluas 6 m<sup>2</sup>;
- Sertifikat Hak Milik No.12384/Pondok Labu, seluas 218 m<sup>2</sup>;

Dalam waktu 8 hari setelah diucapkan putusan perkara bantahan ini;

Bahwa kepada Terbantah V Kantor Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan untuk membatalkan dan menghapus dari pembukuan atas tanah-tanah tersebut diatas dari peletakan Hak Tanggungan dalam waktu 8 hari setelah diucapkannya putusan dalam perkara bantahan ini;

Bahwa namun demikian Pembantah sangat berkepentingan agar sebelum adanya putusan atas Bantahan ini yang mempunyai kekuatan hukum tetap, Pengadilan memberikan putusan Provisi agar tidak dilakukannya lanjutan terhadap usaha Eksekusi atas bidang-bidang tanah tersebut;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dengan ini Pembantah mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang Terhormat berkenan memutuskan :

## I. DALAM PROVISI :

- Memerintahkan agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sampai adanya putusan bantahan a quo yang mempunyai kekuatan hukum tetap, untuk tidak melakukan tindakan Eksekusi lanjutan atas tanah-tanah tersebut;

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang benar;
3. Menyatakan bahwa Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 12 Pebruari 2007 No.06/KS.HT/2007/PN.JKT.SEL. batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan bahwa masing-masing :
  - Akta Perjanjian Kredit antara Terbantah I dan Terbantah II tanggal 27 Juni 2006 No.82 yang dibuat oleh Terbantah III;

Hal. 5 dari 22 hal. Put. No.646 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 30 Agustus 2006 No.192/2006 yang dibuat oleh Terbantah IV;
- Sertifikat Hak Tanggungan tanggal 13 September 2006 No.2884/2004 yang dibuat oleh Terbantah V;

Batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

5. Memerintahkan kepada Terbantah I agar dalam waktu 8 hari setelah putusan dibacakan menyerahkan kepada Pembantah masing-masing :

- i. Sertifikat Hak Milik No.614/Pondok Labu, seluas 204 m<sup>2</sup>;
- ii. Sertifikat Hak Milik No.608/Pondok Labu, seluas 6 m<sup>2</sup>;
- iii. Sertifikat Hak Milik No.12384/Pondok Labu, seluas 218 m<sup>2</sup>;

Dalam keadaan bersih tanpa dibebani Hak Tanggungan;

6. Memerintahkan kepada Terbantah V agar dalam waktu 8 hari setelah putusan dibacakan, membatalkan dan menghapus dari pembukuan tanah-tanah :

- Sertifikat Hak Milik No.614/Pondok Labu, sebesar 204 m<sup>2</sup>;
- Sertifikat Hak Milik No.608/Pondok Labu, seluas 6 m<sup>2</sup>;
- Sertifikat Hak Milik No.12384/Pondok Labu, seluas 218 m<sup>2</sup>;

Dari peletakkan hak tanggungan;

7. Menghukum para Terbantah untuk membayar ongkos perkara;

- Namun apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mempunyai pertimbangan lain, demi keadilan dan melindungi kepentingan Pembantah, mohon putusan seadil-adilnya sesuai hukum yang berlaku;

Bahwa terhadap gugatan tersebut telah diajukan Eksepsi oleh para

Terbantah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

## **Dalam Eksepsi Terbantah I :**

### **Pembantah tidak berkwalitas mengajukan bantahan :**

1. Bahwa Pembantah tidak berkwalitas untuk mengajukan bantahan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.06 /EKS.HT 2007/PN.Jkt. Sel. tanggal 12 Pebruari 2007, sebab :
  - a. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.06/Eks. HT/2007/PN.Jkt.Sel tanggal 12 Pebruari 2007 adalah mengenai Aanmaning (tegoran), terhadap Ny. Emily baik selaku pribadi atau selaku Direktur CV. CAHAYA MAJU dan H. Djamaludin supaya datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk diberi tegoran agar ia dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari setelah diberi tegoran agar membayar hutangnya kepada Pemohon (PT. Bank Panin Tbk) yang sampai dengan tanggal 12

Hal. 6 dari 22 hal. Put. No.646 K/Pdt/2011

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2007 Rp. 1.304.011.907,67 (satu milyar tiga ratus empat juta sebelas ribu sembilan ratus tujuh rupiah koma enam puluh tujuh sen);

- b. Oleh karena Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.06/EKS.HT/2007/PN.Jkt.Sel. tersebut adalah Aanmaning (tegoran) agar Debitur (Termohon Eksekusi) melaksanakan kewajiban membayar utang kepada kreditur (Pemohon Eksekusi), maka keberatan mengenai hal itu hanya sebatas mengenai jumlah hutang jika tidak terjadi kesesuaian perhitungan oleh Termohon Eksekusi (debitur). Sedangkan pihak lain yang bukan debitur tidak dapat mengajukan keberatan terhadap perhitungan jumlah hutang ataupun keberatan lainnya;
  - c. Dengan demikian maka Pembantah tidak memiliki kualitas untuk mengajukan Bantahan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.06/Eks./HT/2007/PN.Jkt.Sel. tanggal 12 Pebruari 2007 tentang Aanmaning;
2. Bahwa oleh karena Pembantah tidak memiliki kualitas untuk mengajukan bantahan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.06/Eks.HT/2007/PN.Jkt.Sel. tanggal 12 Pebruari 2007 tentang Aanmaning (tegoran), maka bantahan Pembantah haruslah ditolak;

## **Bantahan Premature :**

1. Bahwa pengajuan bantahan masih premature oleh karena Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.06/Eks.HT/2007/PN.Jkt.Sel. tanggal 12 Pebruari 2007 belum dapat dijadikan perlawanan/bantahan, sebab :
  - a. Pihak-pihak dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.06/Eks.HT/2007/PN.Jkt.Sel tanggal 12 Pebruari 2007 terdiri Pemohon Eksekusi (PT.Bank Panin Tbk) dan pihak Termohon Eksekusi I yaitu : Emily (CV. CAHAYA MAKMUR) dan Termohon Eksekusi II yaitu : H. Jamaludin. Karena itu perlawanan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri a quo harus ditujukan terhadap pihak-pihak yang terlibat didalam Penetapan dan tidak dapat ditujukan terhadap pihak-pihak yang tidak disebut dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan a quo ;
  - b. Seharusnya perlawanan/bantahan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.06/Eks.HT/2007 /PN.

Hal. 7 dari 22 hal. Put. No.646 K/Pdt/2011



Jkt.Sel. tanggal 12 Pebruari 2007 itu ditujukan terhadap (1) PT. Bank Panin Tbk, (2) Emily selaku pribadi maupun Direktur mewakili CV. CAHAYA MAKMUR, dan (3) H. Djamaludin;

- c. Dalam bantahannya, Pembantah tidak mendudukkan H. Djamaludin sebagai pihak yang semestinya didudukkan, akan tetapi mendudukkan pihak lain yang bukan pihak dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.06/Eks. HT/2007/PN.Jkt.Sel. menjadi pihak Terbantah III, IV, dan V;
  - d. Tidak didudukkannya H. Djamaludin yang merupakan pihak dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.06/Eks.HT/2007/PN.Jkt.Sel tanggal 12 Pebruari 2007 dalam perkara, maka bantahan adalah kurang pihak, sedangkan mendudukkan pihak yang bukan pihak dalam Penetapan auo, adalah salah sasaran pihaknya (*error in persona*);
2. Dan oleh karena bantahan Pembantah kurang pihak, dan juga salah sasaran pihaknya (*error in persona*), maka bantahan Pembantah haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

#### **Bantahan Pembantah tidak jelas/kabur (*Obscure libel*) :**

1. Bahwa Bantahan Pembantah tidak jelas arahnya dan campur aduk, sehingga bantahan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscure libel*), karena :
  - a. Dalam bantahannya, Pembantah menyebutkan dirinya selaku ahli waris dari H. Djamaludin, karena itu Pembantah bukanlah pihak ketiga sebagaimana dimaksudkan Pasal 195 ayat (6) HIR, dan karena itu pula dirinya tidak berkwalitas untuk mengajukan bantahannya;
  - b. Tuntutan Pembantah menuntut atas pembatalan akta perjanjian kredit, akte Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan, merupakan bentuk tuntutan gugatan dan tidak dapat diajukan melalui proses perlawanan/bantahan;
  - c. Bantahan diajukan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.06/Eks.HT/2007/PN.Jkt.Sel tanggal 12 Pebruari 2007, akan tetapi dalam bantahan terdapat tuntutan terhadap Akta Perjanjian Kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan serta tuntutan atas penyerahan surat-surat (sertifikat) yang merupakan tuntutan gugatan;



- d. Dalam Bantahan juga diajukan tuntutan secara Provisi, sehingga memberi bentuk sebagai pengajuan gugatan perdata biasa;
  - e. Pengajuan bantahan seperti ini menjadikan tidak jelas arahnya, apakah bantahan Pembantah ini merupakan bentuk perlawanan/bantahan (verzet) ataukah bentuk tuntutan gugatan perdata biasa, karena didalam bantahan Pembantah terdapat 2 (dua) konstruksi bentuk tuntutan yang berbeda cara pengajuannya, yaitu (1) bantahan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.06/Eks.HT /2007/PN.Jkt.Sel. tanggal 12 Pebruari 2007, dan (2) tuntutan dalam bentuk gugatan yaitu tuntutan atas pembatalan suatu akta Perjanjian terhadap Sertifikat Hak Tanggungan serta tuntutan atas penyerahan surat-surat (sertifikat);
2. Dengan demikian maka bantahan Pembantah terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.06/Eks.HT/2007/PN.Jkt.Sel. tanggal 12 Pebruari 2007 tidak jelas arahnya sehingga menjadi tidak jelas/kabur (*obscure libel*). Karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvanklijke verklaard*);

Bahwa atas hal-hal dan alasan-alasan tersebut di atas, Eksepsi-eksepsi Terbantah I sangatlah beralasan hukum, dan arena itu bantahan Pembantah haruslah ditolak seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima :

**DALAM PROVISI :**

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi juga dimuat dan dianggap sebagai termasuk dalam Provisi :
2. Bahwa Terbantah I menolak tegas terhadap tuntutan Provisi, dengan alasan-alasan sebagai berikut :
  - a. Dalam perkara perlawanan/bantahan terhadap suatu putusan atau penetapan Pengadilan, tidak dikenal tuntutan secara Provisi;
  - b. Tidak ada alasan hukum yang dapat dijadikan alasan tuntutan secara Provisi, dan juga tidak ada alasan mendesak yang bersifat eksepsional yang dapat dijadikan alasan tuntutan secara Provisi;
  - c. Tuntutan Provisi tidak didasarkan pada alasan hukum yang jelas;
3. Oleh karena tuntutan Provisi ini tidak beralasan hukum, maka tuntutan-tuntutan secara Provisi haruslah ditolak;

**Eksepsi Terbantah III :**



**Mohon Majelis Hakim untuk memutuskan bahwa Bantahan Pembantah tidak dapat diterima dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut :**

**Bantahan Kurang Pihak :**

1. Bahwa dalam posita bantahan, Pembantah mendalilkan bahwa Pembantah adalah ahli waris dari alm. H. Djamaludin yang telah meninggal dunia pada tanggal 18 Desember 1998 di Jakarta namun dalam perkara ini berdasarkan fakta Pembantah telah keliru bahwa yang dimaksud H. Djamaluddin a quo adalah H. Jamaluddin pemegang KTP No. : 09.5306.030766.0190, yang dikeluarkan oleh Kel. Pondok Labu, Kec. Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan;  
Pemilik Kutipan Akta Nikah bersama isterinya FARIDA EDDY MULYADI Nomor : 1048/95/XII/1989 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur, tanggal 18 Desember 1998, dan alamat yang tercantum dalam KTP tersebut adalah di Jalan Pinang I Kaveling 3/60 Rukun Tetangga 001. Rukun Warga 002 Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan. Jadi dengan demikian artinya bukanlah H. Djamaludin yang dimaksud oleh Pembantah. Jika demikian maka H. JAMALUDIN, pemegang KTP No. 09.5306.030766.0190 yang dikeluarkan oleh Kel Pondok Labu, Kec. Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan;  
Pemilik kutipan Akta Nikah bersama isterinya FARIDA EDDY MULYADI Nomor : 1048/95/XII/1989 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur, tanggal 18 Desember 1998, dan alamat yang tercantum dalam KTP tersebut adalah di Jalan Pinang I Kaveling 3/60 Rukun Tetangga 001 Rukun Warga 002 Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan. Jadi dengan demikian artinya bukanlah H. Djamaludin yang dimaksud oleh Pembantah. Jika demikian maka H. Jamaludin, pemegang KTP No. : 09.5306.030766.0190 yang dikeluarkan oleh Kel Pondok Labu, Kec. Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;
2. Bahwa menurut dalil Pembantah di dalam posita butir 8 disebutkan bahwa identitas dari alm. H. Djamaludin (Kartu Tanda Penduduk/KTP) tersebut telah dipalsukan demikian surat-surat lainnya. Jika Pembantah mendalilkan dalam posita tersebut bahwa Kartu Tanda Penduduk KTP H. Jamaludin adalah palsu, demikian juga halnya dengan surat-surat lain (Surat Nikah yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama (KUA)

Hal. 10 dari 22 hal. Put. No.646 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Jatinegara), maka harusnya Kantor Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan dan Kantor Urusan Agama Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur harus dijadikan pihak dalam perkara a quo hal ini untuk mengetahui keterlibatan dan atau kejelasan adanya pemalsuan tersebut;

3. Bahwa oleh karena bantahan Pembantah yang tidak menjadikan H. Jamaludin pemegang KTP No.09.5306.030766.0190 yang dikeluarkan oleh Kel. Pondok Labu, Kec. Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan dan Kantor Kelurahan Pondok Labu, Kec. Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan yang telah mengeluarkan KTP (palsu) H. Djamaludin selaku pihak Terbantah dalam perkara ini, maka bantahan Pembantah menjadikan kurang pihak dan karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal tersebut sudah menjadi tertib Hukum Acara Perdata sesuai putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 6.21.k/Sip/1975 apabila orang/pihak yang ditarik sebagai para pihak tidak lengkap maka bantahan Pembantah tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan;

## II. Bantahan Pembantah Kabur atau Tidak Jelas (*Obscur Libel*):

4. Bahwa dalam posita 3 Pembantah diakui oleh Pembantah bahwa antara Pembantah dan Terbantah II ada hubungan pinjam meminjam sertifikat tanah hak milik atas nama alm. H. Djamaludin untuk maksud jual beli dengan Terbantah II. Jika benar demikian maka permasalahan hukum antara Pembantah dan Terbantah II harus diselesaikan terlebih dahulu secara hukum baik melalui jalur perdata maupun pidana. Jika permasalahan hukum antara Pembantah dan Terbantah II tersebut tidak diselesaikan terlebih dahulu maka Pembantah secara hukum perkara yang diajukan Pembantah saat ini dapat dikatakan masih Premature;
5. Bahwa selain itu menurut dalil Pembantah di dalam posita butir 8, bahwa identitas dari alm. H. Djamaludin (Kartu Tanda Penduduk/KTP) tersebut telah di palsukan demikian surat-surat lainnya. Bahwa dalil Pembantah yang menyatakan bahwa KTP alm. Haji Djamaludin telah dipalsukan dan H. Jamaludin pemegang KTP No. : 09.5306.030766.0190 yang dikeluarkan oleh Kel. Pondok Labu, Kec. Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan adalah palsu jelas keliru dan hal tersebut bertentangan dengan hukum yang berlaku sebab untuk dapat membuktikan bahwa KTP atas nama Terbantah II dan KTP atas nama H. Jamaludin sebagai Penjamin adalah palsu, ahli waris H. Jamaludin harus menempuh upaya hukum

Hal. 11 dari 22 hal. Put. No.646 K/Pdt/2011



pidana dengan membuat laporan pidana kepada pihak yang berwajib dalam hal ini Kepolisian RI dan kemudian ditindak lanjuti dan diproses hingga diajukan ke hadapan sidang Pengadilan pidana serta diputus Majelis Hakim yang memeriksa perkara, bahwa benar terjadi pemalsuan KTP atas nama H. Jamaludin tersebut. Jadi untuk dinyatakan palsu menurut hukum jelas terlebih dahulu harus ada keputusan Hakim pidana yang menyatakan bahwa KTP atas nama H. Jamaluddin yang dikeluarkan Kantor Kelurahan Pondok Labu, Kec. Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan serta surat-surat lampiran lainnya adalah palsu;

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, bantahan Pembantah kabur atau tidak jelas dan karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

#### **Eksepsi Terbantah V :**

##### **Penggugat Tidak Berkwalitas :**

- Bahwa Terbantah V menolak dengan tegas dalil gugatan Pembantah karena Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan melakukan pencatatan Peletakkan Hak Tanggungan atas tanah Sertifikat Hak Milik No.608, 614 dan 1238/Pondok Labu telah sesuai dengan prosedur yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga dengan demikian Pembantah dalam bantahannya tidak berkwalitas mengajukan bantahan terhadap Terbantah V. Dengan tidak berkwalitasnya Pembantah mengajukan bantahan sudah sepantasnyalah bantahan Pembantah dinyatakan ditolak atau setidaknya bantahan Pembantah dinyatakan tidak dapat diterima. Pada kesempatan ini juga Terbantah V mohon kepada Majelis Hakim untuk mengeluarkan Terbantah V sebagai pihak dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengambil putusan, yaitu putusannya No. 2265/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel. tanggal 16 Oktober 2008 yang amarnya sebagai berikut :

##### **DALAM PROVISI :**

- Menolak permohonan Provisi dari Pembantah tersebut;

##### **DALAM EKSEPSI :**

- Menyatakan eksepsi-eksepsi Terbantah I, Terbantah III dan Terbantah V tidak dapat diterima;

##### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak Bantahan dari Pembantah untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.3.581.000,- (tiga juta lima ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Terbantah I Terbanding I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya No. 308/Pdt/2009/PT.DKI tanggal 28 Oktober 2009 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pembantah;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 2265/Pdt.G/2007/PN.Jak.Sel. tanggal 16 Oktober 2008 yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI :

### DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Terbantah I, Terbantah III dan Terbantah V tidak dapat diterima;

### DALAM PROVISI :

- Menolak Provisi Pembantah;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan bantahan Pembantah untuk sebagian;
- Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang benar;
- Menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 12 Pebruari 2007 No.06/KS.HT/2007/PN.Jkt.Sel batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan bahwa masing-masing :
  - Akta Perjanjian Kredit antara Terbantah I dan Terbantah II tanggal 27 Juni 2006 No.82 yang dibuat oleh Terbantah III;
  - Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 30 Agustus 2006 No.192/2006 yang dibuat oleh Terbantah IV;
  - Sertifikat Hak Tanggungan tanggal 13 September 2006 No.2884/2004 yang dibuat oleh Terbantah V;

Batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

- Menolak bantahan Pembantah untuk selebihnya;
- Menghukum para Terbanding/Terbantah I s/d IV untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang pada tingkat banding sejumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terbantah I/Terbanding I pada tanggal 21 Juli 2010 kemudian terhadapnya oleh

Hal. 13 dari 22 hal. Put. No.646 K/Pdt/2011

#### Disclaimer

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



Terbantah I/ Terbanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 26 Pebruari 2008 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 03 Agustus 2010, sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.2265/Pdt.G/2007/PN.JKT.SEL. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 13 Agustus 2010;

Bahwa setelah itu oleh Pembatah/Pembanding yang pada tanggal 14 September 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Terbantah I/ Terbanding I diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Jakarta Selatan pada tanggal 24 September 2010 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Terbantah I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

**I. PERTIMBANGAN HUKUM DAN AMAR PUTUSAN SALAH MENILAI FAKTA HUKUM SEHINGGA TERJADI KESALAHAN PENERAPAN HUKUM :**

1. Bahwa perkara ini adalah bantahan yang diajukan Pembantah terhadap Penetapan Eksekusi i.c. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.061/Eks.HT/2007/PN.Jkt.Sel. tanggal 12 Pebruari 2007 atas objek Sertifikat Hak Tanggungan No.2884/2004 taitu 3 bidang tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Milik No.614/Pondok Labu, No.608/Pondok Labu, No.12384/Pondok Labu;
2. Bahwa yang menjadi alasan dan alas hak dari bantahan yang diajukan Pembantah/Pembanding/ Termohon Kasasi atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.061/Eks.HT/2007/PN.Jkt.Sel a quo didasarkan pada pengakuannya sebagai ahli waris dari pemilik atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.614/Pondok Labu, No.608/Pondok Labu, No.12384/Pondok Labu yang tertulis a.n. H. Djamaludin. Dengan demikian maka dalam perkara bantahan ini yang harus dibuktikan adalah apakah benar Pembantah itu sebagai ahli waris dari H. Djamaludin dan apakah benar H. Djamaludin (orang tua Pembantah) tersebut sebagai pemilik atas bidang tanah SHM

Hal. 14 dari 22 hal. Put. No.646 K/Pdt/2011



No.614/Pondok Labu, No.608/Pondok Labu, No.12384/Pondok Labu tersebut;

3. Bahwa alasan Pembantah mengaku sebagai ahli waris pemilik atas bidang tanah tersebut karena menganggap bahwa ada orang dengan menggunakan identitas palsu mengaku dirinya bernama H. Djamaludin membebaskan Hak Tanggungan atas bidang tanah SHM No.614/Pondok Labu, No.608/Pondok Labu, No.12384/Pondok Labu tersebut kepada Terbantah /Pemohon Kasasi;
4. Bahwa fakta hukum yang terungkap dipersidangan adalah :
  - a. Adanya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dengan suatu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT Irwan Santosa,SH. No.83 tanggal 31 Juli 2006 dibuat oleh dan dihadapan Irwan Santosa,SH. Notaris/PPAT di Jakarta ditanda tangani oleh H. Djamaludin;
  - b. Adanya orang dengan tanda bukti identitas (Kartu Tanda Penduduk) bernama H. Djamaludin dengan memiliki dokumen asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No.614/Pondok Labu, No.608/Pondok Labu, No.12384/Pondok Labu tertulis a.n. H. Djamaludin berada ditangannya pada waktu menghadap Notaris/PPAT Irwan Santoso,SH. untuk menandatangani Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang diuraikan dalam Sertifikat tersebut;

Fakta hukum tersebut telah membuktikan tentang kebenaran materiil adanya subyek hukum H. Djamaludin menghadap Notaris PPAT Irwan Santoso,SH,. pada tanggal 31 Juli 2006 dan menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.83 tanggal 31 Juli 2006, dan juga telah membuktikan bahwa adanya subjek hukum H. Djamaludin yang dapat menunjukkan identitas dan dokumen asli SHM No.614/Pondok Labu, No.608/Pondok Labu, No.12384/Pondok Labu yang terdaftar sesuai dengan nama identitasnya, karena itu ia adalah pemegang hak yang sah atas tanah tersebut;

5. Bahwa semestinya fakta-fakta hukum tersebut harus dinilai sebagai suatu kebenaran materiil bahwa pembebanan hak tanggungan atas tanah SHM No.614/Pondok Labu, No.608/Pondok Labu, No.12384 /Pondok Labu itu dilakukan oleh pemegang hak yang sah karena suatu akta pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat Notaris/PPAT itu merupakan suatu AKTA OTENTIK sebagaimana dimaksud Pasal 1869



KUHPerdata memiliki kekuatan pembuktian yang sangat sempurna yang memuat kebenaran materiil dan kebenaran formil tentang kebenaran subjek dan objek yang tertera didalam akta tersebut, sebagaimana dimaksud Pasal 1870 KUHPerdata;

- Dengan demikian berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan bahwa orang dengan identitas nama H. Djamaludin yang membawa dokumen asli SHM No.614/Pondok Labu, No.608/Pondok Labu, No.12384/Pondok Labu yang menghadap kepada Notaris dan membuat Akta Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang diuraikan dalam SHM No.614/Pondok Labu, No.608/Pondok Labu, No.12384/Pondok Labu, menurut hukum harus dinilai kebenarannya sebagai PEMEGANG HAK atas tanah tersebut, dan harus dinilai bahwa pembebanan hak tanggungan tersebut dilakukan oleh orang yang berhak atas tanah tersebut;
- Pasal 1870 KUHPerdata menegaskan bahwa suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris memiliki pembuktian yang sangat sempurna atau subjek dan objek yang tertera didalam akta tersebut : *"suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahliwarisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya"*;

6. Bahwa dengan demikian terbukti dengan sempurna menurut hukum bahwa terjadi pada tanggal 31 Juli 2006 seseorang dengan identitas H. Djamaludin telah menghadap dan menanda tangani suatu akta dihadapan Notaris/PPAT Irwan Santosa,SH. (Terbantah IV) yaitu surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan menunjukkan dokumen asli SHM No.614/Pondok Labu, No.608/Pondok Labu, No.12384/Pondok Labu. Karena itu menurut hukum harus dinilai adanya kebenaran materiil tentang subjek hukum yang tertera didalam Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No.83 tanggal 31 Juli 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Irwan Santosa,SH. incassu H. Djamaludin sebagai pemegang hak yang sah atas tanah SHM No.614/Pondok Labu, No.608/Pondok Labu, No.12384/Pondok Labu;
7. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum pembuktian sebagaimana diatur pada Pasal 1869 jo 1870 KUHPerdata maka Akta Surat Kuasa



Membebaskan Hak Tanggungan No.83 tanggal 31 Juli 2006 Notaris/PPAT Irwan Santosa,SH,. tersebut harus dinilai terlebih dahulu memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna tentang kebenaran subjek hukum dan objek serta isi didalam akta tersebut. Dan karena itu maka harus dinilai terlebih dahulu tentang kebenaran materiil adanya seseorang dengan identitas bernama H. Djamaludin masih hidup yang menanda tangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atas tanah SHM No.614/Pondok Labu, No.608/Pondok Labu, No.12384/Pondok Labu;

8. Bahwa dengan demikian jelas bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No.83 tanggal 31 Juli 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Irwan Santosa,SH. tidak ada hubungannya dengan bukti-bukti P-1, P-2, P-3, P-14 dan P-15 yang diajukan Pembantah/Termohon Kasasi. Bukti-bukti P.1,2,3,14,15 tersebut tidak dapat melemahkan terhadap kebenaran materiil Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No.83 tanggal 31 Juli 2006 Notaris/PPAT Irwan Santosa,SH. Bukti-bukti yang diajukan Pembantah /Termohon Kasasi tersebut menunjukkan bahwa H. Djamaludin yang dimaksudkan Pembantah/Termohon Kasasi adalah H. Djamaludin lain yang notabene bukan H. Djamaludin yang menghadap Notaris/PPAT Irwan Santosa,SH. menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No.83 tanggal 31 Juli 2006;
9. Bahwa dengan demikian pertimbangan judex facti tingkat banding padahal 11 alenia 2 yang berbunyi "*Menimbang, bahwa dengan demikian dari surat bukti P-1, P-2, P-3 dan P-14, P-15 ternyata orang yang mengakui H. Djamaludin sebagai penjamin dalam Perjanjian Kredit No.82 (P-11) bukanlah orang yang tersebut dalam surat bukti P-12, P-13A, P-14C (Sertifikat Hak Tanggungan) karena H. Djamaludin yang namanya tercantum dalam 3 sertifikat tersebut telah meninggal dunia pada tanggal 18 Desember 1998*"; Dan pada alenia 3 yang berbunyi "*Menimbang, bahwa dari hal tersebut terdapat fakta hukum H. Djamaludin yang tercantum dalam Perjanjian Kredit No.82 tanggal 27 Juni 2006 bukanlah H. Djamaludin yang sebenarnya seperti tersebut dalam 3 (tiga) sertifikat tersebut atau dengan kata lain ada kepalsuan dalam perjanjian kredit No.82 tersebut*";



Adalah pertimbangan hukum yang sangat keliru bertentangan dengan hukum dan fakta hukum, sebab :

- a. Akta Perjanjian Kredit No.82 tanggal 27 Juni 2006 adalah perjanjian antara Pemohon Kasasi/Terbantah I (PT. BANK PANIN Tbk) dengan CV. CAHAYA MAJU yang diwakili EMILY, bukan perjanjian antara Pemohon Kasasi dengan H. Djamaludin;
  - b. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No.83 tanggal 31 Juli 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Irwan Santosa,SH. Notaris/PPAT di Jakarta ditandatangani oleh penghadap H. Djamaludin dengan identitas diri bernama H. Djamaludin;
10. Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum judex facti tingkat banding dalam menyatakan H. Djamaludin yang namanya tertera dalam Akta Perjanjian Kredit No.82 tanggal 27 Juni 2006 jelas merupakan kesalahan analisis yang dilakukan judex facti bertentangan dengan fakta, dan juga bertentangan dengan hukum karena akta Notaris yang merupakan akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sangat sempurna tentang kebenaran materiil atas subjek hukum dan objek yang tertera dalam akta tersebut. Dan dengan demikian maka pertimbangan hukum judex facti tingkat banding tersebut telah salah didalam menilai fakta hukum sehingga salah didalam menerapkan hukum;
11. Bahwa pertimbangan hukum judex facti dalam menganggap adanya kepalsuan nama H. Djamaludin didalam akta Perjanjian Kredit No.82 tanggal 27 Juni 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Irwan Santosa,SH. adalah pertimbangan hukum yang sangat bertentangan dengan hukum, karena tentang hal suatu kepalsuan atas akta otentik HARUS DIBUKTIKAN TERLEBIH DAHULU DENGAN SUATU PUTUSAN PIDANA yang mempunyai kekuatan hukum tetap tentang hal pemalsuan. Dan dengan tidak adanya putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap tentang hal pemalsuan identitas dalam akta otentik maka anggapan tentang hal adanya pemalsuan didalam akta otentik tidak memiliki dasar hukum. Dari fakta hukum yang terungkap dipersidangan tidak terungkap adanya putusan pidana tentang pemalsuan dalam akta perjanjian kredit No.82 tanggal 27 Juni 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Irwan Santosa,SH. Notaris di Jakarta, maupun di dalam Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan



(SKMHT) No.83 tanggal 31 Juli 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Irwan Santosa,SH. Notaris/PPAT di Jakarta;

- Bukti P-2, P-2, P-3 dan P-14, P-15 tidak memiliki kekuatan hukum melemahkan terhadap akta perjanjian kredit No.82 tanggal 27 Juni 2006 dan Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan (SKMHT) No.83 tanggal 31 Juli 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Irwan Santosa,SH. Notaris/PPAT di Jakarta yang merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sangat sempurna;

Dengan demikian pertimbangan hukum judex facti tingkat banding telah keliru dan salah didalam menilai fakta hukum dan didalam menerapkan hukum;

## **II. PERTIMBANGAN HUKUM DAN AMAR PUTUSAN JUDEX FACTI SALAH DIDALAM MENGHARGAKAN BUKTI :**

1. Bahwa akta Perjanjian Kredit No.82 tanggal 27 Juni 2006 yang dimuat oleh yang dibuat oleh dan dihadapan Irwan Santosa,SH. Notaris di Jakarta dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No.83 tanggal 31 Juli 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Irwan Santosa,SH. Notaris/PPAT di Jakarta adalah akte otentik yang menurut hukum vide pasal 1870 KUHPerduta memiliki kekuatan pembuktian yang sangat sempurna tentang kebenaran subjek hukum yang membuat perjanjian maupun objek yang diperjanjikan;
2. Bahwa oleh karena akte otentik tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sangat sempurna tentang kebenaran materiil dan kebenaran formil atas subjek hukum dan objek dalam akte tersebut, menurut hukum tidak dapat dilemahkan oleh bukti-bukti yang berada pada derajat dibawah akta otentik. Pertimbangan hukum judex facti tingkat banding didasarkan pada asumsi yang menganggap adanya pemalsuan didalam akta perjanjian kredit No.82 tanggal 27 Juni 2006 hanya mendasarkan pada bukti P-1, P-2, P-3, P-14, P-15 tidak dapat dibenarkan karena :
  - a. Nilai dari bukti-bukti tersebut selain berada dibawah derajat akta akta yang dibuat oleh Notaris, juga bukti-bukti tersebut tidak memiliki kaitan dengan akte perjanjian Kredit antara Pemohon Kasasi/Terbantah I asal dengan CV. Cahaya Maju yaitu Akte Perjanjian Kredit No.82 tanggal 27 Juni 2006;



- b. Dalam hal untuk menyatakan adanya pemalsuan dalam suatu akta harus dibuktikan dengan putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap;
3. Bahwa subjek hukum penghadap pada saat menghadap Notaris Irwan Santosa,SH. dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No.83 tanggal 31 Juli 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Irwan Santosa,SH. Notaris/PPAT di Jakarta adalah seorang dengan identitas H. Djamaludin dengan memiliki dokumen asli SHM No.614/Pondok Labu., SHM No.608/Pondok Labu, SHM No.12384/Pondok Labu. Oleh karena Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKHMT) No.83 tanggal 31 Juli 2006 itu merupakan akte otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sangat sempurna tentang kebenaran subjek dan objek yang tertera dalam akta tersebut, maka subjek hukum H. Djamaludin yang tertera didalam akta tersebut menurut hukum harus dinilai kebenarannya sepanjang tidak ada putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa subjek hukum tersebut bukan H. Djamaludin;
4. Bahwa oleh karena tidak ada putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap tentang hal pemalsuan identitas H. Djamaludin, maka tidak ada alasan hukum untuk menyatakan tentang kepalsuan H. Djamaludin yang tertera dalam akta Perjanjian Kredit maupun dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Dengan demikian pertimbangan judex facti tingkat banding dalam menilai subjek hukum H. Djamaludin a quo adalah pertimbangan hukum yang salah didalam menilai bukti dan fakta hukum;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena judex facti /Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, bahwa pertimbangan judex facti sudah tepat dan benar, lagi pula pada hakekatnya alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau

Hal. 20 dari 22 hal. Put. No.646 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-undang tentang Mahkamah Agung (Undang-Undang No.14 tahun 1985) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.5 tahun 2004;

Bahwa Pembantah adalah ahli waris dari almarhum H. Djamaludin yang memiliki 3 bidang tanah di Pondok Labu No.608, 614 dan 12384, dan selebihnya sudah dipertimbangkan oleh judex facti/Pengadilan Tinggi;

Bahwa dalam perjanjian kredit No.82 tidak diatur mengenai pemberian Kuasa untuk memasang hak tanggungan dari H. Djamaludin sebagai Persero Komediter, begitu juga tak ada Kuasa tersendiri dari H. Djamaludin untuk memasang hak tanggungan atas miliknya yang dijadikan jaminan;

Bahwa karena tak ada Surat Kuasa memasang hak tanggungan maka akta pemberian Hak Tanggungan No.192/2006 cacat hukum demikian juga dengan Sertifikat Hak Tanggungan cacat hukum;

Bahwa apalagi H. Djamaludin sudah meninggal pada tahun 1998, sebelum hak tanggungan dipasang pada tahun 2006;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi : PT. PANIN BANK Tbk tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## M E N G A D I L I :

Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : **PT. PANIN BANK Tbk** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Terbantah I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : **Selasa, tanggal 19 Juli 2011 oleh Dr. Harifin A. Tumpa, SH.MH.** oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. H. Muchsin,SH. dan I I Made Tara,SH.** Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga**

Hal. 21 dari 22 hal. Put. No.646 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Yusticia Roza Puteri,SH.MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

**Hakim-Hakim Anggota :**

ttd/ I Made Tara, SH.

**K e t u a :**

ttd/ Dr. Harifin A. Tumpa,SH.MH.

**Biaya – biaya :**

1. **M a t e r a i.....** Rp. 6.000,-
2. **R e d a k s i.....** Rp. 5.000,-
3. **Administrasi Kasasi** Rp.489.000,-

**Jumlah.....** Rp.500.000,-

**Panitera Pengganti :**

ttd/  
**Yusticia Roza Puteri,SH.MH.**

Oleh karena Hakim Agung Prof. Dr. H. Muchsin,SH,. sebagai Anggota/Pembaca I telah meninggal dunia pada hari **Minggu, tanggal 04 September 2011**, maka putusan ini ditandatangani oleh Ketua Majelis/Pembaca III : **Dr. Harifin A. Tumpa, SH.MH.** dan Hakim Agung/Pembaca I : **I Made Tara,SH.**

**Jakarta, Pebruari 2012**  
**Ketua Mahkamah Agung R.I.**

ttd/

**DR. HARIFIN A. TUMPA,SH.MH.**

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

**PRI PAMBUDI TEGUH,SH.MH.**  
**NIP : 19610313 198803 1003.**

Hal. 22 dari 22 hal. Put. No.646 K/Pdt/2011