



**P U T U S A N**  
**No. 647 K/PDT/2011**

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

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

**Drg. TITI ASMARIATI MURNI**, beralamat di Jl. Cikajang No. 46, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

- 1. H. A. BUDISANTOSO, SH**
- 2. HERU SUGIYONO, SH**
- 3. TEGUH HARTONO, SH**, ketiganya Para Advokat/Pengacara pada Klinik Hukum 24 jam, berkedudukan di Graha Klinik Hukum, Jl. Lebak Bulus I No. 56, Lebak Bulus, Cilandak – Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Oktober 2010.

**Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi II dahulu Pelawan /Pembanding.**

m e l a w a n :

- 1. PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk**, beralamat di Menara Bank Danamon, Jl. Prof. Satrio Kav. E. 4 No. 6, Komplek Mega Kuningan, Jakarta Selatan, diwakili oleh : **1. MULIADI RAHARDJA, 2. FRANSISKA OEI**, selaku Direktur dari dan oleh karenanya bersama-sama sah bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

- 1. H. R. SARAGIH, SH**
- 2. RANDY S. SARAGIH, SH**, Para Advokat/Pengacara pada Law Firm Saragih & Partners, beralamat di Jl. Erlangga V No. 11, Kebayoran Baru, Jakarta 12110, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SK-HKM-042 tanggal 09 Pebruari 2010.

**Pemohon Kasasi II juga Termohon Kasasi I dahulu Terlawan I/Terbanding I.**

- 2. EVIE CHANDRA**, beralamat di Jalan Mangga Besar I, No. 115, Rt. 001/Rw. 06, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat.

Hal. 1 dari 28 hal. Put. No. 647 K/PDT/2011



**Termohon Kasasi dahulu Terlawan II/Terbanding II.**

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II dahulu sebagai Pelawan telah memberikan perlawanan kepada sekarang Pemohon Kasasi II/Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Terlawan I, II di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil :

**DALAM PROVISI :**

1. Bahwa Pelawan adalah Pemilik rumah dan sebagai Korban sebagai subyek hukum Pelawan mempunyai nama yang sangat jelas yaitu TITI ASMARIATI MURNI dengan gelar yang dipasang didepan namanya dan nama tersebut sebagai satu-satunya nama dari Pelawan yang diberikan oleh orang-tuanya sejak lahir, dan nama tersebut tidak pernah dipakai sebagai alias dari suatu nama lain, hal ini dapat dibuktikan dengan segala dokumen tentang identitas diri Pelawan, yang sejak tanggal 23 Januari Tahun 1972 hingga saat ini masih terikat dalam suatu ikatan perkawinan dengan Ir. M. Zadani Hamdan selanjutnya disebut Suami.
2. Bahwa pada Tahun 1991 Pelawan dan Suami membeli tanah yang diatasnya berdiri rumah, yang terletak di Jalan Tjiasem I No.3, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dari orang yang bernama Dra. Risa, Tyna, dan Hyla, yang bersertifikat Hak Milik (HM) No. 191 atas nama Pelawan, berdasarkan Akte Jual Beli No. 42/V/1991 yang dibuat dihadapan RAHAYU, SH., Notaris/PPAT, beralamat di Jakarta. Kemudian pada Tahun 2001 Pelawan membeli sebidang tanah seluas 38 M<sup>2</sup> yang bersertifikat HM No. 1151, yang letaknya bersebelahan dengan sertifikat tersebut diatas, yang dijadikan satu pekarangan rumah. Dengan demikian rumah tersebut berdiri diatas 2 (dua) sertifikat.
3. Bahwa Pelawan dan Suami secara bersama-sama, baik secara Yuridis maupun de facto adalah pemilik yang sah atas sebuah rumah tinggal yang terletak di Jalan Tjiasem I No. 8, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Selanjutnya disebut rumah, yang berdiri diatas pekarangan/tanah yang seluruhnya seluas 385 M<sup>2</sup> yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah yang masing-masing bersertifikat sebagai berikut :
  - a. Hak Milik (HM) No. 191, Luas Tanah 347 M<sup>2</sup> atas nama Pelawan, dan dibeli pada Tahun 1991.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Hak Milik (HM) No. 1151, Luas Tanah 38 M<sup>2</sup> atas nama Pelawan, dan dibeli pada Tahun 2001

Rumah beserta seluruh tanahnya tersebut dibeli dalam masa perkawinannya Pelawan dengan Suami, dan pemilik Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) rumah tinggal, berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, tertanggal 24 April 1992.

4. Bahwa dengan adanya Penetapan Sita Eksekusi No. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt.Sel., tertanggal 24 Desember 2008 yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan Berita Acara Sita Eksekusi ini tertanggal 15 Januari 2009 terhadap sertifikat Pelawan ini sangatlah merugikan Pelawan. Hal ini dikarenakan Pelawan tidak pernah meminjam uang kepada Terlawan I dengan menjaminkan sertifikatnya kepada Terlawan I.
5. Bahwa obyek yang akan disita eksekusi ini terdiri dari 2 (dua) sertifikat, yaitu No. 191 dan No. 1151 yang seluruhnya seluas 385 M<sup>2</sup>, sementara dalam Penetapan no. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt.Sel., hanya memuat sertifikat No. 191 saja. Dalam hal ini sudah pasti Pelawan sangat dirugikan karena diletakkan Sita Eksekusi ini.
6. Bahwa mengingat akan dilakukan eksekusi terhadap tanah yang diatasnya berdiri bangunan (sertifikat No. 191) ini, dan akan menimbulkan bahaya besar dan riil, bahwa tanah dan bangunan milik Pelawan tersebut akan dilelang oleh Terlawan I dan akan dibeli oleh orang lain, maka Pelawan mohon dengan hormat, agar sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan menanggukhan pelaksanaan eksekusi atas Penetapan No. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt.Sel. terhadap sebidang tanah di Jalan Tjiaseem I No. 8, Kebayoran Baru Jakarta Selatan.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang sudah diurai di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam perkara ini.
2. Bahwa Pelawan menerima Salinan foto copy Penetapan No.32/Eks.HT/2008/PN.Jkt.Sel., tertanggal 24 Desember 2008, dan menerima Berita Acara Sita Eksekusi No. 32/Eks.Ht/2008/PN.Jkt.Sel., tertanggal 15 Januari 2009, yang disampaikan oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang bernama BUDI UTOMO, SH. Dan pada saat itu juga Pelawan dan Suami merasa keberatan dengan adanya penetapan sita eksekusi tersebut.
3. Bahwa Pelawan adalah Pemilik rumah dan sebagai Korban Indonesia, Dokter Gigi (Drg), pensiunan Departemen Kesehatan dan sebagai subyek

Hal. 3 dari 28 hal. Put. No. 647 K/PDT/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum Pelawan mempunyai nama yang sangat jelas yaitu TITI ASMARIATI MURNI dengan gelar yang dipasang didepan namanya dan nama tersebut sebagai satu-satunya nama dari Pelawan yang diberikan oleh orang-tuanya sejak lahir, dan nama tersebut tidak pernah dipakai sebagai alias dari suatu nama lain, ha! ini dapat dibuktikan dengan segala dokumen tentang identitas diri Pelawan, yang sejak tanggal 23 Januari Tahun 1972 hingga saat ini masih terikat dalam suatu ikatan perkawinan dengan Ir. M. Zadani Hamdan selanjutnya disebut Suami.

4. Bahwa antara Pelawan dengan Para Terlawan tidak mempunyai hubungan hukum secara perdata, dan Pelawan sama sekali tidak kenal dan berhubungan dengan Para Terlawan. Namun Pelawan mempunyai Kepentingan Hukum terhadap Penetapan Sita Eksekusi yang dibuat oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
5. Bahwa Pelawan adalah Pemilik rumah atas Sertikat Hak milik No. 191 dan Sertifikat Hak Milik No. 1151, yang terletak di Jalan Ciasem I No.8, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dimana didua sertifikat tersebut berdiri sebuah bangunan dan tanah yang berdiri, serta semua tanaman yang berada diatasnya adalah milik Pelawan, yang dibeli oleh Pelawan dan Suami pada Tahun 1991 dan Tahun 2001.
6. Bahwa Pelawan bukan Terlawan II dan tidak pernah beralamat di Mangga Besar, Jakarta Barat. Bahwa Pelawan tidak pernah memiliki/memakai nama Terlawan II dan juga tidak pernah beralamat/bertempat tinggal di Jalan Mangga Besar 1.115 RT. 001. RW. 006, Kelurahan Mangga besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, sebagaimana yang d.sebutkan dalam aanmaning tanggal 26 September 2008 yang dimuat dalam surat kabar/harian Rakyat Merdeka dan Terlawan tidak pernah mengenal orang/sosok yang bernama EVIE CHANDRA alias HO EVIS CHANDRA (Terlawan II).
7. Bahwa obyek yang akan dilakukan Sita Eksekusi berdasarkan Psnetapan No.32 / Eks.Ht / 2008/ PN Jkt.Sel., terdiri dari 2 (dua) sertifikat, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 191 (seluas 347 M2) dan Sertifikat Hak Milik No. 1151 (seluas 38 M2), dan di atas kedua sertifikat tersebut telah berdiri bangunan dan tanah, serta yang berada diatasnya.
8. Bahwa Penetapan No. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt.Sel., tertanggal 24 Desember 2008 yang amar Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berisi sebagai berikut:

MENETAPKAN :

Hal. 4 dari 28 hal. Put. No. 647 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

- Mengabulkan permohonan Pemohon tersebut di atas ;
- Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, agar menunjuk seorang Jurusita pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan dibantu/disertai oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 197 HIR, untuk melakukan sita eksekusi, terhadap :

Sebidang tanah seluas 347 M<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh tujuh meter persegi) dengan bukti kepemilikan haknya berupa Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat dengan Surat Ukur No. 982 tanggal 31 Agustus 1953 yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, terdaftar atas pemegang haknya : Nyonya EVIE CHANDRA, terletak dan dikenal oleh umum sebagai Jl. Ciasem I No. 8, Kel. Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, meliputi juga dengan segala sesuatu yang sekarang ada tertanam, berdiri termasuk tetapi tidak terbatas pada bangunan hasil karya, tanaman dan segala sesuatu kelak dikemudian hari akan ada, tertanam, berdiri dan atau diperoleh di atas maupun dibawah permukaan bidang tanah hak itu, yang dapat dianggap sebagai kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bidang tanah hak tersebut;

9. Bahwa Penetapan Sita Eksekusi atas milik Pelawan adalah berdasarkan permohonan Terlawan I adalah salah alamat, dikarenakan Obyek yang dijadikan Sita Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah Milik dari Pelawan bukan milik Terlawan II, dan Obyek tersebut terdiri dari 2 (dua) sertifikat bukan 1 (satu) sertifikat seperti yang tertuang dalam amar Penetapan.
10. Bahwa Pelawan dan Terlawan II adalah subyek hukum yang berbeda. Dengan demikian antara Pelawan dengan Terlawan II atau Termohon Eksekusi tidak ada hubungan hukum apapun, sehingga jelas-jelas masing-masing berdiri sebagai subyek hukum sendiri-sendiri (tidak ada kaitannya sama-sekali antar Pelawan dengan Terlawan II). Dan Pelawan adalah SATU-SATUNYA PEMILIK RUMAH (PEMILIK SERTIFIKAT No. 191) YANG SAH, berdasarkan surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 3440/IMB/92, tertanggal 24 April 1992 yang dikeluarkan berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
11. Bahwa Pelawan tidak pernah ada urusan dengan Terlawan I (PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk), dan Pelawan tidak pernah mempunyai urusan

Hal. 5 dari 28 hal. Put. No. 647 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

pinjam meminjam uang kepada Terlawan I, dan juga tidak pernah mengagunkan rumahnya dengan sertifikat hak milik No. 191, yang sekarang seritifat tersebut berada/dipegang atau dibawah kekuasaan Terlawan I. Seperti telah diurai di atas bahwa rumah tersebut berdiri diatas dua bidang tanah yang menjadi pekarangannya dengan total luas 385 M2 (tiga ratus delapan puluh lima meter persegi) yang dirinci sebagai berikut:

Sertifikat Hak Milik (HM) No. 191, Luas Tanah 347 M2 atas nama Pelawan, dan dibeli pada Tahun 1991, dengan bukti Akta Jual-Beli No.: 42/V/1991, yang dibuat dan dihadapan RAHAYU, SH., Notaris/PPAT, dan Sertifikat Hak Milik (HM) No. 1151, Luas Tanah 38 M2 atas nama Pelawan, dan dibeli pada Tahun 2001 (dibeli belakangan).

Sehingga rumah Pelawan beserta tanah dan semua yang berada diatasnya seluruh pekarangan/bidang tanah tersebut seluas 385 M2 sudah menjadi satu-kesatuan dan dikenal oleh umum sebagai/terletak di Jalan Tjiasam I No. 8, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut rumah, dan Pelawan sejak memiliki rumah beserta seluruh pekarangannya dimaksud diatas hingga saat ini belum pernah melepaskan /memindahkan Hak ataupun menjualnya kepada pihak manapun.

12. Bahwa dalam semua dokumen hanya tercantum atas nama Pelawan, baik didalam kedua sertifikat maupun IMB tersebut diatas sudah secara jelas-jelas semuanya tercantum atas nama Pelawan yaitu atas nama Drg. TITI ASMARIATI MURNI dan bukan atas nama Terlawan II (EVIE CHANDRA alias HO EVIE CHANDRA). Pelawan sama sekali tidak mengetahui kalau sertifikatnya sudah dibalik nama menjadi nama Terlawan II.

13. Bahwa dengan adanya Penetapan No. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt.Sel., yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ini, adalah Sita Eksekusi yang keliru.

Bahwa secara tiba-tiba pada tanggal 15 Januari 2009, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah meletakkan Sita Eksekusi atas rumah milik Pelawan yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang bernama Budi Utomo, SH., berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.32/Eks.HT/2008/PN.Jkt-Sel., tertanggal 26 Agustus 2008, dan Tegoran/aanmaning yang ditujukan kepada Terlawan I yang pernah beralamat di Jalan Mangga Besar 1.115, RT. 001. RW. 006, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, atas permohonan Eksekusi Terlawan II yang dimuat 1 (satu) kali pada Harian Rakyat Merdeka pada tanggal 26 September 2008.

Hal. 6 dari 28 hal. Put. No. 647 K/PDT/2011





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perlu dicatat bahwa aanmaning tersebut bukan ditujukan kepada Pelawan yang menjadi korban selaku pemilik rumah yang sah, seperti dimaksud diatas tetapi ditujukan kepada subyek hukum yang berbeda.

14. Bahwa kedua sertifikat milik Pelawan yang merupakan satu kesatuan dan tidak bisa dipisahkan, dimana diatasnya berdiri rumah dan pekarangan serta semua yang berada diatasnya ini, sekarang ini salah satu sertifikatnya sedang dalam masalah/proses pidana.

Bahwa salah satu sertifikat dari bidang tanah yang merupakan sebagian dari seluruh pekarangan rumah Pelawan, yaitu sertifikat Hak Milik No. 191 (yang telah diletakkan Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan) telah menjadi masalah hukum karena penipuan dan penggelapan sertifikat dimaksud yang dilakukan oleh ANDRI LUKITA, Sm, Hk. (selanjutnya disebut Terlapor) yang telah dijadikan sebagai Terlapor oleh Pelawan di Polres Jakarta Utara, berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan Pengaduan No. Pol. :1979/541/KIV/2008/RES.JU, tertanggal 18 April 2008, dengan dugaan adanya tindak Pidana Penipuan dan penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 378, 372 KUHP, yang sekarang ini masih dalam proses Penyidikan, dan Terlawan I sudah dipanggil sebagai saksi dalam kasus tersebut dan sudah dibuat Berita Acara Pemeriksaan (BAP) oleh penyidik POLRES Jakarta Utara.

Bahwa Pelawan Jelas telah menjadi korban penipuan dan penggelapan sertifikat HM No. 191 yang telah hilang dibawa kabur/lari/digelapkan oleh Terlapor dimaksud diatas.

15. Bahwa terjadinya penipuan dan penggelapan atas sertifikat tersebut diatas yang dilakukan oleh Terlapor adalah sebagai berikut :
- a. Bahwa Pelawan selain memiliki rumah tersebut diatas juga memiliki/mempunyai Pesantren yang terletak di Cianjur, Jawa Barat, dan Pesantren tersebut pada Tahun 2005 kondisinya sudah sangat memprihatinkan/perlu perbaikan yang tentunya akan memakan biaya yang tidak sedikit (ditaksir sekitar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah), sedangkan pada saat itu Pelawan belum mempunyai/memiliki dana sebesar itu.
  - b. Bahwa untuk memenuhi keperluan perbaikan tersebut Pelawan meminta Suami untuk mencari uang pinjaman sebesar Rp.200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) dengan kesediaan memberikan jaminan pembayaran berupa sertifikat HM No. 191 tersebut diatas kepada yang meminjamkan dana.

Hal. 7 dari 28 hal. Put. No. 647 K/PDT/2011



c. Bahwa atas permintaan Pelawan, Suami berusaha mencari pinjaman sejumlah tersebut diatas dengan menghubungi kawannya yang bernama Rachmat (sekarang almarhum, selanjutnya disebut Almarhum). Kemudian Suami oleh Almarhum diperkenalkan dengan Terlapor yang saat itu mengaku mampu/sanggup dan berniat memberi pinjaman sebesar tersebut diatas dengan jaminan sertifikat tanah dalam hal ini sertifikat HM No. 191 dimaksud diatas.

16. Bahwa kemudian pada tanggal 15 November 2005 Suami dan Almarhum bertemu dengan Terlapor disebuah rumah makan/restaurant di kawasan Kelapa Gading, dan dalam pertemuan tersebut AL telah menyiapkan 1 (satu) lembar surat perjanjian yang diberi judul PERJANJIAN SEMENTARA, selanjutnya disebut PERJANJIAN dan dalam surat perjanjian disebutkan Terlapor sebagai Pihak I dan berdomisili di Griya Harapan Permai Bekasi B-2/14, Bekasi, sedangkan Suami sebagai Pihak II,

17. Bahwa dalam PERJANJIAN tersebut pada intinya berbunyi : bahwa Terlapor akan memberikan pinjaman uang sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) dengan cara 3 (kali) pembayaran/memberi pinjaman dan pemberian pinjaman akan dibayar/dilunasi sekitar akhir Tahun 2005, dengan bunga 25 % setahun. Dan dalam Perjanjian tersebut juga disebutkan bahwa Suami harus menyerahkan Sertifikat HM No. 191 yang ASLI kepada Terlapor; dan Terlapor juga mengharuskan kepada Suami memberikan fotocopy dokumen lain, seperti : Kartu Tanda penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Pajak Bumi Bangunan (PBB), serta surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas rumah tersebut.

18. Bahwa setelah Suami menandatangani Perjanjian tersebut, surat PERJANJIAN yang ASLI tersebut dipegang atau dibawah kekuasaan Terlapor, dan Suami hanya diberikan FOTO COPYNYA saja oleh Terlapor. Sementara semua foto copy dokumen dan sertifikat asli diminta dan sudah diberikan semuanya kepada Terlapor. Saat itu Suami hanya menerima uang pinjaman dan Terlapor sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah). Seperti yang telah diperjanjikan, pada sekitar tanggal 19 sampai dengan 24 November 2005 Suami mencoba menghubungi Terlapor kembali untuk pembayaran yang kedua sebesar Rp.20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah), namun saat itu Terlapor sangat sulit dihubungi, Suami baru bertemu dengan Terlapor setelah lewat tanggal tersebut diatas. Dan saat itu Suami mendapat pinjaman lagi sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah), sementara didalam Perjanjian disebutkan bahwa Suami akan mendapatkan pinjaman





sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), dan hal ini jelas membuat kecewa Suami dan Pelawan terhadap Terlapor.

Bahwa setelah memberikan pinjaman yang kedua, Suami menghubungi kembali Terlapor untuk meminta pelunasan pinjaman yang dijanjikan oleh Terlapor, namun selalu gagal berhubungan dengan Terlapor. Suami pernah diberi nomor Handphone (HP) Terlapor, namun Terlapor selalu menghindar. Dan akhirnya nomor HP Terlapor sudah tidak aktif lagi. Karena selalu menghindar kalau dihubungi oleh Suami, maka Suami datang ke rumah Terlapor (Sesuai alamat yang tertera didalam Perjanjian). Namun saat tiba di alamat tersebut, ternyata Terlapor sudah pindah rumah/kabur dengan membayar Sertifikat HM No. 191 yang ASLI atas nama Drg. TITI ASMARIATI MURNI, yang terletak di Jalan Tjiasem I No. 8, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dan sejak itu Terlapor melarikan diri/kabur, sementara Suami dan Pelawan baru mendapat pinjaman uang yang total seluruhnya baru sebesar Rp.40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah) dari Terlapor.

Bahwa dengan menghilang/kaburnya Terlapor dengan membawa sertifikat HM No. 191 atas nama Pelawan (disertifikat yang asli) tersebut yang diterima dari Suami sebagai jaminan, maka sertifikat HM No. 191 dapat dinyatakan hilang. Dan dikarenakan Terlapor kabur/menghilang dengan membawa sertifikat asli milik Pelawan, maka Pelawan dan SuamiNYA melaporkan kasus ini ke POLRES Jakarta Utara, dimana tempat kejadian perkara berlangsung. Dengan demikian sudah jelas bahwa Pelawan adalah korban dari serangkaian perbuatan pidana yang dilakukan oleh Terlapor dan Terlawan II (EVIE CHANDRA / Termohon Eksekusi) yang saat ini sama-sama alamatnya/keberadaannya tidak diketahui lagi (pola kerja yang sama)

19. Bahwa sengketa antara Terlawan II (Termohon Eksekusi EVIE CHANDRA) dengan Terlawan I (Pemohon Eksekusi PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk., dalam hal ini diwakili oleh H.R. SARAGIH, S.H., dan RANDY S. SARAGIH, S.H.), yang telah memperoleh Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 32/tks.HT/ 2008/ PN.JKt.Sel, adalah masalah mereka. Masalah Terlawan I dengan Terlawan II ini tidak boleh membawa kerugian bagi orang lain, khususnya Pelawan.
20. Bahwa Pelawan sebagai pemilik sah atas sebidang tanah seluas 385 M2 (tiga ratus delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Tjiasem I No. 8, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (sertifikat-sertifikat tanah hak milik No. 191 dan No. 1151) menegaskan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah keliru dengan meletakkan sita eksekutorial tersebut diatas dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan dilanjutkan dengan eksekusi, yang akan menimbulkan kerugian besar dan riil atas diri Pelawan yang menjadi Korban yaitu kehilangan rumahnya miliknya karena akan dibeli oleh orang lain dalam pelelangan.

21. Bahwa seperti yang telah diurai diatas bahwa Pelawan sejak memiliki rumah beserta seluruh pekarangannya dimaksud diatas hingga saat ini belum pernah melepaskan/memindahkan Hak ataupun menjualnya kepada pihak manapun, hai ini terbukti bahwa sejak tanggal 14 Oktober 2004 hingga tanggal 14 Oktober 2006 disewa oleh pihak lain, dan sewa ini diperpanjang kembali hingga tanggal 14 Agustus 2008 oleh pihak yang sama. Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 14 Oktober 2008 dan tanggal 13 Oktober 2006. Dan sekarang ini rumah tersebut ditempati/dihuni oleh Pelawan dan Suami.
22. Bahwa apabila Pelawan sudah pernah menjual rumahnya (Sertifikat HM No. 191) pada tahun sebelumnya (terutama pada Tahun 2006), bagaimana mungkin Pelawan bisa menyewakan rumah tersebut kepada pihak lain sejak Tahun 2004 sampai Tahun 2008.
23. Bahwa berdasarkan Penetapan No. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt.Sel. yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, disebutkan bahwa sertifikat No. 191 atas nama Terlawan II telah dijadikan jaminan untuk meminjam uang kepada Terlawan I. Menjadi pertanyaan bagaimana mungkin Sertifikat HM No. 191 yang atas nama Terlawan I, menjadi milik Terlawan II. sementara sejak tanggal 14 Oktober 2004 hingga tanggal 14 Oktober 2008 bisa disewakan oleh Pelawan kepada orang lain. Pelawan berani menyewakan rumahnya dikarenakan Pelawan adalah PEMILIK YANG SAH ATAS SERTIFIKAT No. 191.
24. Bahwa Pelawan sangat berkeberatan dengan isi Berita Acara Sita Eksekusi pada halaman 2 yang menyebutkan soal batas-batas. Didalam tulisan tentang batas-batas disebutkan bahwa disebelah Timur: Berbatasan dengan rumah No. 10. Keterangan ini tidak benar, dan yang benar adalah perbatasan dengan sertifikat No. 1151 milik Pelawan, selain itu batas di sebelah selatan juga bukan berbatasan dengan pagar tembok pembatas, tetapi berbatasan dengan sertifikat No, 1151, hal ini sesuai dengan denah yang ada dalam sertifikat tersebut
25. Bahwa Pelawan juga sangat berkeberatan dengan kalimat yang tertulis /tertuang pada halaman 3 dalam berita acara yang sama, yang menyebutkan: "Setelah tanah dan bangunan ..... kepada Termohon", dan seterusnya, jelas-jelas Juru Sita telah membuat kekeliruan

Hal. 10 dari 28 hal. Put. No. 647 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)



yang sangat besar karena dalam berita acara tersebut disebutkan bahwa Suami adalah Termohon, sementara Termohon (Terlawan II) yang dimaksud sekarang ini keberadaannya tidak diketahui sama sekali oleh PEMOHON (Terlawan I), dan hal ini merugikan Pelawan sebagai pemilik yang sah atas sertifikat No. 191. Suami Pelawan bukanlah subyek hukum yang sama dengan Terlawan II (Termohon). Dan dalam berita acara tersebut dalam catatannya jelas-jelas ditulis bahwa Suami Pelawan (bapak M. Zaidani Hamdan keberatan atas sita eksekusi ini, oleh karena merasa ditipu dan penggelapan, dan telah melaporkan kepada kepolisian /pihak berwajib, dan keterangan ini ditulis oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang bernama BUDIUTOMO, SH.

Bahwa dengan kaburnya Terlawan II ini, membuktikan bahwa Terlawan II memang mempunyai itikad tidak baik, karena Terlawan tidak bertanggungjawab dengan tidak mau membayar hutangnya kepada Terlawan I. Kalaulah benar Terlawan II adalah pemilik yang sah terhadap sertifikat HM No. 191, maka Terlawan II tidak akan kabur dan tidak akan membiarkan rumahnya beserta pekarangannya diambil oleh Terlawan I tanpa melakukan upaya hukum, untuk mempertahankan haknya.

26. Bahwa berdasarkan semua yang telah diurai diatas maka menurut hukum, Pelawan adalah sebagai pemilik yang sah atas sertifikat tersebut diatas. Dan untuk tidak menimbulkan kerugian dimaksud, maka kami mohon dengan hormat sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk Mengangkat Sita Eksekusi atas rumah milik Pelawan dan sebagai korban yang dilakukan oleh Juru sita Budi Utomo, SH., pada tanggal 15 Januari 2009, berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.: 32/Eks.HT/2008/PNJkt-Sel tanggal 26 Agustus 2008, dan Tegoran/aanmaning yang ditujukan kepada Terlawan I, yang dahulu/pernah beralamat di Jalan Mangga Besar 1.115, RT. 001. RW. 006, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, atas permohonan Sita Eksekusi dari Terlawan I, yang dimuat pada Harian Rakyat Merdeka tanggal 26 September 2008. Dan menyatakan bahwa Pelawan adalah pemilik yang sah atas rumah dan pekarangannya tersebut, yang terdiri dari 2 (dua) sertikat No. 191 dan No. 1151.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Pelawan mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, berkenan memutus perkara ini yang amarnya sebagai berikut :

**DALAM PROVISI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menanggguhkan pelaksanaan eksekusi atas Penetapan No. 32/Eks.HT/2008/PN Jkt.Sel. terhadap sebidang tanah di jalan Tjiasem I No. 8 Kebayoran Baru Jakarta Selatan.

## DALAM POKOK PERKARA

### PRIMAIR :

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;
2. Menyatakan Pelawan adalah pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik No. 191, yang terletak di Jalan Tjiasem I No. 8, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
3. Memerintahkan untuk mengangkat kembali Sita Eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 32/Eks.HT/2008 /PN.Jkt.Sel., tertanggal 24 Desember 2008;
4. Menyatakan bahwa Terlawan I tidak mempunyai hak secara hukum, untuk mengalihkan/menjual sertifikat No. 191 kepada pihak manapun;
5. Memerintahkan kepada Terlawan I untuk mengembalikan sertifikat HM No. 191 kepada Pelawan sebagai pemilik yang sah atas sertifikat No. 191;
6. Membebaskan Para Terlawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
7. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun timbul upaya banding ataupun kasasi

### SUBSIDAIR :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan berdasarkan hukum dan keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa atas perlawanan Pelawan tersebut Terlawan I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

#### A. TENTANG EKSEPSI:

- I. Pelawan dalam perlawanannya mendalilkan bahwa pada mulanya Sertifikat Hak Milik No. 191 / Rawa Barat tersebut telah diserahkan kepada seseorang yang bernama ANDRI LUKITA sebagai jaminan hutang. Ternyata orang yang bernama Andri Lukita tersebut telah membawa kabur Sertifikat Hak Milik kepunyaan Pelawan, sedang jumlah hutang yang masih akan diterimanya belum diserahkan kepada Pelawan semuanya .  
Akhirnya, masih menurut dalil gugatan / perlawanan Pelawan , tanah hak milik kepunyaannya tersebut telah dibalik nama atas nama orang lain tanpa setahu Pelawan (quod non).  
Sesuai hukum acara perdata sudah seharusnya orang yang membawa kabur Sertifikat Hak Milik miliknya Pelawan tersebut harus dilawan atau digugat dalam Perlawanan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ini. Akan

Hal. 12 dari 28 hal. Put. No. 647 K/PDT/2011



tetapi nyatanya orang yang bernama Andri Lukita tersebut tidak dimasukkan sebagai Terlawan dalam perkara ini.

Oleh karena Andri Lukita tidak dimasukkan sebagai Terlawan dalam perkara ini, maka perlawanan Pelawan jelas kurang pihak. Oleh karenanya perlawanan Pelawan haruslah dinyatakan kurang pihak yang dengan sendirinya pula perlawanan Pelawan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.

- II. Pelawan dalam perlawanannya mendalilkan bahwa Palawan tidak pernah melakukan jual - beli tanah Hak Milik dengan Sertifikat Hak Milik No. 191 tersebut kepada siapapun juga.

Tetapi nyatanya jual-beli tanah aquo telah dilakukan antara Pelawan dengan Terlawan II (Evie Chandra) berdasarkan akta Jual Beli No. 27/2006 tertanggal 25 Juli 2006 dibuat dihadapan Notaris / PPAT Ny. Indrayani Ibrahim, SH; dimana yang bertindak sebagai penjual adalah Pelawan (Drg. Titi Asmariati Murni) sedang sebagai pihak pembeli adalah Terlawan II (Evie Chandra); akta jual beli inilah yang dijadikan dasar kepemilikan oleh Terlawan II sekaligus menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan wilayah Kota Jakarta Selatan untuk dibalik nama menjadi atas nama Terlawan II (Evie Chandra). Akan tetapi lagi - lagi Pelawan tidak melakukan perlawanan / gugatan terhadap Kantor Pertanahan wilayah Kota Jakarta Selatan aquo.

Oleh karena Pelawan dalam perlawanannya tidak menempatkan Kantor Pertanahan wilayah Kota Jakarta Selatan sebagai Terlawan, bahkan juga tidak mengajukan perlawanan terhadap Notaris / PPAT Ny. Indrayani Ibrahim, SH. dihadapan siapa akta jual beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik no. 191 dibuat, maka perlawanan Pelawan adalah jelas kurang pihak, dan dengan sendirinya perlawanan Pelawan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

**B. TENTANG PROVISI :**

Bahwa ternyata tuntutan Provisi dari Pelawan apabila diteliti secara seksama sudah merupakan bagian dari Pokok Perkara. Oleh karenanya tuntutan Provisi yang diajukan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima .

Bahwa suatu tuntutan Provisi itu sendiri adalah sebenarnya suatu tuntutan yang berada diluar pokok perkara, dan bukan suatu tuntutan yang sifatnya fundamental dan pada dasarnya bersifat uitvoorbaar bij voorrad.

Berdasarkan alasan hukum seperti yang Terlawan I kemukakan diatas, maka tuntutan Provisi Pelawan harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena sama sekali tidak memenuhi persyaratan hukum dan lagipula ternyata Pelawan pada saat ini sama sekali tidak punya hak apapun atas tanah aquo





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berhubung tanah berikut bangunan rumah diatasnya tersebut sudah terdaftar dengan resmi/formal sesuai peraturan pendaftaran tanah atas nama orang lain (yakni Terlawan II)

Jadi oleh karena tuntutan Provisi tersebut tidak ada dasar hukumnya berupa hak apapun atas nama Pelawan, maka terhadap tuntutan provisi tersebut cukup alasan untuk ditolak dengan menyatakan menolak permohonan Provisi dari Pelawan ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerima dan memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

Tentang Eksepsi :

1. Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima ;
2. Membebankan ongkos/biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Pelawan;

Tentang Provisi :

- Menolak permohonan Provisi dari Pelawan ;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 50/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tanggal 08 Oktober 2009 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Terlawan I seluruhnya ;

DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan putusan provisi untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar ;
2. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam permohonan ini sebesar Rp. 1.961.000,- (satu juta sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan /Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 223/Pdt/2010 /PT.DKI tanggal 05 Agustus 2010 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan ;

Hal. 14 dari 28 hal. Put. No. 647 K/PDT/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal Nomor : 50/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel tanggal 08 Oktober 2009 yang dimohonkan banding tersebut ;

## MENGADILI SENDIRI :

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Terlawan I ;

Dalam Provisi :

- Menolak Provisi Pelawan ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar ;
- Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima ;
- Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding pada tanggal 11 Oktober 2010 kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Oktober 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 21 Oktober 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor. 50/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 02 Nopember 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terlawan I/Terbanding I pada tanggal 14 Oktober 2010 kemudian terhadapnya oleh Terlawan I/Terbanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 09 Pebruari 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 27 Oktober 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor. 51/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Nopember 2010 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Terlawan I, II/Terbanding I, II yang pada tanggal 15 Nopember 2010 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pelawan/Pembanding, diajukan Jawaban Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 29 Nopember 2010 dan 23 Desember 2010.

Hal. 15 dari 28 hal. Put. No. 647 K/PDT/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Pelawan/Pembanding yang pada tanggal 13 Desember 2010 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Terlawan I/Terbanding I, diajukan Jawaban Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 23 Desember 2010.

Menimbang, bahwa permohonan kasasi aquo 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 keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa JUDEX FACTIE telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, hal mana JUDEX FACTIE tidak mengulang memeriksa kembali perkara dalam keseluruhannya baik mengenai fakta maupun mengenai penerapan hukumnya, sebagaimana disyaratkan Jurisprudensi sebagai berikut :
  - Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 951.K/Sip/1973 tanggal 9 Oktober 1975 "Cara pemeriksaan dalam tingkat banding yang seolah-olah tingkat kasasi hanya memperhatikan keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding adalah SALAH, seharusnya Hakim Banding mengulang memeriksa kembali perkara dalam keseluruhannya baik mengenai fakta maupun mengenai penerapan hukumnya;
  - Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1043.K/Sip/1972, tanggal 11 Juni 1972 "Dengan diajukannya permohonan banding oleh penggugat asal/Tergugat dalam Rekonpensi perkara harus diperiksa dalam keseluruhannya, baik dalam Konpensi maupun dalam Rekonpensi; vide Putusan MA - RI No. 194.K/Sip/I 975, tanggal 30 Nopember 1976;
2. Bahwa dengan kelalaian JUDEX FACTIE yang tidak memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, mengakibatkan putusan tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum serta menimbulkan rasa tidak adil bagi pencari keadilan seperti yang dialami PEMOHON KASASI;

## DALAM PROVISI

3. Bahwa JUDEX FACTIE telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, sebagaimana pertimbangan JUDEX FACTIE (Majelis Hakim Banding) dalam putusan halaman 6 alinea 5 yang menyatakan "Menimbang bahwa apa yang dituntut dalam provisi tersebut sudah masuk ke pokok perkara, oleh karena itu harus ditolak". Hal mana JUDEX FACTIE sama

Hal. 16 dari 28 hal. Put. No. 647 K/PDT/2011



sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti maupun saksi yang telah diajukan PEMOHON KASASI;

4. Bahwa Putusan Provisi atau provisionil adalah putusan yang dijatuhkan sehubungan dengan tuntutan dalam pokok perkara, dan sementara itu diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak. Putusan semacam itu banyak dipergunakan dalam acara singkat dan dijatuhkan oleh karena segera harus diambil tindakan. Putusan provisi ini tergolong dalam kategori putusan sela yang berbeda dengan putusan akhir. Di dalam hukum acara perdata, selain putusan provisi terdapat putusan praeparatoir yaitu putusan sela yang dipergunakan untuk mempersiapkan perkara. Juga terdapat putusan insidentil, yaitu putusan sela yang diambil jika terdapat insiden seperti misalkan memperbolehkan seseorang masuk dalam perkara, atau adanya penggabungan gugatan yang harus segera diputus, dan lain sebagainya. (Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Mandar Maju, Get ke-X, 2005, hlm. 46-57, 106-107). Sedangkan Sudikno Mertokusukumo (1988) menyatakan putusan provisionil adalah putusan yang menjawab tuntutan provisionil yaitu permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan. Selain putusan praeparatoir dan insidentil menurut Sudikno adapula menurut Rv yang dikenal dengan putusan interlocutoir, yakni putusan yang isinya memerintahkan pembuktian, misalkan pemeriksaan saksi atau pemeriksaan setempat. Putusan interlocutoir ini dapat mempengaruhi putusan akhir;
5. Bahwa pengertian kedua ahli hukum ini hampir sama. Sebagaimana putusan sela lain, putusan provisionil ini bersifat sementara sampai adanya putusan akhir yang nantinya memutuskan bagaimana pokok perkara yang bisa memutus menolak, mengabulkan dan tidak dapat menerima. Dalam praktek peradilan perdata, permohonan untuk meminta putusan provisi dapat diajukan bersama-sama dengan permohonan/gugatan atas pokok perkara atau terpisah, yaitu dengan permohonan yang diajukan lisan atau tertulis setelah permohonan atas pokok perkara diajukan di pengadilan. Kalau permohonan digabung, maka dasar permohonan (fundamentum petendi) dan pokok permohonan (petitum) diajukan bersama-sama sebagai satu kesatuan. Sedangkan jika dipisah, maka setelah permohonan atas pokok perkara diajukan, maka permohonan provisi diajukan tersendiri

Hal. 17 dari 28 hal. Put. No. 647 K/PDT/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentunya disertai dengan fundamentum petendi dan petitum yang jelas. Oleh karena permohonan provisi ada karena adanya pokok perkara, maka tidak ada putusan provisi tanpa adanya permohonan terhadap pokok perkara yang dipersengketakan;

6. Bahwa dengan demikian sangatlah keliru pertimbangan JUDEX FACTIE yang menolak tuntutan provisi yang diajukan oleh PEMOHON KASASI hanya dengan dasar hukum apa yang dituntut dalam provisi tersebut sudah masuk ke pokok perkara;
7. Bahwa berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) RBG dijelaskan syarat-syarat yang harus dipenuhi hakim dapat menjatuhkan putusan serta merta (provisi), adalah gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik, gugatan didasarkan atas akta dibawah tangan yang diakui dan putusan serta merta yang didasarkan pada putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh PEMOHON KASASI yaitu Bukti P-15 dan Bukti P-16 diterangkan kalau orang yang mengaku bernama Drg. Titi Asmariati Murni (yang telah menjual rumah milik PEMOHON KASASI kepada Termohon KASASI II sebagaimana Akta Jual Beli No. 27 / 2006 tertanggal 25 Juli 2006) adalah PALSU. Hal mana dalil tersebut diperkuat dengan adanya Laporan Polisi pada Polda Metro Jaya tentang tindak pidana pemalsuan dan penggelapan dengan terlapor LIE ALIE (orang yang mengaku-aku bernama Drg. Titi Asmariati Murni) sebagaimana Tanda Bukti Laporan No. : TBL/1175/IV/2010/PMJ/Ditreskrim Um, tertanggal 08 April 2010.

Sehubungan dengan diterimanya Laporan Polisi tersebut diatas, maka kepalsuan tersebut sedang dalam proses uji Puslakpor Labkrim Mabes Polri tentang kebenaran kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 191 dalam Akte Jual Beli Peralihan Hak antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi II; Sehingga dengan adanya pemalsuan identitas tersebut menjadikan Sertifikat Hak Milik No. 191 yang dibalik nama menjadi Termohon KASASI II cacat hukum. Dengan demikian Perjanjian Kredit antara Termohon KASASI I dengan Termohon KASASI II dengan memakai jaminan Sertifikat Hak Milik No. 191 yang menjadi dasar permasalahan hukum yang sifatnya adalah perjanjian pokok sudah tentu menjadi batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 BW jo. Pasal 1338 BW;

Hal. 18 dari 28 hal. Put. No. 647 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

9. Bahwa oleh karena perjanjian pokok berupa Perjanjian Kredit antara Termohon KASASI I dengan Termohon KASASI II dengan memakai jaminan Sertifikat Hak Milik No. 191 yang menjadi dasar dari seluruh permasalahan hukum ini telah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum maka akta perjanjian assecoir/tambahan/yang terbit setelah perjanjian pokok menjadi cacat hukum sehingga menyebabkan Akta Hak Tanggungan yang dimohonkan untuk di eksekusi oleh Termohon KASASI II menjadi non-eksekutable (tidak dapat di eksekusi);
10. Bahwa oleh karena Akta Hak Tanggungan yang dimohonkan untuk di eksekusi oleh Termohon KASASI I non-eksekutable (tidak dapat di eksekusi), maka Penetapan Sita Eksekusi No. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt. Sel., tertanggal 24 Desember 2008 dan Penetapan No. 15/Eks.RL/2010 /PN.Jkt.Sel. tentang Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Rumah yang terletak di Jalan Tjiasem I No. 8 Kel. Rawa Barat, Kec. Kebayoran Baru-Jakarta Selatan haruslah dibatalkan;
11. Bahwa dalam memori banding tambahan, PEMOHON KASASI juga telah melampirkan bukti tertulis tambahan berupa salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Bekasi No. 411/Pdt.G/2008/PN.Bks. yang telah diputus pada tanggal 21 April 2009 dan telah pula mempunyai kekuatan hukum tetap, yang amar putusannya diantaranya berbunyi :
  - "menyatakan secara formal Penggugat adalah pemilik rumah dengan pekarangan tanah seluas 385 m2, yang terdiri dari Sertifikat Hak Milik No. 191 dan sertifikat Hak Milik No. 1151 yang terletak di Jalan Tjiasem I No. 8 Kebayoran Baru Jakarta Selatan yang sah menurut hukum sesuai dengan nama yang tercantum dalam sertifikat hak milik tersebut diatas;
  - ..... dst;
  - Menyatakan bahwa setiap orang/badan hukum ataupun pihak lain yang mendapat hak atas Sertifikat Hak Milik No. 191 atas tanah dan bangunan yang terletak Jalan Tjiasem I No. 8 dari Tergugat secara tidak sah tanpa sepengetahuan ataupun tanpa seizin Penggugat batal demi hukum, dan melarang setiap orang/badan hukum ataupun pihak lain untuk memasuki rumah atau ataupun pekarangan diatas tanah tersebut tanpa seizin Penggugat;
12. Bahwa sebagaimana Bukti P-8 berupa Lampiran Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 3440/ IMB/92 tentang IMB yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota DKI

Hal. 19 dari 28 hal. Put. No. 647 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

Jakarta tanggal 24 April 1992, maka PEMOHON KASASI adalah sebagai satu-satunya pemilik sah atas pekarangan tanah seluas 385 m2 yang terdiri dari 2 Sertifikat yang tidak dapat terpisahkan yaitu Sertifikat Hak Milik No. 191 dan Sertifikat Hak Milik No. 1151 yang terletak di Jalan Tjiasem I No. 8 Kebayoran Baru - Jakarta Selatan;

13. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan PEMOHON KASASI tersebut, maka sangatlah keliru jika JUDEX FACTIE menolak tuntutan provisi untuk menanggihkan pelaksanaan eksekusi atas penetapan No. 32/Eks.HT/2008/ PN.Jkt. Sel. terhadap sebidang tanah yang terletak di Jalan Tjiasem I No. 8 Kebayoran Baru - Jakarta Selatan, yang telah dilakukan pelelangan atas penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk melakukan eksekusi pelelangan No. 38/PAN/2010/ PN.Jkt.Sel tanggal 10 Maret 2010, meskipun telah dilakukan pemblokiran oleh Polda Metro Jaya Resort Metro Jakarta Utara tanggal 23 Mei 2008 No.: B/3912/V/2008/Resju yang secara jelas dan tegas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. : 50/PDT.G/PNJkt.Sel/ 2009 belum mempunyai kekuatan hukum tetap dan PEMOHON KASASI masih melakukan upaya hukum di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;
14. Bahwa dengan putusan yang telah menolak tuntutan provisi PEMOHON KASASI, maka JUDEX FACTIE lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

### DALAM POKOK PERKARA

15. Bahwa JUDEX FACTIE telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian, sebagaimama pertimbangan JUDEX FACTIE (Majelis Hakim Pengadilan Negeri) dalam putusan halaman 37 alinea 2 yang menyatakan "Menimbang ..... Telah terjadi jual beli antara Pelawan dengan Nyonya Evi Chandra berdasarkan Akta Jual Beli No. 27/2006, tertanggal 25 Juli 2006 yang dibuat dihadapan Ny. Indrayani Ibrahim, SH., PPAT di Jakarta, Dan halaman 37 alinea 3 yang menyatakan "Menimbang ..... Majelis melihat dan menilai bahwa tanah bersertifikat Hak Milik No. 191? Rawa Barat seluas 347 m2 yang terletak di Jalan Tjiasem I No. 8, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sejak tanggal 3 April 1991 telah dibeli dan menjadi milik Pelawan namun sejak tanggal 25 Juli 2006 kepemilikan tanah tersebut telah berpindah kepada Terlawan II atas dasar peralihan hak jual beli;

Hal. 20 dari 28 hal. Put. No. 647 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

Bahwa Akta Jual Beli No. 27 / 2006 tertanggal 25 Juli 2006 dibuat oleh Drg. Titi Asmariati Murni PALSU (LIE AI LIE) selaku penjual dan Termohon KASASI II selaku Pembeli. Hal mana orang yang mengaku-aku bernama seperti PEMOHON KASASI (Drg. Titi Asmariati Murni) semula mempunyai nama LIE AI LIE didasarkan dari Surat Keterangan Kewarganegaraan Republik Indonesia (SKKRI) No. 42/BS/1976 Tanggal 22 Januari 1976.

Dengan demikian nama Drg. Titi Asmariati Murni sebagai penjual dalam Akta Jual Beli No. 27 / 2006 tertanggal 25 Juli 2006 dimaksud adalah identitas palsu dari orang yang bernama LIE AI LIE. Hal ini dapat dibuktikan dari bukti P-15 dan P-16 yang sama sekali tidak dipertimbangkan JUDEX FACTIE dalam memutus perkara aquo yakni :

Bukti P-15 berupa Surat Keterangan dari Arsip Nasional Republik Indonesia, tertanggal 3 Agustus 2009, dan Bukti P-16 berupa dari Surat Pengadilan Negeri Jakarta Barat tertanggal 10 Mei 2009 yang menerangkan : Surat keterangan Kewarganegaraan Republik Indonesia (SKKRI) No. 42/BS/1976 Tanggal 22 Januari 1976 An. TITI ASMARIATI MURNI (LIE AI LIE) yang lahir di Tanjung Pandang pada tanggal 04 November 1956 dengan alamat di Jl Tangki Gg. Lousupan No. 39 Jakarta sampai saat ini arsip maupun register SKKRI tersebut diatas tidak ditemukan;

Bahwa selain itu, jika diteliti lebih lanjut terhadap identitas Drg. Titi Asmariati Murni PALSU selaku penjual terdapat perbedaan tempat dan tanggal lahir serta alamat dengan PEMOHON KASASI. Hal ini dibuktikan dengan :

Pada Akta Jual Beli No. 27 / 2006 tertanggal 25 Juli 2006 disebutkan tempat dan tanggal lahir Drg. Titi Asmariati Murni PALSU adalah di Tanjung Pandan, tanggal 04 Nopember 1956 dan bertempat tinggal di Jalan Keamanan Dalam II Rt 005/Rw. 007 Kelurahan Keagungan, Tamansari - Jakarta Barat sedangkan berdasarkan Bukti Akta Jual Beli No. 42/IV/1991 tertanggal 25 Juli 2006 PEMOHON KASASI lahir di Padang, tanggal 3 April 1991 yang diperkuat dengan Bukti P-6, P-7 dan P-9, PEMOHON KASASI saat itu bertempat tinggal di Jalan Danau Toba, Pejompongan - Jakarta Pusat. Namun ternyata JUDEX FACTIE sama sekali tidak mempertimbangkan Bukti P-6; P-7 dan P-9 yang diajukan PEMOHON KASASI;

Bahwa berdasarkan bukti-bukti sebagaimana tersebut diatas, maka secara jelas dan tegas terbukti Akta Jual Beli No. 27 / 2006 tertanggal 25 Juli

Hal. 21 dari 28 hal. Put. No. 647 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



2006 adalah cacat hukum sehingga menjadikan Sertifikat Hak Milik No. 191 yang dibalik nama menjadi Termohon KASASI II cacat hukum pula. Dengan demikian Perjanjian Kredit antara Termohon KASASI I dengan Termohon KASASI II dengan memakai jaminan Sertifikat Hak Milik No. 191 yang menjadi dasar permasalahan hukum yang sifatnya adalah perjanjian pokok sudah tentu menjadi batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 BW jo. Pasal 1338 BW;

16. Bahwa JUDEX FACTIE telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian, sebagaimana pertimbangan JUDEX FACTIE (Majelis Hakim Pengadilan Negeri) dalam putusan halaman 37 alinea 4 yang menyatakan : "Menimbang, bahwa dengan adanya perpindahan hak kepemilikan dari Pelawan kepada Terlawan II berdasarkan Akta Jual beli terhadap tanah seluas 347 m2 bersertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat maka antara Pelawan dengan Terlawan II telah terjadi hubungan hukum jual beli".

Bahwa didalam persidangan telah terungkap PEMOHON KASASI tidak pernah bertemu dan mengenal Termohon KASASI II, hal ini dibuktikan dengan Bukti P-10 berupa Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan No. Pol : 1979/541K/IV/2008/RESJU tertanggal 18 April 2008, yang menerangkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 191 milik PEMOHON KASASI telah dikuasai secara melawan hukum oleh orang yang bernama ANDRI LUKITA, SM.Hk. Oleh karenanya sangatlah tidak mungkin PEMOHON KASASI menjalin hubungan hukum jual beli dengan Termohon KASASI II, sementara obyek jual beli dikuasai secara melawan hukum oleh orang lain;

17. Bahwa JUDEX FACTIE telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian, sebagaimana pertimbangan JUDEX FACTIE (Majelis Hakim Pengadilan Negeri) dalam putusan halaman 39 alinea 3 yang menyatakan : "Menimbang, bahwa memperhatikan alur pengajuan kredit serta tata cara dan prosedur pembebanan Hak Tanggungan atas tanah bersertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat, Majelis menilai bahwa proses kredit serta pembebanan Hak Tanggungan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga sah menurut hukum".

Bahwa sebagaimana PEMOHON KASASI telah sampaikan diatas, JUDEX FACTIE telah mengenyampingkan dan tidak mempertimbangkan bukti P-4; P-6; P-7; P-9; P-15 dan P-16 yang diajukan PEMOHON KASASI. Hal mana bukti-bukti tersebut menunjukkan adanya pemalsuan identitas yang dilakukan oleh LIE AI LIE yang mengaku-aku bernama Drg. Titi Asmariati



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Murni sebagai penjual dalam Akta Jual Beli No. 27 / 2006 tertanggal 25 Juli 2006;

Bahwa berdasarkan bukti-bukti sebagaimana tersebut diatas, maka secara jelas dan tegas terbukti Akta Jual Beli No. 27 / 2006 tertanggal 25 Juli 2006 adalah cacat hukum sehingga menjadikan Sertifikat Hak Milik No. 191 yang dibalik nama menjadi Termohon KASASI II cacat hukum pula.

Dengan demikian Perjanjian Kredit antara Termohon KASASI I dengan Termohon KASASI II dengan memakai jaminan Sertifikat Hak Milik No. 191 yang menjadi dasar permasalahan hukum yang sifatnya adalah perjanjian pokok sudah tentu menjadi batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 BW jo. Pasal 1338 BW;

Bahwa oleh karena perjanjian pokok berupa Perjanjian Kredit antara Termohon KASASI I dengan Termohon KASASI II dengan memakai jaminan Sertifikat Hak Milik No. 191 yang menjadi dasar dari seluruh permasalahan hukum ini telah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum maka alur pengajuan kredit serta tata cara dan prosedur pembebanan Hak Tanggungan atas tanah bersertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan batal demi hukum;

18. Bahwa pertimbangan hukum JUDEX FACTIE (Majelis Hakim Pengadilan Negeri) dalam putusan halaman 37 alinea 2, 3, 4 dan halaman 39 alinea 3 sebagaimana tersebut diatas telah melanggar hukum acara pembuktian sebagaimana diatur Pasal 164 HIR. Hal mana jika ada bukti yang menguntungkan Termohon KASASI langsung dijadikan dasar hukum tanpa melihat fakta hukum yang sebenarnya terjadi, sedangkan jika terdapat bukti yang menguatkan dalil-dalil PEMOHON KASASI, JUDEX FACTIE menyatakan tidak relevan atau justru mengenyampingkannya;
19. Bahwa JUDEX FACTIE telah salah dalam menerapkan hukum, sebagaimana pertimbangan JUDEX FACTIE (Majelis Hakim Banding) dalam putusan halaman 7 alinea 5 yang menyatakan : "Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas tanah yang menjadi obyek sita eksekusi yang menurut Pelawan adalah miliknya yang menjadi dasar Pelawan mengajukan perlawanan masih menjadi sengketa dan karena putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 411/Pdt.G/2008/PN.Bks. tanggal 21 April 2009 belum mempunyai kekuatan hukum tetap ..... ";

Hal. 23 dari 28 hal. Put. No. 647 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

Bahwa dalam praktek peradilan dan menurut doktrin ilmu hukum, putusan dinyatakan telah mempunyai kekuatan hukum tetap manakala ada hal sebagai berikut :

- Pertama, terhadap putusan tersebut telah tertutup upaya hukum biasa, yaitu banding maupun kasasi. Hal ini dapat terjadi dalam hal terhadap putusan telah diajukan semua upaya biasa (banding dan kasasi) sehingga sudah tertutup upaya tersebut Sesuai dengan prinsip hukum permohonan banding dan kasasi hanya dapat diajukan satu kali saja, tidak dapat diajukan dua atau beberapa kali. Tenggang waktu banding atau kasasi terlampaui sehingga tertutup hak untuk mengajukan upaya hukum dan dianggap para pihak menerima putusan tersebut;
- Kedua, tidak diajukan upaya hukum. Dalam hal putusan diterima, baik hal itu dinyatakan dengan tegas atau tidak, apabila tenggang waktu banding atau kasasi terlampaui, maka dianggap putusan itu telah diterima secara diam-diam. Dengan demikian, sesuai dengan ketentuan Pasal 7 ayat (4) Undang-Undang No. 20 Tahun 1947, Putusan Pengadilan Negeri mempunyai kekuatan hukum tetap, apabila terhadapnya tidak diajukan banding atau tenggang waktu pengajuan banding telah terlampaui. Berdasarkan Pasal 46 ayat (1) Undang-undang No.14 tahun 1985 sebagaimana diubah dengan Undang-undang No.5 tahun 2004 tentang Mahkamah Agung R.I., putusan pengadilan tinggi dalam tingkat banding langsung berkekuatan hukum tetap, apabila terhadapnya tidak diajukan permohonan kasasi atau apabila tenggang waktu kasasi telah terlampaui;

Bahwa untuk menentukan suatu putusan pengadilan telah memperoleh kekuatan hukum tetap, tidak mutlak mesti dilalui upaya kasasi terlebih dahulu. Bisa saja melekat pada putusan pengadilan negeri, apabila terhadapnya tidak diajukan banding, atau terhadap putusan pengadilan tinggi, tidak diajukan upaya hukum kasasi;

Bahwa pertimbangan JUDEX FACTIE sebagaimana tersebut diatas adalah salah, karena terbukti putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 411/Pdt.G/2008/PN.Bks. tanggal 21 April 2009 telah mempunyai kekuatan hukum tetap, hal mana ternyata tidak ada upaya hukum lagi yang diajukan oleh ANDRI LUKITA, SM.Hk. selaku Tergugat maupun Pihak Ketiga lainnya. Hal ini diperkuat oleh Catatan Panitera/Sekertaris Pengadilan Negeri Bekasi yang menyebutkan : Putusan ini telah diberitahukan kepada pihak Tergugat melalui harian Koran Rakyat Merdeka pada tanggal 12 Juni

Hal. 24 dari 28 hal. Put. No. 647 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

2009, akan tetapi pihak Tergugat tidak mengajukan upaya hukum Banding, sesuai ketentuan undang-undang yang berlaku, maka sejak tanggal 27 Juni 2009 putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Bahwa dengan pertimbangan JUDEX FACTIE yang menyatakan putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 411/Pdt.G/2008/PN.Bks. tanggal 21 April 2009 belum mempunyai kekuatan hukum tetap, maka JUDEX FACTIE telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan tersebut;

20. Bahwa berdasarkan Pasal 32 Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 14 Tahun 1985, Mahkamah Agung adalah lembaga pengawasan tertinggi terhadap penyelenggaraan peradilan di semua lingkungan peradilan, sehingga berwenang mengadili perkara ini secara keseluruhan baik yang termuat dalam Memori Kasasi maupun yang berada diluar Memori Kasasi ini.

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Mengenai Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 50/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tanggal 08 Oktober 2009, kami berpendapat sudah tepat dan benar didasarkan kepada keadilan dan kepastian hukum. Oleh karena Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan (sekarang Termohon Kasasi) terhadap Sita Eksekusi dimaksud, Termohon Kasasi (dahulu Pelawan/Pembanding) tidak dapat membuktikan bahwa benda yang diletakkan sita eksekusi tersebut berupa tanah dan bangunan) adalah hak miliknya.

Berhubung Termohon Kasasi tidak dapat membuktikan bahwa benda yang telah disita eksekusi tersebut adalah miliknya, maka berdasarkan hal itu Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menolak perlawanan Pelawan (sekarang Termohon Kasasi).

Namun dalam proses selanjutnya di tingkat banding, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah berpendapat lain, walaupun Pelawan/Pembanding (sekarang Termohon Kasasi) masih tetap dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak benar, akan tetapi alasan hukumnya berbeda jauh dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (Pengadilan tingkat pertama).

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sudah benar mempertimbangkan menolak Perlawanan Pelawan karena Pelawan tidak dapat membuktikan kepemilikannya terhadap tanah dan bangunan aquo, ternyata Pengadilan

Hal. 25 dari 28 hal. Put. No. 647 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

Tinggi DKI Jakarta telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut, sekaligus mengadili sendiri :

"Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima".

Apabila Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah "menolak perlawanan Pelawan" akan tetapi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta "menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima", dengan alasan pertimbangan sebagai berikut (pada halaman 7 dari Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta) :

" Menimbang bahwa dari uraian tersebut diatas tanah yang menjadi obyek sita eksekusi yang menurut Pelawan adalah miliknya yang menjadi dasar Pelawan mengajukan perlawanan masih menjadi sengketa dan karena Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 411/Pdt.G/2008/PN.Bks tanggal 21 April 2009 belum mempunyai kekuatan hukum tetap, maka untuk menjaga jangan sampai terjadi putusan yang tumpang tindih atau saling bertentangan antara perkara No. 411/Pdt.G/2008/PN.Bks dengan perkara Perlawanan aquo, menurut Majelis Hakim tingkat Banding masih terlalu prematur / dini Pelawan mengajukan perlawanan tersebut".

Dari bunyi pertimbangan hukum tersebut dapat disimpulkan bahwa dasar Pengadilan Tinggi DKI Jakarta membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan nomor : 50/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tersebut adalah karena adanya perkara perdata lain di Pengadilan Negeri Bekasi dengan nomor : 411/Pdt.G/2008/PN.Bks., padahal perkara perdata yang sedang diadili di tingkat banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut adalah perkara lain dan berdiri sendiri lain dari perkara perdata di Pengadilan Negeri Bekasi tersebut, karena yang menjadi pihak Tergugat atau Terlawan dalam perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 50/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel adalah :

1. PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk.;
2. Sdri. Evie Chandra;

Sedang dalam perkara di Pengadilan Negeri Bekasi No. 411/Pdt.G/2008/PNBks., dimaksud yang menjadi Tergugat adalah :

- Sdr. Andre Lukita, Sm.Hk.

Berdasarkan alasan-alasan hukum seperti diuraikan diatas, Pemohon Kasasi dengan ini mengajukan keberatan terhadap Putusan banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 223/PDT/2010/PT.DKI tertanggal 05 Agustus 2010 sebagai berikut :

Hal. 26 dari 28 hal. Put. No. 647 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

- I. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku atau lalai dalam memenuhi syarat - syarat yang diwajibkan oleh karena mencampur-adukkan perkara perdata yang berlain-lainan, dimana masing-masing perkara seharusnya harus didudukkan dalam posisi masing - masing yang berdiri sendiri.
- II. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, atau lalai dalam memenuhi syarat - syarat yang diwajibkan, oleh karena pernyataan batal terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 50/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., didasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 411/Pdt.G/2008/PN.Bks, padahal kedua perkara tersebut adalah berlainan dan berdiri sendiri.

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

Mengenai keberatan Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II :

- Bahwa keberatan-keberatan Pemohon Kasasi I dan II tidak dapat dibenarkan, karena Judex Factie (Pengadilan Tinggi) tidak salah dalam menerapkan hukum, oleh karena Perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi No. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt.Sel. atas objek yang disita eksekusi yaitu SHM No. 191 dan SHM NO. 1151 luas 385 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Tjiasem I No. 8, Kebayoran Baru Jakarta Selatan adalah sama dengan objek sengketa dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 411/Pdt.G/2008/PN.Bks. yang telah diputus pada tanggal 21 April 2009 yang mengabulkan gugatan sebagian secara Verstek, dan masih dapat diajukan Verzet berdasarkan Pasal 129 HIR.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Factie dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I : DRG. TITI ASMARIATI MURNI dan Pemohon Kasasi II : PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II ditolak, sedangkan Pemohon Kasasi I oleh Judex Factie (Pengadilan Tinggi) dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak benar, maka Pemohon Kasasi I dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan Pasal-Pasal dari Undang-Undang Nomor. 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua

Hal. 27 dari 28 hal. Put. No. 647 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

dengan Undang-Undang Nomor. 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **Drg. TITI ASMARIATI MURNI** dan Pemohon Kasasi II : PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi 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 Senin tanggal 04 Juli 2011 oleh Widayatno Sastrohardjono, SH. MSc. Ketua Muda Pembinaan Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH. MA. dan H. Muhammad Taufik, SH. MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Lucas Prakoso, SH. MHum Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd.

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH. MA.

Ttd.

H. Muhammad Taufik, SH.MH.

K e t u a :

Ttd.

Widayatno Sastrohardjono, SH.MSc

Panitera Pengganti :

Ttd.

Lucas Prakoso, SH. MHum

### Biaya-biaya:

1. Meterai .....	Rp. 6.000,-
2. Redaksi .....	Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi ...	Rp. 489.000,-
<b>Jumlah .....</b>	<b>Rp. 500.000,-</b>

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO, SH. MH.

Nip. 040044809

Hal. 28 dari 28 hal. Put. No. 647 K/PDT/2011