



**PUTUSAN**

Nomor 90 PK/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**PT BANK DANAMON INDONESIA Tbk., Cabang Panglima Polim Raya, Jakarta Selatan**, berkedudukan di Gedung Menara Bank Danamon, Jalan Prof. Dr. Satrio, Kav. E.4, Nomor 6, Kompleks Mega Kuningan, Jakarta Selatan, yang diwakili oleh Muliadi Rahardja dan Fransiska Oei, keduanya selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sabar M. Simamora, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Wisma Daria Lantai 3#302, Jalan Iskandarsyah Raya Nomor 7, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Februari 2015; Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II;

**L a w a n**

**I. H. HASYIM ALI** (almarhum) yang diteruskan oleh ahliwarisnya Agus Sofyan (anak ke-4), bertempat tinggal di Jalan Kebagusan IV Nomor 18, RT.010/RW.04, Kebagusan Wates, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

**II. TATANG KURNAIN**, bertempat tinggal di Kelapa Hijau Nomor 16, RT.006/RW.03, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Tofik Y. Chandra, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Rawamangun Nomor 54, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Mei 2015;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Penggugat I, II;

**D a n**

**I. RUSDI**, bertempat tinggal di Jalan Boulevard Raya Blok RA-27, Nomor 10, Jakarta dan di Jalan Kramat Sentiong Nomor 31-A, Senen, Jakarta Pusat;



II. **PT.CITRA LELANG NASIONAL**, berkedudukan di Jalan Pokala Nomor 4, Jalan Raya Pasar Minggu, kilometer 19, Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Terbanding/Tergugat I-Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II, telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2674 K/Pdt/2012, tanggal 20 November 2013, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Penggugat I, II dan Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Terbanding/Tergugat I-Turut Tergugat, dengan *posita* gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya seluas 477 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kebagusan IV Nomor 18 RT.010/RW.004, Kebagusan Wates, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 6662 tertulis atas nama Penggugat I dan Penggugat II adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya seluas 473 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kelapa Hijau Nomor 16 RT.006/RW.003, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 3188, tertulis atas nama Penggugat II. (*vide* Bukti P-1 & II-I)
2. Bahwa sekitar pada akhir tahun 2001 atau awal tahun 2002 atau awal tahun 2002 Penggugat I dan Penggugat II mengajukan pinjaman uang kepada Tergugat I masing-masing sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang penyerahannya dilakukan secara bertahap, dimana pada tahap awal Tergugat I menyerahkan uang masing-masing sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat I dan Penggugat II sebagai uang tunggu dan untuk itu yang selanjutnya Penggugat I menyerahkan SHM Nomor 6662 dan Penggugat II menyerahkan SHM Nomor 3188 (*vide* bukti P.I dan P.II.2);
3. Bahwa berselang sekitar 2 (dua) bulan kemudian Tergugat I baru dapat menyerahkan uang tahap kedua kepada Penggugat I dan Penggugat II uang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing-masing sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) sebagai pemenuhan pinjaman masing-masing sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), dan dimana pada saat itu langsung dipotong kepada masing-masing Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) oleh Tergugat I dengan alasan sebagai biaya administrasi, sehingga sebenarnya untuk tahap kedua Penggugat I dan Penggugat II masing-masing hanya menerima uang sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dari Tergugat I;

4. Bahwa kemudian dalam perjalanan pinjam meminjam uang tersebut, Tergugat I mempunyai iktikad yang tidak baik terhadap Penggugat I dan Penggugat II karena secara sepihak telah menyodorkan lembaran kertas kosong bermeterai dan meminta serta memaksa Penggugat I dan Penggugat II untuk menanda tangannya dengan alasan untuk surat perjanjian pinjam meminjam antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I;
5. Bahwa kemudian pada sekitar bulan Juli 2006 Penggugat I dan Penggugat II sangat terkejut dengan datangnya surat dari Tergugat II yang menyampaikan pemberitahuan kepada penghuni tanah dan bangunan yang terletak Jalan Kebagusan IV Nomor 18 RT.010/RW.004, Kebagusan Wates, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan dan penghuni tanah berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Kelapa Hijau Nomor 16, RT.006/RW.003, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah dan bangunan seluas 477 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kebagusan IV Nomor 18 Rt.010/RW.004, Kebagusan Wates, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, sebagaimana SHM Nomor 6662 yang notabene adalah milik Penggugat I dan sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya seluas 473 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kelapa Hijau Nomor 16 RT.006/RW.003, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 3188 yang notabene juga milik Penggugat II dinyatakan akan dijual oleh Tergugat II melalui dilelang dimuka umum;
6. Bahwa kemudian Penggugat I dan Penggugat II melalui kuasa hukumnya mencari Tergugat I pada alamatnya yang di Jalan Boulevard Raya Blok RA-27 Nomor 10 Jakarta 14240 *juncto* Jalan Kramat Sentiong Nomor 31-A Senen, Jakarta Pusat, namun tidak membuahkan hasil, dan saat bersamaan

Halaman 3 dari 30 Hal. Put. Nomor 90 PK/Pdt/2016

#### 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)



membuat surat kepada Tergugat II guna mencari tahu tentang duduk perkara yang sebenarnya dan juga disampaikan tentang dugaan telah terjadinya baliknama tanpa hak dan melawan hukum atas SHM Nomor 6662 dan SHM Nomor 3188, dan kemudian Penggugat I dan Penggugat II mendapatkan keterangan dan penjelasan bahwa SHM Nomor 6662 atas nama Penggugat I dan SHM Nomor 3188 atas nama Penggugat II telah dibaliknamakan menjadi atas nama Tergugat I dan telah diagunkan/dijadikan jaminan pinjaman Tergugat I kepada Tergugat II dengan pinjaman masing-masing bernilai Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) untuk SHM Nomor 6662 dan Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk SHM Nomor 3188;

7. Bahwa ternyata proses balik nama SHM Nomor 6662 milik Penggugat I dan SHM Nomor 3188 milik Penggugat II menjadi nama Tergugat I dilakukan melalui Akta Jual beli (AJB) Notaris Meiske Suryanto, S.H.;
8. Bahwa merupakan suatu keanehan dan sangat janggal Akta Jual Beli yang diterbitkan Notaris Meiske Suryanto, S.H. menjadi dasar baliknamanya SHM Nomor 6662 dari nama Penggugat I dan SHM Nomor 3188 dari nama Penggugat II menjadi nama Tergugat I tanpa pernah Penggugat I dan Penggugat II ketahui, karena pertama Penggugat I dan Penggugat II tidak pernah mengenal Notaris dimaksud, kedua Penggugat I dan Penggugat II tidak pernah menanda tangani surat dalam bentuk apapun di hadapan Notaris dimaksud, dan ketiga Penggugat I dan Penggugat II tidak pernah melakukan transaksi jual beli dengan siapapun termasuk dengan Tergugat I dan oleh karenanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Meiske Suryanto, S.H., yang menjadi dasar peralihan SHM Nomor 6662 dan SHM Nomor 3188 menjadi atas nama Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak berdasarkan hak sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum (*buitten effectstellen*);
9. Bahwa tanpa alasan hukum yang sah Tergugat I menyerahkan SHM Nomor 6662 dan SHM Nomor 3188 kepada Tergugat II untuk dipakai sebagai agunan kredit masing-masing sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dimana jumlah tersebut telah diterima Tergugat I dari Tergugat II;
10. Bahwa ternyata setelah Tergugat I memperoleh kredit dari Tergugat II sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) untuk SHM Nomor 6662 dan sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk SHM Nomor 3188 dengan menggunakan agunan milik Penggugat I dan Penggugat II tersebut (*vide* bukti P.I & P.II.3);
11. Bahwa ternyata Tergugat I tidak menyelesaikan kewajibannya sebagai



debitur kepada Tergugat II, pembayaran pengembalian bunga maupun utang pokok tidak pernah dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II;

12. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak mau melaksanakan kewajibannya sebagai debitur kepada Tergugat II, maka agunan milik Penggugat I dan Penggugat II yang telah diserahkan sebagai jaminan kredit Tergugat I kepada Tergugat II, kemudian agunan kredit tersebut diserahkan kepada Turut Tergugat untuk dilakukan penjualan melalui lelang dimuka umum;
13. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut, maka dapat diduga bahwa antara Tergugat I dengan menggunakan nama Tergugat I hasil balik nama *illegal* dari SHM Nomor 6662 dan SHM Nomor 3188 telah kerja sama yang tidak baik dengan Tergugat II yang sangat merugikan Penggugat I dan Penggugat II;
14. Bahwa kerjasama yang tidak baik antara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut terungkap berawal oleh karena waktu itu Penggugat I dan Penggugat II sedang memerlukan dana tambahan untuk biaya berobat isteri Penggugat I dan biaya sekolah anak Penggugat II, selain itu juga karena antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I telah terjalin hubungan baik sebelumnya, dan setelah menerima masing-masing Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sebagai uang muka atau uang tunggu yang sisanya masing-masing sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) akan dibayarkan oleh Tergugat I, maka Penggugat I dan Penggugat II menyetujuinya untuk menyerahkan SHM Nomor 6662 milik Penggugat I dan SHM Nomor 3188 milik Penggugat II kepada Tergugat I;
15. Bahwa pada saat Penggugat I menyerahkan SHM Nomor 6662 dan Penggugat II menyerahkan kepada Tergugat I sebagai jaminan pinjaman, dan Tergugat I menyerahkan uang muka atau uang tunggu masing-masing sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat I dan Penggugat II, Tergugat I meminta dan memaksa Penggugat I dan Penggugat II untuk menandatangani suatu kertas kosong yang mana dikatakan oleh Tergugat I pada saat itu untuk pembuatan perjanjian pinjaman, dimana dikemudian hari ternyata kertas kosong tersebut dipergunakan untuk baliknama keatas nama Tergugat I melalui Akta Jual Beli Notaris Meiske Suryanto, S.H., dengan demikian jelas perbuatan Tergugat I dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;
16. Bahwa tanah berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya seluas 477 m<sup>2</sup> yang terletak Jalan Kebagusan IV Nomor 18 RT.010/RW.004, Kebagusan Wates, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta



Selatan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 6662 adalah harta bersama (*gono-gini*) Penggugat I dengan isteri Penggugat I yang bernama Hj. Hamih binti H. Naman dan tanah berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya seluas 473 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kelapa Hijau Nomor 16 RT.006/RW.003, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 3188 adalah harta bersama (*gono-gini*) Penggugat II dengan isteri Penggugat II yang bernama Rokiah binti Naih, oleh karena itu dalam menerima jaminan berupa penanggungan utang ataupun dalam pembuatan Akta Jual Beli, bank ataupun Notaris perlu memperhatikan syarat persetujuan pasangan hidup debitur ataupun penjual, dalam hal ini isteri debitur ataupun penjual sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan;

17. Bahwa selama Penggugat I dan Penggugat II meminjam uang kepada Tergugat I dengan jaminan SHM Nomor 6662 milik Penggugat I dan SHM Nomor 3188 milik Penggugat II telah melakukan pembayaran bunga masing-masing Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap bulannya, sehingga Penggugat I telah membayar sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) untuk bunga selama 4 (empat) bulan sebagaimana kwitansi terlampir dan Penggugat II sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk bunga selama 5 (lima) bulan kepada Tergugat I karena secara administrasi Penggugat I dan Penggugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat II;
18. Bahwa oleh karena waktu pengembalian fasilitas kredit Tergugat I mengalami kemacetan, maka agunan yang diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebagai jaminan kredit, yang kemudian oleh Tergugat II telah diserahkan kepada Turut Tergugat direncanakan hasil penjualan lelangnya tersebut akan dipergunakan untuk membayar kredit tersebut;
19. Bahwa penjualan lelang oleh Turut Tergugat terhadap agunan milik Penggugat I dan Penggugat II yang telah dilaksanakan tanggal 14 Agustus 2009 lalu, maka untuk mencegah agar harta milik Penggugat I dan Penggugat II yang statusnya hanya jaminan pinjam kepada Tergugat I (bukan kepada Tergugat II), maka Penggugat I dan Penggugat II memohon kepada Bapak Ketua *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memerintahkan kepada Tergugat II dan/atau Turut Tergugat membatalkan/menangguhkan penjualan lelang atas harta milik Penggugat I dan Penggugat II tersebut sampai adanya putusan dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti;



20. Bahwa karena jumlah uang yang diterima Penggugat I dan Penggugat II dari Tergugat I hanyalah masing-masing kurang Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan cara diangsur pula, jauh tidak seimbang/sebanding dengan nilai agunan yang diserahkan Penggugat I dan Penggugat II yang mana kemudian oleh Tergugat I jaminan kembali kepada Tergugat II masing-masing sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) untuk SHM Nomor 6662 milik Penggugat I dan Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk SHM Nomor 3188 milik Penggugat II;
21. Bahwa diduga keras adanya kerjasama yang tidak baik antara Tergugat I dengan Tergugat II yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat I dan Penggugat II, karena agunan yang diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II tersebut belumlah sepenuhnya milik Tergugat I;
22. Bahwa oleh karena agunan milik Penggugat I dan Penggugat II yang diserahkan kepada Tergugat I yang telah dijamin oleh Tergugat I kepada Tergugat II masing-masing sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) untuk SHM Nomor 6662 milik Penggugat I dan Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk SHM Nomor 3188 milik Penggugat II, sedangkan jumlah uang yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat I dan Penggugat II jauh sekali dan sangatlah tidak sebanding hanya masing-masing kurang dari Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), maka sudah selayaknya agunan milik Penggugat I dan Penggugat II tersebut dikembalikan kembali kepada Penggugat I dan Penggugat II selaku pemiliknya yang sah;
23. Bahwa oleh karena diduga keras adanya kerjasama yang tidak baik antara Tergugat I dengan Tergugat II yang sangat merugikan Penggugat I dan Penggugat II, maka Tergugat I dengan Tergugat II harus dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat I dan Penggugat II, dan Penggugat I dan Penggugat II berhak menuntut ganti rugi kepada Tergugat I dan Tergugat II tersebut sebesar  $10\% \times Rp450.000.000,00 = Rp45.000.000,00$  (empat puluh lima juta rupiah) setiap bulannya untuk SHM Nomor 6662 milik Penggugat I dan sebesar  $10\% \times Rp500.000.000,00 = Rp50.000.000,00$  (lima puluh juta rupiah) setiap bulannya untuk SHM Nomor 3188 milik Penggugat II terhitung sejak bulan Januari 2002, sampai ganti rugi tersebut dibayar lunas oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;
24. Bahwa oleh karena agunan milik Penggugat I dan Penggugat II yang diserahkan kepada Tergugat I sebagai jaminan hutang, akan dilelang oleh



balai lelang atas permintaan Tergugat II, maka berita tersebut membuat Penggugat I dan Penggugat II stress, tidak dapat tidur dengan nyenyak, makanpun tak enak, hati selalu gelisah, maka tidak sah apabila Penggugat I dan Penggugat II menuntut ganti rugi *immaterial* kepada Tergugat I, jika dihitung dalam bentuk uang, maka nilainya masing-masing tidak akan kurang dari Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);

25. Bahwa agar gugatan ganti rugi Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat I tersebut tidak sia-sia, maka sudah seharusnya bila harta milik Tergugat I, diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yaitu:

1. Sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Boulevard Raya Blok RA-27 Nomor 10 Kelapa Gading Jakarta Utara dan
2. Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Kramat Sentiong Nomor 31-A Senen, Jakarta Pusat;

26. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II mau dan bersedia secara sukarela melaksanakan bunyi perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap, kepada mereka juga harus dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya bilamana mereka lalai melaksanakan bunyi putusan perkara yang telah berkekuatan hukum tetap;

27. Bahwa oleh karena perkara ini diajukan dengan bukti-bukti yang sangat otektik, yang sulit untuk dibantah akan kebenarannya, maka beralasanlah bilamana putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun adanya upaya banding, kasasi maupun *verzet* pihak ketiga (*uitvoerbaar bij voorraad*);

► Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut;

Dalam Provisi (sebelum menjatuhkan Putusan Pokok)

- Memerintahkan kepada Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membatalkan hasil penjualan di muka umum/lelang terhadap harta milik Penggugat I dan Penggugat II berupa:
  - Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya seluas 477 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kebagusan IV Nomor 18 RT.010/04, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 6662 yang tertulis atas nama Penggugat I;
  - Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya seluas 473 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kelapa Hijau Nomor 16 RT.006/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RW.003, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa Selatan, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 3188 tertulis atas nama Penggugat II;

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan;
3. Menyatakan Penggugat I sebagai pemilik yang sah atas: Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya seluas 477 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kebagusan IV Nomor 18 RT.010/04, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Luas ± 2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6662 tertulis atas nama Penggugat I dan Penggugat II sebagai pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya seluas 473 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kelapa Hijau Nomor 16 RT.006/RW.003, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 3188 tertulis atas nama Penggugat II;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan kembali 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik Nomor 6662 kepada Penggugat I dan 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik Nomor 3188 kepada Penggugat II tanpa syarat dan tanpa beban apapun;
5. Menghukum Para Tergugat I, Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat I dan Penggugat II;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat I dan Penggugat II, baik ganti rugi *materiil* maupun ganti rugi *immateriil* yaitu berupa:
  - Ganti rugi *materiil* sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) setiap bulannya, terhitung sejak Januari 2002 dibayar lunas oleh Tergugat II kepada Penggugat I dan sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) setiap bulannya, terhitung sejak Januari 2002 dibayar lunas oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat II;
  - Ganti rugi *immateriil* sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) kepada Penggugat I dan sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat II;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa

Halaman 9 dari 30 Hal. Put. Nomor 90 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*dwangsoom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat I dan sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat II bilamana mereka lalai dalam melaksanakan bunyi putusan dalam perkara ini;

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun adanya upaya banding, kasasi maupun *verzet* pihak ketiga (*uit voerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Para Tergugat I Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul;  
-- Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon dapat memberikan suatu putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Bahwa Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat, kecuali apa yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;

Upaya Hukum yang diajukan Para Penggugat Keliru dan tidak dibenarkan menurut Hukum;

1. Bahwa Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar menolak dan atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena demi hukum gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat terhadap Eksekusi Lelang atas Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 281/2002, tanggal 26 Februari 2002 *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 5/2002, tanggal 8 Februari 2002 *juncto* Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 282/2002, tanggal 28 Februari 2002 *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 4/2002, tanggal 8 Februari 2002 yang telah dilaksanakan oleh KPKNL Jakarta IV pada tanggal 14 Februari 2009 telah sesuai dengan ketentuan dan tidak bertentangan dengan peraturan dan yurisprudensi yang berlaku, yang berbunyi sebagai berikut:

- a. Buku "Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II "terbitan Mahkamah Agung RI, cetakan ke-5 tahun 2004 halaman 141, bagian 41.19 disebutkan bahwa "suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan";

Halaman 10 dari 30 Hal. Put. Nomor 90 PK/Pdt/2016



- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 31 Agustus 1977 Nomor 697 K/Sip/1974, yang berbunyi: "Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan";
- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 15 April 1981 Nomor 1281 K/Sip/1979 yang berbunyi: Bantahan terhadap eksekusi yang diajukan setelah eksekusi dilaksanakan tidak dapat diterima";

Gugatan Penggugat *Prematur (Dilatoire Exceptie)*;

2. Bahwa benar Sertifikat Hak Milik Nomor 6662/Kebagusan, luas 477 m<sup>2</sup> (empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tanggal 9 Oktober 1998, Surat Ukur Nomor 09.04.04.06.00833/1998, tanggal 7 Oktober 1998 (bukti T.II-1) setempat dikenal dengan Jalan Kebagusan IV Nomor 18 RT.018/RW.004, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Kebagusan, Jakarta Selatan, dahulunya atas nama Penggugat I;
3. Bahwa benar Sertifikat Hak Milik Nomor 3188/Jagakarsa, luas 473 m<sup>2</sup> (empat ratus tujuh puluh tiga meter persegi), diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tanggal 17 November 1997, Surat Ukur Nomor .09.04. 09.02.01872/1997, tanggal 17 November 1997 (bukti T.II-2) setempat dikenal dengan Jalan Kelapa Hijau Nomor 16 RT.005/RW.003 Kecamatan Jagakarsa, Kelurahan Jagakarsa, Jakarta Selatan, dahulunya atas nama Penggugat II;
4. Bahwa pada butir 2 dan 3 halaman 2 gugatan Para Penggugat menyebutkan/mengakui, bahwa Para Penggugat pada akhir tahun 2001 atau awal 2002 telah mengajukan pinjaman uang kepada Tergugat I masing-masing sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang cara penyerahannya secara bertahap. Pada tahap awal Tergugat I menyerahkan uang kepada Para Penggugat masing-masing sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sebagai uang tunggu dan guna menjamin pembayaran kembali hutangnya Para Penggugat memberikan jaminan dengan menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6662/Kebagusan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3188/Jagakarsa, kepada Tergugat I, selanjutnya 2 (dua) bulan kemudian Tergugat I menyerahkan uang pinjaman tahap kedua masing-masing sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat dengan dipotong biaya administrasi masing-masing Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
5. Bahwa pada butir 4 halaman 2 gugatan Para Penggugat menyebutkan/



mengakui menandatangani kertas kosong bermeterai untuk Surat Perjanjian Pinjam Peminjam antara Tergugat I dengan Para Penggugat yang harus dibuktikan terlebih dahulu unsur pemaksaan penandatanganan surat perjanjian tersebut oleh Para Penggugat;

6. Bahwa pada butir 6, 7 dan 8 halaman 3 dalil gugatannya membuktikan dengan sendirinya bahwa gugatan Para Penggugat *prematur*, karena disebutkan/diuraikan oleh Para Penggugat yang intinya berdasarkan *investigasi* kuasa hukum Para Penggugat diketahui dalam hal proses balik nama sertifikat *a quo* dari nama Para Penggugat kepada Tergugat I terdapat perbuatan balik nama tanpa hak dan perbuatan melawan hukum/*illegal* yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat I telah menjadikan sertifikat yang telah dibalik nama atas nama Tergugat I *a quo* sebagai jaminan kredit kepada Tergugat II, maka gugatan perdata yang diajukan Para Penggugat adalah *prematur* karena haruslah menunggu penyidikan dari pihak Kepolisian atas dalil-dalil gugatannya;
7. Bahwa gugatan perdata yang diajukan oleh Para Penggugat adalah *prematur* karena Para Penggugat haruslah terlebih dahulu membuktikan dalil perbuatan balik nama tanpa hak dan perbuatan melawan hukum dan/atau tindak pidana yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut terlebih dahulu;
8. Bahwa dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah *prematur (dilatoire exeptie)* karena harus menunggu putusan perkara pidana atau telah adanya kekuatan hukum tetap atas perkara tersebut di atas dan oleh karenanya patut dan berdasarkan hukum apabila gugatan ini ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijck verklaard*);  
Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*exceptie obscur libel*);
9. Bahwa materi gugatan Para Penggugat didalam gugatannya adalah perbuatan melawan hukum, namun dari dalil-dalil yang disebutkan oleh Para Penggugat tidak jelas dimana letak perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II. Bahwa dalam dalil-dalilnya (dalam *posita*) tidak satupun menggambarkan dengan jelas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, namun ternyata dalam petitumnya justru mendalilkan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
10. Bahwa suatu gugatan dianggap sah, dalam arti tidak mengandung cacat formil, harus mencantumkan petitum gugatan yang berisi pokok tuntutan Penggugat, berupa deskripsi yang jelas yang menyebutkan satu persatu dalam akhir gugatan tentang hal-hal apa saja yang menjadi pokok tuntutan



Para Penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada Para Tergugat dalam perkara ini;

11. Bahwa selain itu tidak satupun dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang menuntut ganti kerugian atas perbuatan melawan hukum, yang ada hanya tuntutan ganti rugi dari Para Penggugat pada perbuatan/tindakan hukum yang tidak dilakukan oleh Penggugat II sehingga tidak tampak dalam petitum yang menggambarkan dengan jelas dimana letak perbuatan melawan hukum (*vide* Pasal 1365 KUHPerdara) yang dilakukan oleh Tergugat II;

12. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan pengadilan", pada halaman 448 disebutkan:

"Yang dimaksud dengan *obscuur libel*, adalah bahwa surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas";

13. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut Darwan Prinst S.H., dalam bukunya yang berjudul "Strategi Menyusun Dan Menangani Gugatan Perdata" adalah sebagai berikut:

- a. Ada perbuatan melanggar hukum;
- b. Melanggar subjektif orang lain;
- c. Ada kesalahan (*achuld*);
- d. Ada kerugian;
- e. Adanya hubungan kausal;

14. Bahwa dengan demikian, tidak jelas dan kabur gugatan Para Penggugat dan/atau tidak terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat II kepada Para Penggugat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 1427/Pdt.G/2009/PN Jkt. Sel., tanggal 19 Agustus 2010, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Para Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan menurut hukum Penggugat I sebagai pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya seluas 477 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kebagusan IV Nomor 18, RT.01/RW.04, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 6662 atas nama Penggugat I dan Penggugat II sebagai pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya seluas 473 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kelapa Hijau Nomor 16 RT.006/RW.003, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3188 atas nama Penggugat II;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan kembali 1(satu) buah Sertifikat Hak Milik Nomor 6662 kepada Penggugat I dan 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik Nomor 3188 kepada Penggugat II tanpa syarat dan tanpa beban apapun;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat secara tanggung menanggung membayar biaya perkara sebesar Rp1.001.000,00 (satu juta seribu rupiah);
6. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 255/PDT/2011/PT DKI., tanggal 13 Desember 2011, adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 1427/Pdt.G/2009/PN Jak. Sel., tanggal 19 Agustus 2010, yang dimohonkan banding sekedar menambah amar putusan uang paksa (*dwangsom*) sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Para Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat I sebagai pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya seluas 477 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kebagusan IV Nomor 18, RT.01/RW.04, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor

Halaman 14 dari 30 Hal. Put. Nomor 90 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6662 atas nama Penggugat I dan Penggugat II sebagai pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya seluas 473 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kelapa Hijau Nomor 16 RT.006/RW. 003, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3188 atas nama Penggugat II;

4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat atau siapa pun yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan kembali 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik Nomor 6662 kepada Penggugat I dan 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik Nomor 3188 kepada Penggugat II tanpa syarat dan tanpa beban apapun;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat I dan sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat II bilamana mereka lalai dalam melaksanakan bunyi putusan dalam perkara ini;
6. Menghukum Pembanding semula Tergugat I, untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;"

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2674 K/Pdt/2012, tanggal 20 November 2013, sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., tersebut;

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

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2674 K/Pdt/2012, tanggal 20 November 2013, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II, pada tanggal 26 Januari 2015, kemudian terhadapnya dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Februari 2015, oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II, diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 9 April 2015, sebagaimana ternyata dari Surat Permohonan Pernyataan Peninjauan Kembali Nomor 1427/Pdt.G/2009/PN Jkt. Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 April 2015;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding/Tergugat II tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat I, II masing-masing pada tanggal 27 April 2015;
2. Tergugat I dan Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 24 April 2015;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Penggugat I, II, mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 21 Mei 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

Alasan Pertama:

- Keberatan terhadap Lelang Eksekusi Seharusnya Dilakukan Melalui Perlawanan (*Verzet*) Yang Diajukan Sebelum Pelaksanaan Lelang Eksekusi;

Bahwa telah terjadi kekeliruan dalam penerapan hukum terkait pertimbangan hukum pada halaman 34 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang diperbaiki oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dan dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyatakan sebagai berikut:

"Menimbang bahwa karena Para Penggugat telah menyangkal keabsahan peralihan hak atas objek sengketa dari Para Penggugat kepada Tergugat I, maka Majelis berpendapat dalil-dalil eksepsi Tergugat II telah menyangkut mengenai pokok perkara, maka oleh karena itu eksepsi Tergugat II harus dinyatakan ditolak";

Bahwa pertimbangan hukum tersebut mengandung kekeliruan yang nyata karena materi eksepsi Pemohon Peninjauan Kembali sama sekali tidak memiliki keterkaitan dengan penyangkalan Termohon Peninjauan Kembali I semula Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat I (selanjutnya disebut Termohon Peninjauan Kembali I) dan Termohon Peninjauan Kembali II semula Termohon Kasasi II Terbanding II/Penggugat II (selanjutnya disebut Termohon Peninjauan Kembali II) terhadap keabsahan peralihan hak atas objek sengketa. Dalam pertimbangan hukum tersebut sama sekali tidak sinkron antara frase kalimat pertama (Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II telah menyangkal keabsahan peralihan hak atas objek sengketa) dengan frase kalimat kedua (eksepsi Pemohon

Halaman 16 dari 30 Hal. Put. Nomor 90 PK/Pdt/2016

**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)



Peninjauan Kembali telah menyangkut mengenai pokok perkara), dengan demikian putusan tersebut tidak jelas dan tidak lengkap dalam memberikan pertimbangan hukum sehingga putusan tersebut sepatutnya dibatalkan;

Dalam Memori Peninjauan Kembali ini Pemohon Peninjauan Kembali menyampaikan kembali materi eksepsi Pemohon Peninjauan Kembali sebagaimana terdapat dalam Jawaban Tergugat II (Pemohon Peninjauan Kembali) dan tertuang dalam halaman 12-16 Putusan karena keseluruhan eksepsi tersebut tidak dipertimbangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Materi eksepsi-eksepsi tersebut meliputi sebagai berikut:

a. Bahwa upaya hukum Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II berupa pengajuan gugatan merupakan upaya hukum yang tidak tepat dan bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 697 K/Sip/1974, tanggal 31 Agustus 1977 yang berbunyi: "Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi sebelum pelelangan dilaksanakan" Jo. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/PMK.07/2006, tanggal 30 Mei 2006, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 3 yang berbunyi "Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan";

Bahwa sebagaimana diketahui, Lelang Eksekusi atas objek yang disengketakan dimaksud telah dilaksanakan pada tanggal 14 Agustus 2009 oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV, sedangkan Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II mendaftarkan Gugatan atas pelaksanaan Lelang Eksekusi tersebut di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 2 September 2009.

Fakta membuktikan bahwa sebelum pelaksanaan Lelang Eksekusi Pemohon Peninjauan Kembali telah memberitahunya kepada Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II melalui Surat Pemberitahuan Lelang Ulang masing-masing tertanggal 3 Agustus 2009 (*vide* Bukti TII-27 dan TII-28). Dengan adanya pemberitahuan pelaksanaan Lelang Eksekusi ini maka Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II memiliki kesempatan untuk mengajukan upaya perlawanan (*verzet*) namun demikian kesempatan tersebut tidak dipergunakan melainkan Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II baru mengajukan upaya hukum berupa Gugatan setelah pelaksanaan Lelang Eksekusi selesai dilaksanakan dimana sudah ada Pembeli Lelang yang memiliki hak atas objek Lelang Eksekusi



sehingga konsekuensi hukumnya Pembeli Lelang sebagai pembeli yang beritikad baik wajib dilindungi oleh undang-undang dan memiliki hak untuk mengajukan eksekusi pengosongan;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut sepatutnya gugatan Para Penggugat (Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijik Verklaard*);

- b. Bahwa dalil Para Penggugat (Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II) dalam gugatan mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali I semula Termohon Kasasi III/Turut Terbanding/Tergugat I (selanjutnya disebut Turut Termohon Peninjauan Kembali I) berkaitan dengan pembuatan Akta Jual Beli yang didalilkan Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II tidak benar sama sekali;

Bahwa Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II mendalilkan bahwa Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II tidak pernah merasa melakukan jual beli kepada Turut Termohon Peninjauan Kembali I melainkan Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II hanya terkait utang piutang dengan Turut Termohon Peninjauan Kembali I dan memberikan kertas kosong bermeterai kepada Turut Termohon Peninjauan Kembali I yang dikemudian hari dipergunakan untuk balik nama ke atas nama Termohon Peninjauan Kembali III melalui Akta Jual Beli yang dibuat di Notaris Meiske Suryanto, S.H.;

Bahwa berkaitan dengan dalil Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II yang tersebut maka dengan demikian Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II mengingkari kebenaran dan keabsahan Akta Jual Beli dari Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II kepada Turut Termohon Peninjauan Kembali I yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Meiske Suryanto, S.H. Dengan demikian untuk menguji keabsahan Akta Jual Beli dimaksud terlebih dahulu harus dibuktikan adanya tindak pidana pemalsuan surat sebagaimana dimaksud Pasal 263 KUHP dan Pasal 266 KUHP. Sebelum adanya putusan Pengadilan yang memiliki kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*) yang menyatakan Akta Jual Beli dimaksud adalah produk pemalsuan surat maka Akta Jual Beli tersebut adalah sah sehingga peralihan hak atas tanah dari Termohon



Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II kepada Turut Termohon Peninjauan Kembali I adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;

Bahwa berkaitan dengan itu Pemohon Peninjauan Kembali telah menyampaikan eksepsi dalam Jawaban yang dituangkan juga dalam halaman 13-14 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menegaskan bahwa gugatan Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II adalah gugatan yang *prematuur* karena peralihan hak yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 18/Pasar Minggu dari Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II kepada Turut Termohon Peninjauan Kembali I (*vide* Bukti TII-1) masih dianggap sah dan mengikat serta tidak ada Putusan Pengadilan yang menyatakan Akta Jual Beli tersebut palsu atau hasil dari tindak pidana pemalsuan surat. Lagi pula dalam petitum gugatan Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II sama sekali tidak ada tuntutan mengenai pembatalan Akta Jual Beli tersebut;

Bahwa bilamana hal ini terbukti dengan Putusan *Judex Facti* dan *Judex Juris* tidak ada menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 18/Pasar Minggu, tanggal 6 Desember 2001 yang dibuat di hadapan Meiske Suryanto, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta dan Akta Jual Beli Nomor 20/Jagakarsa, tanggal 6 Desember 2001 yang dibuat di hadapan Meiske Suryanto, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta;

Eksepsi Pemohon Peninjauan Kembali mengenai bahwa gugatan *prematuur* tersebut diperkuat lagi dengan Bukti P-8 yaitu bukti pembuatan Laporan Polisi di Polres Metro Jakarta Selatan tanggal 24 April 2009 atas nama H. Hasyim Ali. Laporan Polisi tersebut sampai dengan saat ini belum diajukan ke persidangan dan belum ada putusan Pengadilan yang memiliki kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*), oleh karena itu eksepsi Pemohon Peninjauan Kembali semakin terbukti secara nyata bahwa gugatan Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II adalah gugatan yang *prematuur*;

- c. Bahwa Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II dalam gugatannya mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum akan tetapi sama sekali tidak dijelaskan dimana letak perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali. Oleh karena itu amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang berbunyi "Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum"



merupakan bentuk amar putusan yang menyimpang dari dasar gugatan dan tanpa disertai pembuktian secara yuridis sehingga Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sepatutnya dibatalkan sebagaimana menurut Putusan Mahkamah Agung tanggal 1 September 1971 Nomor 372 K/Sip/1970. Lagipula Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II tidak mencantumkan dasar hukum menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara sehingga menimbulkan kerancuan tentang pengertian perbuatan melawan hukum yang dimaksudkan oleh Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II. Lebih lanjut Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II tidak dapat membuktikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Pemohon Peninjauan Kembali yaitu adanya kesalahan, adanya kerugian dan adanya hubungan *causal* antara kesalahan dan kerugian;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memberikan pertimbangan hukum dalam bagian eksepsi dan tidak menyatakan eksepsi tersebut masuk dalam pokok perkara karena pada saat memberikan pertimbangan hukum dalam pokok perkara-pun ternyata Majelis Hakim tidak memberikan pertimbangan hukum sama sekali tentang adanya Laporan Polisi dan dugaan tindak pidana pemalsuan surat tersebut. Dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang diperbaiki oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dan dikuatkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut tidak jelas, tidak lengkap dan mengandung kekeliruan yang nyata dalam penerapan hukum sehingga sepatutnya dibatalkan;

Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 429 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970 disebutkan bahwa Putusan *Judex Facti* yang tidak lengkap dan tidak sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*) sepatutnya dibatalkan;

Alasan Kedua:

- Gugatan Kurang Pihak;

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang diperbaiki oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dan dikuatkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia adalah putusan yang memuat pertimbangan hukum tidak jelas dan tidak lengkap (*onvoeldonde gemotiveerd*) selain itu pertimbangan hukumnya tidak didasarkan pada fakta-fakta keseluruhan yang terungkap dalam bukti-bukti tertulis yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali;

Bahwa ketidak jelasan dan ketidak lengkapan Putusan Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Selatan yang diperbaiki oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dan dikuatkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia terbukti dari pertimbangan hukum dalam halaman 36 alinea 1 dan halaman 38 alinea 1-4 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menyatakan sebagai berikut:

"Menimbang bahwa dari uraian tersebut di atas yang menjadi permasalahan dalam perkara *a quo* apakah peralihan hak atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat sebagaimana SHM Nomor 6662/Kebagusan, milik Penggugat I dan SHM Nomor 3188/Jagakarsa, milik Penggugat II kepada Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum?";

"Menimbang, bahwa setelah memeriksa secara seksama bukti-bukti tersebut di atas, diperoleh fakta bahwa keberadaan SHM Nomor 6662/Kebagusan dan SHM Nomor 03188/Jagakarsa pada Tergugat I adalah semata-mata karena adanya hubungan pinjam meminjam atau hutang piutang antara Penggugat sebagai pihak peminjam atau berutang dengan Tergugat I sebagai pihak yang memberi pinjaman atau yang berpiutang dan SHM Nomor 6662/Kebagusan serta SHM Nomor 03188/Jagakarsa sebagai jaminannya";

"Menimbang bahwa Bukti P-9 Surat Keterangan dari Ketua RT.010/RW.04 Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, menerangkan tanah dan rumah atas SHM Nomor 6662/Kebagusan atas nama Penggugat I belum pernah dijual kepada pihak lain, didukung pula keterangan saksi Muksin, S.H., Jusmadi, Dedi Kurnia dan Djamaludin S, telah memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya mereka menerangkan bahwa hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah utang piutang atau pinjam meminjam uang sebanyak masing-masing Rp100.000.000,00 dengan jaminan SHM milik Para Penggugat tersebut di atas";

"Menimbang, bahwa oleh karena itu, tindakan Tergugat I membuat Akta Jual Beli atas SHM Nomor 6662 dan SHM Nomor 03188 milik Para Penggugat seolah-olah telah terjadi jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah melanggar hak Para Penggugat dan kepatutan dalam pergaulan bermasyarakat, yang berakibat sangat merugikan Para Penggugat";

Bahwa dengan pertimbangan hukum sebagaimana disebutkan di atas maka yang menjadi objek pengujian Majelis Hakim seharusnya adalah Akta Jual Beli Nomor 18/Pasar Minggu, tanggal 6 Desember 2001 yang dibuat di hadapan Meiske Suryanto, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta (*vide* Bukti TII-1) dan Akta Jual Beli Nomor 20/Jagakarsa, tanggal 6 Desember 2001 yang dibuat di

Halaman 21 dari 30 Hal. Put. Nomor 90 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hadapan Meiske Suryanto, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta (*vide* Bukti TII-3) untuk membuktikan adanya ketidakabsahan atau tindak pidana pemalsuan dalam pembuatannya;

Bahwa dengan dipersoalkannya keabsahan peralihan hak sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 18/Pasar Minggu dan Akta Jual Beli Nomor 20/Jagakarsa tersebut di atas maka sepatutnya Notaris/PPAT Meiske Suryanto, S.H., diajukan sebagai pihak dalam perkara perdata ini;

Bahwa lebih lanjut, mengingat peralihan hak sebagaimana tertuang dalam AJB-AJB tersebut di atas telah dicatatkan baliknamanya atas nama Turut Termohon Peninjauan Kembali I di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, maka sepatutnya Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan juga diajukan sebagai pihak dalam perkara perdata ini;

Bahwa berkaitan dengan pelaksanaan Lelang Eksekusi pada tanggal 14 Agustus 2009 dilaksanakan oleh KPKNL Jakarta IV sesuai Peraturan Lelang (*venduregelment*) maka sepatutnya KPKNL Jakarta IV juga diajukan sebagai pihak dalam perkara perdata ini. Menurut ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006, tanggal 30 Mei 2006, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang seluruh persyaratan lelang eksekusi tanggal 14 Agustus 2009 telah dipenuhi dan tidak ada kekurangan dan Pembeli Lelang telah ditetapkan yaitu:

- a. Untuk objek lelang SHM Nomor 6662/Kebagusan dibeli oleh Zainal Abidin;
- b. Untuk objek lelang SHM Nomor 3188/Jagakarsa dibeli oleh Anton Situmeang;

Maka dengan adanya pembeli-pembeli lelang tersebut seharusnya juga diajukan sebagai pihak dalam gugatan Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II;

Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Notaris/PPAT Meiske Suryanto, S.H., Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, KPKNL Jakarta IV serta Antonius S. Situmeang dan Zainal Abidin sebagai pihak dalam gugatan Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II maka Majelis Hakim tidak dapat memberikan penilaian tentang keabsahan peralihan hak dari Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II kepada Turut Termohon Peninjauan Kembali I dan keabsahan Lelang Eksekusi tanggal 14 Agustus 2009 termasuk tetapi tidak terbatas untuk membuktikan bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah melakukan Perbuatan melawan Hukum atau setidaknya telah terbukti memenuhi kriteria Perbuatan Melawan Hukum dan oleh karena itu gugatan Termohon

Halaman 22 dari 30 Hal. Put. Nomor 90 PK/Pdt/2016

#### 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

Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II adalah gugatan yang kurang pihak;

Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 151 K/Sip/1975, tanggal 13 Mei 1975 gugatan yang kurang pihak sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Alasan Ketiga:

- Pertimbangan Hukum Putusan *Judex Facti* dan *Judex Juris* Mengandung Kekeliruan Hukum Yang Nyata;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan halaman 38 alinea 3 pada Putusan yang telah diperbaiki oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dan dikuatkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana disebutkan di atas merupakan pertimbangan hukum yang mengandung kekeliruan hukum yang nyata dan menimbulkan ketidakpastian hukum karena di satu sisi Majelis Hakim menyatakan tindakan Turut Termohon Peninjauan Kembali I dalam membuat Akta Jual Beli-Akta Jual Beli (AJB Nomor 18/Pasar Minggu dan AJB Nomor 20/Jagakarsa) merupakan perbuatan melawan hukum akan tetapi di sisi lain dalam pertimbangan hukum dan diktum (amar) putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak ada yang menyebutkan bahwa akta jual beli-akta jual beli dimaksud batal atau dibatalkan atau dinyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum. Dengan demikian Turut Termohon Peninjauan Kembali I selaku pembeli dan pemilik tanah merupakan pihak yang membeli atau memilikinya secara sah dan dengan demikian Pemohon Peninjauan Kembali selaku Kreditur yang menerimanya sebagai agunan kredit juga merupakan Penerima Hak Tanggungan yang sah dan mengikat sehingga pelaksanaan lelang eksekusi yang diselenggarakan pada tanggal 14 Agustus 2009 juga merupakan lelang eksekusi yang sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat dan kepemilikan yang diperoleh oleh para pembeli lelang pada tanggal 14 Agustus 2009 juga adalah pemilik yang sah dan dilindungi oleh undang-undang sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1982, yang menyatakan bahwa Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum;

Bahwa lagipula tidak ada keterkaitan sama sekali antara keterangan saksi-saksi yang menyatakan adanya utang piutang antara Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II dengan Turut Termohon Peninjauan Kembali I dengan kedudukan hukum Pemohon Peninjauan

Halaman 23 dari 30 Hal. Put. Nomor 90 PK/Pdt/2016

#### 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

Kembali selaku penerima Hak Tanggungan, lebih-lebih seluruh proses pemberian jaminan Hak Tanggungan dilakukan di hadapan Notaris Ny. Agustina Junaedi, S.H. (*vide* Bukti TII-6 dan TII-8) dan dicatatkan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (*vide* Bukti TII-10 dan TII-11) sehingga sudah merupakan proses yang lengkap dan sesuai dengan ketentuan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

Bahwa terbukti dengan jelas berdasarkan uraian tersebut di atas bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang yang diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dan dikuatkan Mahkamah Agung mengandung kekeliruan yang nyata sehingga sepatutnya dibatalkan sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 429 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970 disebutkan bahwa Putusan *Judex Facti* yang tidak lengkap dan tidak sempurna (*ontvoldoende gemotiveerd*) sepatutnya dibatalkan;

Bahwa dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang diperbaiki oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dan dikuatkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia memuat pertimbangan hukum yang tidak jelas, tidak lengkap dan tidak sempurna (*ontvoldoende gemotiveerd*) sebagaimana menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 429 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970 sehingga sepatutnya dibatalkan karena memberikan dasar pertimbangan putusan yang keliru dan tidak sesuai dengan fakta hukum;

#### Alasan Keempat:

- Lelang Eksekusi Telah Diselenggarakan Dengan Sah, Tanpa Cacat Yuridis;

Bahwa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang diperbaiki oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dan dikuatkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tidak jelas dan tidak lengkap terkait dengan fakta bahwa Lelang Eksekusi yang diselenggarakan pada tanggal 14 Agustus 2009 tidak pernah dinyatakan batal atau dibatalkan atau tidak mempunyai kekuatan hukum oleh Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dimaksud, dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang diperbaiki oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dan dikuatkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memberikan pertimbangan hukum tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali I tidak jelas dan tidak memiliki kekuatan *hukum*;

Bahwa Lelang Eksekusi tanggal 14 Agustus 2009 tidak dapat dibatalkan

Halaman 24 dari 30 Hal. Put. Nomor 90 PK/Pdt/2016

#### 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

mengingat seluruh proses pelaksanaan Lelang Eksekusi telah dijalankan menurut Peraturan Lelang dan peraturan lainnya yang terkait. Oleh karena itu Pembeli Lelang merupakan pembeli yang beritikad baik dan kepadanya diberikan hak dan perlindungan hukum untuk berdasarkan Risalah Lelang Nomor 284/2009, tanggal 14 Agustus 2009 (*vide* Bukti TII-30) mengajukan gugatan ataupun upaya hukum lain terhadap Pemohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali I;

Bahwa dengan status Lelang Eksekusi yang sah dan berkekuatan hukum tersebut maka amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada butir 3 dan 4 merupakan amar Putusan yang menimbulkan kerancuan hukum karena di satu sisi memberikan hak dan perlindungan hukum kepada Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II tetapi di sisi lain juga memberikan keabsahan dan perlindungan hukum terhadap pelaksanaan Lelang Eksekusi dan Pembeli Lelangnya;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut maka sudah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang diperbaiki oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dan dikuatkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia merupakan pertimbangan yang mengandung kekhilafan dan kekeliruan yang nyata, tidak jelas dan tidak lengkap sehingga sepatutnya dibatalkan sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 429 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970 disebutkan bahwa Putusan *Judex Facti* yang tidak lengkap dan tidak sempurna (*ontvoldoende gemotiveerd*) sepatutnya dibatalkan;

Alasan Kelima:

- Tidak Terbukti Adanya Pemalsuan Surat dalam Pengalihan Hak atas Tanah (Akta Jual Beli);

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sangat berkeberatan dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang diperbaiki oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dan dikuatkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia karena pertimbangan hukum dalam halaman 36 alinea 1 dan halaman 38 alinea 1-4 menerima begitu saja dalil Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II mengenai dalil adanya penandatanganan blangko kertas kosong yang diberikan Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II kepada Turut Termohon Peninjauan Kembali I yang selanjutnya didalilkan dipergunakan oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali I untuk proses pembuatan akta jual beli dan balik nama sertifikat;

Bahwa sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan

Halaman 25 dari 30 Hal. Put. Nomor 90 PK/Pdt/2016

**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

mengetahui mengenai ketentuan dan prosedur dalam pembuatan akta jual beli tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tidak memungkinkan adanya proses penandatanganan dalam blangko kertas kosong, baik akta jual beli tanah itu sendiri maupun dokumen-dokumen lain yang diperlukan sebagai kelengkapan Akta Jual Beli Tanah. Dalam persidangan sama sekali tidak pernah dibuktikan dokumen yang didalilkan Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II sebagai blangko kosong yang ditandatangani oleh Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II. Lagipula Notaris sebagai pihak yang membuat Akta Jual Beli tidak diajukan sebagai pihak dalam perkara ini, sedangkan Akta Jual Beli Nomor 18/Pasar Minggu, tanggal 6 Desember 2001 yang dibuat dihadapan Meiske Suryanto, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta dan Akta Jual Beli Nomor 20/Jagakarsa, tanggal 6 Desember 2001 yang dibuat di hadapan Meiske Suryanto, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta jelas-jelas merupakan akta yang sah dan amar putusan *Judex Facti* dan *Judex Juris* tidak menyatakan sebaliknya;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia memuat pertimbangan hukum yang mengandung kekeliruan yang nyata sehingga sepatutnya dibatalkan;

Alasan Keenam:

- Pemohon Peninjauan Kembali Telah Melaksanakan Seluruh Kewajibannya;
- Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sangat berkeberatan dengan pertimbangan hukum dalam halaman 38 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang diperbaiki oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dan dikuatkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyatakan:

"Menimbang bahwa tindakan Tergugat II dalam memberikan fasilitas/kredit kepada Tergugat I tidak menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, karena ternyata Tergugat II tidak melaksanakan dengan sungguh-sungguh prinsip mengenai nasabah *know your customer (KYC)* terhadap jaminan yang diajukan oleh Tergugat I yaitu SHM Nomor 6662 dan SHM Nomor 03188, padahal pada kenyataannya tanah dan bangunan dimaksud secara fisik masih dalam penguasaan Para Penggugat hingga saat ini dan sebagaimana telah dipertimbangkan di atas tidak pernah adanya transaksi jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I. Dengan demikian Tergugat II juga telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum";

Halaman 26 dari 30 Hal. Put. Nomor 90 PK/Pdt/2016

**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 Pemohon Peninjauan Kembali telah melakukan tugas dan kewajibannya selaku Bank berdasarkan Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan beserta seluruh peraturan terkait lainnya yaitu tugas dan kewajiban dalam kaitan dengan proses pemeriksaan seluruh persyaratan dalam pemberian fasilitas kredit kepada Turut Termohon Peninjauan Kembali I meliputi tetapi tidak terbatas pada dokumen kepemilikan dan fisik tanah yang menjadi jaminan sampai diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berkaitan dengan pemberian kredit kepada Turut Termohon Peninjauan Kembali I tersebut Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II telah mengetahuinya bahkan Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II mengetahui adanya fasilitas kredit yang sudah dinyatakan macet dengan adanya Surat Pemberitahuan Lelang tertanggal 25 Mei 2009 (*vide* Bukti TII-18 dan *vide* Bukti TII-19) dan dilanjutkan lagi dengan Surat Pemberitahuan Lelang Ulang (*vide* Bukti TII-27 dan *vide* Bukti TII-28), namun demikian Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II baru mengajukan Gugatan *a quo* pada tanggal 2 September 2009;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka tidaklah tepat pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang diperbaiki oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dan dikuatkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut yang menyatakan bahwa Pemohon Peninjauan Kembali tidak menerapkan prinsip kehati-hatian berkaitan dengan fakta bahwa tanah dan bangunan sebagai agunan kredit secara fisik masih dalam penguasaan Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II;

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

mengenai alasan kedua:

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali kedua dari Pemohon Peninjauan Kembali tersebut dapat dibenarkan, karena dalam putusan *Judex Juris* yang dalam pertimbangannya membenarkan putusan *Judex Facti* terdapat kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa dalam gugatannya Penggugat antara lain mendalilkan bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak pernah menandatangani surat dalam

Halaman 27 dari 30 Hal. Put. Nomor 90 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bentuk apapun di hadapan Notaris Meiske Suryanto, S.H., dan tidak pernah melakukan transaksi jual beli atas tanah objek sengketa, termasuk dengan Tergugat I, oleh karenanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Meiske Suryanto, S.H., yang menjadi dasar peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 6662 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3188 menjadi atas nama Tergugat I adalah cacat hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

- Bahwa oleh karena Penggugat menggugat akta jual beli yang dibuat oleh Notaris Meiske Suryanto, S.H., sebagai akta yang cacat hukum, maka seharusnya Notaris Meiske Suryanto, S.H., ikut digugat;
- Bahwa selain itu oleh karena berdasarkan Risalah Lelang Nomor 284/2009, tanggal 14 Agustus 2009, tanah objek sengketa yang menjadi jaminan atas hutang Tergugat I kepada Tergugat II telah dijual lelang, maka seharusnya pembeli lelang juga ikut digugat;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, gugatan Penggugat kurang pihak, oleh karena itu gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa oleh karena alasan kedua dari Pemohon Peninjauan Kembali dapat dibenarkan, maka alasan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali PT Bank Danamon Indonesia Tbk., Cabang Panglima Polim Raya, Jakarta Selatan, dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2674 K/Pdt/2012, tanggal 20 November 2013, serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Penggugat I, II berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **PT BANK DANAMON INDONESIA Tbk., Cabang Panglima Polim Raya, Jakarta Selatan** tersebut;

Halaman 28 dari 30 Hal. Put. Nomor 90 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2674 K/Pdt/2012, tanggal 20 November 2013 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 255/PDT/2011/PT DKI tanggal 13 Desember 2011 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1427/Pdt.G/2009/PN Jkt. Sel. tanggal 19 Agustus 2010;

## MENGADILI KEMBALI:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat I dan II;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat I dan II tidak dapat diterima;

Menghukum Para Termohon Peninjauan Kembali/Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Penggugat I dan II, untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 25 April 2016, oleh Suwardi, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.,

ttd./

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Ketua Majelis,

ttd./

Suwardi, S.H., M.H.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

ttd./

Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai .....	Rp	6.000,00
2. Redaksi .....	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK.....	<u>Rp2.489.000,00</u>	
J u m l a h .....	Rp	2.500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.  
Nip. 19610313 198803 1 003

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)