



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

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

- 1. PT. BANK DANAMON, Tbk. CABANG DAYEUH KOLOT**, berkedudukan di Jalan Raya Cipagalo Nomor 288 A, Kabupaten Bandung, yang diwakili oleh MOCHAMAD DARMAWAN dan IRAWANTOKO para karyawan, selaku Litigation Counsel Head 2 Bank Danamon, beralamat di Menara Bank Danamon Lantai 5, Jalan Prof. Dr. Satrio, Kav. E-4 Nomor 6 Mega Kuningan Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2016;  
Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat IV/Pembanding;
- 2. NOTARIS/PPAT. TINA MELINDA FUADY, S.H.**, yang beralamat di Cileunyi-Cipacing, Nomor 55 B, Kabupaten Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada WAHYU SETIAZIE, S.H., dan kawan, Para Advokat berkantor pada Setiajie & Partners, beralamat di Srimahi Raya Nomor 19 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Februari 2016;  
Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Turut Terbanding;

**L a w a n**

- 1. Hj. SITI SAODAH**, bertempat tinggal di Kampung Papak Gede RT 07 RW 10, Kelurahan Andir, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung;
- 2. ETI ROHAETI**, bertempat tinggal di Jalan Adi Kusumah Nomor 11, RT 07 RW 10, Kelurahan Baleendah, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung;
- 3. Hj. DEWI SARTIKA**, bertempat tinggal di Kampung Kulalet RT 08 RW 08 Kelurahan Andir, Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung;
- 4. DEDEN JALALUDIN**, bertempat tinggal di Kampung Papak Gede RT 07, RW 10, Kelurahan Andir, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Raygo Wira Kusumah Nomor 9 RT09, RW 10, Kelurahan

Baleendah, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung;

- 6. DEDEN ACHMAD SOLIHIN**, bertempat tinggal di Kampung Cangkring RT 03 RW 07, Kelurahan Jelesong, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung;

Dalam hal ini Nomor 2 sampai Nomor 6 memberi kuasa kepada DEDEN R AQUARIANDI, S.H.,M.H., dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Hukum DEDEN R AQUARIANDI & REKAN, beralamat Kantor di Jalan Laswi Nomor 70, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 April 2016;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

D a n

- 1. YOSHA BUDIHARJO**, bertempat tinggal di Jalan Pari Nomor 17, RT/RW : 02/12. Griya Prima Asri, Desa Malaka Sari, Kabupaten Bandung, yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

- 2. PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI (PNM) Unit Layanan Mikro (UlaMM) Persero**, berkedudukan di Jalan Bojongsoang Nomor 62, Kelurahan Bojongsoang, Kecamatan Dayeuh Kolot, Kabupaten Bandung, yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

- 3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KAB, BANDUNG**, berkedudukan di Jalan Raya Soreang, Komplek Perkantoran PEMDA Kabupaten Bandung;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding, III, V/ Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi I dan II, dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat IV/Pembanding dan Tergugat II/Turut Terbanding dan Tergugat I/Pembanding, III, V/ Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa, Penggugat Hj. Siti Saodah, Eti Rohaeti, Hj. Dewi Sartika, Deden Jalaludin dan Hj. Dedeh Setiawati, S.Pd., adalah sebagai ahli waris dari

Halaman 2 dari 32 hal. Put. Nomor 3165 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kampung Papak Gede, RT/RW 07/10, Kel. Andir,  
Kec.Baleendah, Kab. Bandung, berdasarkan Surat Keterangan Akhli waris  
Nomor 474.3/43/WRS/Kec., tertanggal 22 Juli 2009 yang dibuat oleh Camat  
Baleendah atas nama Bupati Bandung;

Bahwa, selain Alm. SOEDJATNA Bin SARHAWI juga memiliki anak yang  
telah meninggal dunia, yaitu Alm. SITI SOLIHATI, yang telah meninggal  
dunia pada tanggal 07 Desember 2011;

2. Bahwa, berdasarkan Surat Keterangan Akhli Waris Nomor  
474.3/017/II/WRS/Kcc. BE/2014., tertanggal 18 Februari 2014, Alm. SITI  
SOLIHATI meninggalkan beberapa orang akhli waris yaitu:

- 2.1. Nama : DEDEN ACHMAD SOLIHIN;  
Pekerjaan : Dagang;  
Alamat : Kampung Papak Gede, RT/RW : 07/10, Kelurahan  
Andir,  
Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung;

- 2.2. Nama : IWAN RUDIANA;  
Pekerjaan : Karyawan Swasta;  
Alamat : Kampung Kareceng, RT/RW : 03/11, Kelurahan  
Bojong  
Malaka, Kecamatan Baleendah, Kabupaten  
Bandung;

- 2.3. Nama : POPI TRESNAWATI;  
Pekerjaan : Wiraswasta;  
Alamat : Jalan Raya Dayeuhkolot, Nomor 295, RT/RW :  
02/09,  
Kelurahan Citeureup, Kecamatan Dayeuhkolot,  
Kabupaten  
Bandung;

- 2.4. Nama : DERRY ISKANDAR;  
Pekerjaan : -  
Alamat : Kampung Papak Gede, RT/RW : 07/10,  
Kelurahan Andir,  
Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung;

- 2.5. Nama : TEDI SETIADI;  
Pekerjaan : Karyawan Swasta;  
Alamat : Kampung Papak Gede RT/RW : 07/10 Kelurahan  
Andir,

Halaman 3 dari 32 hal. Put. Nomor 3165 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id HENI MARYANI;

Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga;

Alamat : Kampung Kulalet, RT/RW : 07/08, Kelurahan Andir,  
Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung;

3. Bahwa, Penggugat Deden Achmad Solihin adalah Penerima Kuasa dari berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 19 Februari 2014 dari Para Akhli Waris Almh. SITI SOLIHATI;

Bahwa, oleh karenanya secara hukum Penggugat Deden Achmad Solihin adalah sah secara hukum dan berhak secara hukum memberikan kuasa substitusi kepada Kuasa untuk mewakili sebagai Penggugat dalam perkara gugatn ini;

4. Bahwa, Para Penggugat mempunyai harta warisan dari alm. Soedjatna bin Sarhawi, yang belum dibagi berupa sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Kampung Papak Gede, RT/RW : 07/10, Kelurahan Andir, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, berdasarkan Letter C Desa, Persil Nomor 106.D.II, Blok Papak Gede, Kohir Nomor 2046, seluas 126 m<sup>2</sup> (seratus duapuluh enam meter persegi), yang dalam perkara (gugatan) ini disebut juga objek perkara *a quo*. Dengan batas-batas antara lain :

Utara : Tanah Sumitro;

Timur : Tanah Jalan Raya;

Selatan : Tanah Gang;

Barat : Tanah Gang;

Dengan demikian adalah berdasarkan hukum dan menyatakan sah secara hukum milik Para Penggugat tanah berikut bangunan di atasnya, yang terletak di Kampung Papak Gede, RT/RW : 07/10, Kelurahan Andir, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, berdasarkan Letter C Desa, Persil Nomor 106.D.II, Blok Papak Gede, Kohir Nomor 2046, seluas 126 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh enam meter persegi), yang sekarang berubah menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 827/ Desa Andir (objek perkara *a quo*) dengan atas nama Tergugat I;

5. Bahwa, perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I berawal sekitar bulan Juni - Juli 2009, dimana Tergugat I datang kepada Penggugat Deden Jalaludin dengan maksud untuk mengajak suatu kerjasama usaha, dengan mempergunakan aset Penggugat Deden Jalaludin (objek perkara *a quo*) dan caranya adalah Tergugat 1 meminjam surat-surat objek perkara *a quo* yang masih berupa Letter C, dan Tergugat

Halaman 4 dari 32 hal. Put. Nomor 3165 K/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 mengenai surat-surat tanah objek perkara a quo

kepada Penggugat Deden Jalaludin jika objek perkara a quo telah ada Sertipikat Hak Miliknya (SHM) atas nama Penggugat Deden Jalaludin dan segala penguasaan dan biaya-biaya pengurusan Sertipikat ditanggung oleh Tergugat I juga;

Bahwa, Akan tetapi Penggugat Deden Jalaludin ingat dan menyadari seluruh objek perkara a quo bukanlah miliknya, melainkan milik bersama dengan Para Penggugat. Karena objek perkara a quo adalah merupakan warisan dari Suami dari Penggugat Hj. Siti Saodah yang juga Bapak dari Para Penggugat lainnya, yaitu Aim. SOEDJATNA Bin SARHAWI. Dan warisan tersebut (objek perkara a quo) belum dibagi-bagi kepada akhli waris lainnya (Para Penggugat), sehingga Penggugat Deden Jalaludin tidak berani melakukan hal itu sendiri;

Dan setelah dengan bujuk rayu dan iming-iming, akhirnya Tergugat I dapat meyakinkan Penggugat Deden Jalaludin untuk meminjamkan surat-surat tanah objek perkara a quo yang berupa Letter C kepada Tergugat I;

6. Bahwa, karena tertarik dengan bujuk rayu serta iming-iming dari Tergugat I, Penggugat Deden Jalaludin membicarakan kepada ibunya yaitu Penggugat Hj. Siti Saodah, dan Penggugat Hj. Siti Saodah pun menyetujuinya.

Bahwa, Tergugat I mengetahui dengan pasti untuk proses pengurusan surat-surat tanah objek perkara a quo dari sebelumnya Letter C menjadi SHM Para Penggugat awam hukum tidak dan mengerti. Maka proses pengurusan perubahan surat-surat tanah objek perkara a quo dari Letter C menjadi SHM atas nama Penggugat Deden Jalaludin diatur oleh Tergugat I. Yang kemudian Tergugat I membawa Tergugat II kerumah Penggugat Hj. Dedeh Setiawati, S.Pd., akan tetapi Penggugat Hj. Dedeh Setiawati tidak berada dirumah, dan yang ada ternyata Penggugat Hj. Siti Saodah dan Penggugat Deden Jalaludin, sementara Para Penggugat yang lain tidak ada;

7. Bahwa, mengingat Para Penggugat lainnya tidak ada, maka kemudian Tergugat II menyerahkan 2 (dua) rangkap Blanko Kosong Akta Hibah kepada Penggugat Deden Jalaludin serta Tergugat I dan Tergugat II meminta Penggugat Deden Jalaludin untuk mendatangi Para Penggugat dan membubuhkan tandatangannya Para Penguat pada 2 (dua) rangkap Blanko Kosong Akta Hibah. Karena Penggugat Deden Jalaludin yakin Tergugat I dan Tergugat II mempunyai itikad baik dan tidak akan membohongi apalagi menipu, maka Penggugat Deden Jalaludin

Halaman 5 dari 32 hal. Put. Nomor 3165 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Penggugat Deden Jaludin mendatangi rumah dari Para Penggugat

lainnya dan meminta Para Penggugat lainnya untuk menandatangani 2 (dua) rangkap Blanko Kosong Akta Hibah tersebut. Setelah 2 (dua) rangkap Blanko Kosong Akta Hibah tersebut ditandatangani oleh semua Para Penggugat, maka Penggugat Deden Jaludin menyerahkan kembali 2 (dua) rangkap Blanko Kosong Akta Hibah yang telah ditandatangani oleh Para Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II, dan sebelum diserahkan salah satu dari Penggugat sempat mem foto copy 2 (dua) rangkap Blanko Kosong Akta Hibah tersebut dan setelah itu diserahkan kembali kepada Tergugat I dan Tergugat II;

8. Bahwa, setelah 2 (dua) rangkap Blanko Kosong Akta Hibah tersebut ditandatangani oleh Para Penggugat dan telah diserahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II, maka selanjutnya Tergugat I mempersiapkan Surat Kesepakatan Bersama antara Tergugat I dengan salah satu Penggugat yaitu Penggugat Deden Jaludin dan sebagai saksinya adalah salah satu Penggugat yaitu Penggugat Hj. Siti Saodah;

Bahwa, Surat Kesepakatan Bersama tersebut awalnya belum dibubuhi tanggal, dan baru diberi tanggal pada tanggal 13 Juli 2009 dan berikut tambahan lainnya. Dan yang lebih aneh lagi Surat Kesepakatan Bersama tersebut telah tercantum nomor Akta Hibah yaitu Nomor 128/2009, sementara pada saat menandatangani kedua rangkap Blanko Kosong Akta Hibah, kedua rangkap Blanko Kosong Akta Hibah tidak terdapat atau tercantum tanggal dan Nomor akta hibah. Sehingga terlihat Tergugat I mempunyai itikad tidak baik atau niat buruk terhadap Para Penggugat. Hal tersebut sangat terang dan nyata pada saat Tergugat I mempersiapkan Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 13 Juli 2009, Tergugat I bekerjasama dengan Tergugat II untuk membohongi Para Penggugat, hal ini cukup beralasan karena Tergugat I mengetahui dengan jelas dan pasti Tergugat II lah yang mempunyai hak untuk menetapkan Akta Hibah tersebut;

9. Bahwa, adapun Surat Kesepakatan Bersama tersebut bersisian yang pada pokoknya sebagai berikut:

### Pasal I

Pihak Pertama meminjamkan sebidang tanah dan bangunan dengan Akta Hibah Nomor 128/2009 dengan silsilah tanah Letter C atas nama ibu Hj. Siti Saodah dengan luas tanah kurang lebih 126 M2 yang terletak di Blok Papak Gede. Persil Nomor 106. D. III

Halaman 6 dari 32 hal. Put. Nomor 3165 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.uraamahagung.go.id milik Bpk. Sumitro;

Timur : Tanah Jalan Raya Banjaran;

Selatan : Tanah Gang;

Barat : Tanah Gang;

Kepada Pihak Kedua (II);

Pasal II;

Pihak Kedua berkewajiban untuk mengembalikan tanah dan bangunan yang tercantum dipasal satu (I) kepada Pihak Pertama dalam bentuk sertifikat setidaknya- tidaknya lima (5) tahun semenjak Juli 2009, atas nama Deden Jalaludin (pemilik);

Pasal III

Pihak pertama dan pihak kedua bersama-sama menjaga memelihara dan mengelola tanah dan bangunan yang tercantum dalam pasal satu (I) untuk dijadikan usaha bersama. dst.

- Catatan : dalam Surat Kesepakatan Bersama yang dimaksud dengan Pihak Pertama (I) adalah Penggugat Deden Jalaludin [dalam gugatan] dan Pihak Kedua (II) adalah Tergugat I [dalam gugatan].

10. Bahwa, setelah ditandatanganinya oleh Para Penggugat 2 (dua) rangkap Blanko Kosong Akta Hibah dan Surat Kesepakatan Bersama oleh Penggugat Deden Jalaludin dengan Tergugat I, Para Penggugat tidak mengetahui tindak lanjut dari 2 (dua) rangkap Blanko Kosong Akta Hibah tersebut. Setelah beberapa lama Tergugat I tidak pernah memberikan informasi atau melakukan konfirmasi kepada Penggugat Deden Jalaludin dan Tergugat I selalu menghindari dari Penggugat Deden Jalaludin pada saat ditanya oleh Penggugat Deden Jalaludin mengenai kelanjutan dan proses pengurusan surat-surat objek perkara *a quo*. Atas dasar itulah mulai timbul kecurigaan dari Penggugat Deden Jalaludin terhadap Tergugat I. Dan benar saja ketika Penggugat Deden Jalaludin mendesak Tergugat I mengenai keberadaan serta status surat-surat objek perkara *a quo*, ternyata objek perkara *a quo* telah terbit Sertipikat Hak Milik dengan Nomor 827/Desa Andir dan atas nama Tergugat I (YOSHA BUDIRAHARJO) serta telah dijadikan jaminan kepada pihak lain yaitu Tergugat III;

11. Bahwa, setelah Penggugat Deden Jalaludin mengetahui kebohongan dari Tergugat I, Penggugat Deden Jalaludin mendesak Tergugat I untuk menyerahkan surat-surat terkait objek perkara *a quo*, yang kemudian Tergugat I menyerahkan surat-surat berupa Akta Hibah Nomor 128/2009,

Halaman 7 dari 32 hal. Put. Nomor 3165 K/Pdt/2016





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Tergugat I dengan sengaja melakukan perbuatan yang merugikan Para Penggugat. Mulai dengan menjaminkan objek perkara *a quo* kepada pihak lain yaitu Tergugat III dan Tergugat IV sampai dengan mengalihkan kepemilikan atas nama Penggugat Hj. Siti Saodah menjadi atas nama Tergugat I sebagaimana tertulis/tercatat dalam SHM Nomor 827/Desa Andir, yang diterbitkan oleh Tergugat Y. Dan oleh karenanya sebagaimana dalil tersebut diatas telah terang dan nyata secara hukum Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa, berdasarkan Pasal 15 Ayat (1) dan Pasal 16 Ayat (1) huruf a, Undang- undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, maka Tergugat II telah terang dan nyata secara hukum sebagaimana dalil tersebut di atas Tergugat II telah melakukan persekongkolan jahat dengan Tergugat I;

Bahwa, Tergugat II sebagai seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengetahui secara hukum Tergugat I tidak berhak atas objek perkara *a quo*, akan tetapi Tergugat II tidak menolak keinginan dari Tergugat I. Dan oleh karenanya perbuatan Tergugat II sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah melanggar ketentuan Pasal 39 Ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

(1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika :

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar- daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
  1. surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
  2. surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum besertifikat dari Kantor

Halaman 9 dari 32 hal. Put. Nomor 3165 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau

- c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau

Dan oleh karenanya berdasarkan dalil tersebut di atas sudah sepatutnya secara hukum harus dinyatakan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Untuk itu proses penerbitan Akta Hibah Nomor 128/2009 adalah cacat hukum serta tidak sah secara hukum;

- 13.2. Bahwa, jika diperhatikan terbitnya Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 13 Juli 2009, sedangkan Tergugat menerbitkan Akta Hibah tanggal 23 Juli 2009 dengan Nomor 128/2009, akan tetapi dalam Surat Kesepakatan Bersama yang diterbitkan pada tanggal 23 Juli 2009 disebutkan adanya Akta Hibah dengan Nomor 128/2009, disinilah semakin membuktikan kerjasama dengan melawan hukum atau persekongkolan jahat antara Tergugat I dan Tergugat II sehingga menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat;

- 13.3. Bahwa, disamping perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III juga mempunyai peran serta yang aktif. Hal ini terbukti dari proses pembiayaan dengan jaminan objek perkara *a quo*. Tergugat III mengetahui objek perkara *a quo* bukanlah milik dari Tergugat I akan tetapi milik Para Penggugat. Hal ini terbukti dari Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan dari Tergugat III dengan Nomor 0034 / SP3 / UIaMM-DYKL / VII / 2009, tanggal 14 Juli 2009, yang ditujukan kepada Tergugat I dan Tanda Terima Tergugat I atas Pencairan Pembiayaan senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Tergugat III dengan Nomor 0034 / TTPP / UIaMM-DYKL / VII / 2009, tertanggal 22 Juli 2009;

Bahwa, terlihat sangat terang dan nyata perbedaan waktu diamana antara Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan dengan Nomor 0034 / SP3 / UIaMM-DYKL / VII / 2009, tanggal 14 Juli 2009, yang ditujukan kepada Tergugat I dan Tanda Terima Tergugat I atas

Halaman 10 dari 32 hal. Put. Nomor 3165 K/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  
pembayaran Tergugat III dengan Nomor 0034 / TTPP / UIaMM-DYKL / VII / 2009, tertanggal 22 Juli 2009, dilakukan lebih dahulu atau dapat dilakukan sebelum terbitnya Akta Hibah Nomor 128/2009, terbit pada tanggal 23 Juli 2009;

Bahwa, walaupun diperbolehkan sebuah objek yang didasari oleh Akta Hibah untuk dijadikan jaminan atas suatu pembiayaan, maka secara hukum Akta Hibah tersebut haruslah sudah terbit terlebih dahulu, dan jika belum Akta Hibah tersebut belum terbit maka sudah sepatutnya secara hukum pembiayaan tersebut ditujukan kepada pemegang hak atas objek tersebut;

Bahwa, akan tetapi Tergugat III melakukan pembiayaan yang ditujukan kepada Tergugat I, sementara Tergugat III mengetahui Akta Hibah atas objek perkara a quo belum terbit, dan sepatutnya secara hukum Tergugat III menolak pembiayaan yang ditujukan kepada Tergugat I dan secara hukum Para Penggugat lah yang berhak atas pembiayaan dengan jaminan objek perkara a quo ;

- 13.4. Bahwa, Tergugat V secara hukum telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menerbitkan SHM. Nomor 827/Desa Andir tidak sesuai dengan peraturan per undang-undangan yang berlaku. Hal ini terbukti Tergugat V menerbitkan SHM. Nomor 827/Desa Andir, tidak kurang dari 60 (enam puluh) hari sejak dilakukan pengukuran atau setidaknya setelah adanya Surat Ukur. Dimana Surat Ukur atas objek perkara a quo adalah tanggal 14 Oktober 2010 dengan Nomor 00048 / 2010, sedangkan SHM Nomor 827/Desa Andir, diterbitkan oleh Tergugat V pada tanggal 02 November 2010. Tergugat V tidak melakukan pengumuman secara sporadik, padahal Tergugat V mengetahui objek perkara a quo dikuasai oleh Penggugat Hj. Siti Saodah dan Penggugat Deden Jalaludin jika Tergugat V benar-benar melakukan pengukuran terhadap objek perkara a quo. Sehingga terlihat dengan jelas dan nyata Tergugat V tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut: Pasal 26;

1. Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana

Halaman 11 dari 32 hal. Put. Nomor 3165 K/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 dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan;

2. Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu;
3. Selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam hal pendaftaran tanah secara sporadis individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa;
4. Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) ditetapkan oleh Menteri;

Dan disamping itu juga secara yuridis berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 327 K/SIP/1976, tanggal 2 November 1976 disebutkan:

"Ketentuan mengenai sertipikat tanah sebagai tanda bukti hak milik tidaklah mengurangi hak seorang untuk membuktikan bahwa sertipikat bersangkutan adalah tidak benar";

Bahwa, kaedah hukum dalam putusan Mahkamah Agung ini sejalan dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan bahwa sertipikat sebagai salah satu akta otentik demikian juga untuk akta- akta otentik pada umumnya, bukanlah bukti mutlak, tetapi haknya mempunyai nilai pembuktian sempurna, masih terbuka kemungkinan untuk membuktikan sebaliknya tentang kebenaran isi akta itu;

14. Bahwa, ternyata Tergugat I mengalihkan pembiayaan atau pinjaman dari Tergugat I kepada Tergugat IV. Dan Tergugat IV tidak teliti dalam pemeriksaan berkas-berkas serta tidak melakukan pengecekan terhadap objek perkara *a quo* sehingga menimbulkan kerugian terhadap Para Penggugat, maka perbuatan Tergugat IV tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Halaman 12 dari 32 hal. Put. Nomor 3165 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 3165/K/Pdt/2016 Kesepakatan Bersama tertanggal 13 Juli 2009,

dilakukan dengan cara melawan hukum dan melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, maka sudah sepatutnya secara hukum haruslah dinyatakan cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum serta haruslah dinyatakan batal demi hukum. Begitu pula dengan Akta Hibah Nomor 128/2009, tanggal 23 Juli 2009, yang adalah isinya merupakan kesepakatan antara para pihak yang membuatnya;

Bahwa, selain Pasal 1320 KUHPerdara Tergugat I juga telah melanggar ketentuan Pasal 1321 dan 1328 KUHPerdara mengenai alasan pembatalan perjanjian, yang berbunyi: Pasal 1321;

"Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan."

Pasal 1328

"Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan."

16. Bahwa, sebagaimana diatur dalam Pasal 1688 KUHPerdara yang menegaskan : "suatu penghibahan tidak dapat dicabut dan karena itu tidak dapat pula dibatalkan, kecuali dalam hal-hal berikut:

- a. jika syarat-syarat penghibahan itu tidak dipenuhi oleh penerima hibah;
- b. jika orang yang diberi hibah bersalah dengan melakukan atau ikut melakukan suatu usaha pembunuhan atau suatu kejahatan lain atas diri penghibah;
- c. jika penghibah jatuh miskin sedang yang diberi hibah menolak untuk memberi nafkah kepadanya."

17. Bahwa, terjadinya perbuatan melawan hukum yang menyebabkan tidak sahnya secara hukum proses pembuatan dan penerbitan Akta Hibah Nomor 128/2009, yang menjadi dasar Tergugat I untuk melakukan perubahan dan peralihan objek perkara a quo yang sebelumnya atas nama Penggugat Hj. Siti Saodah berdasarkan Letter C Desa, Persil Nomor 106. D. II, Blok Papak Gede, Kohir Nomor 2046, seluas 126 m<sup>2</sup>, menjadi atas nama Tergugat I berdasarkan SHM. Nomor 827/Desa Andir, maka sudah sepatutnya secara hukum SHM. Nomor 827/Desa Andir, atas nama Tergugat I haruslah dinyatakan tidak sah serta tidak mengikat secara hukum;

Halaman 13 dari 32 hal. Put. Nomor 3165 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.827/Desa Andir atas nama Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak

mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, maka Perjanjian Pembiayaan dengan jaminan objek perkara *a quo* atau perjanjian-perjanjian lainnya antara Tergugat I dengan Tergugat III yang terkait dengan objek perkara *a quo* haruslah dinyatakan batal demi hukum;

19. Bahwa, oleh karena Akta Hibah Nomor 128/2009 dan SHM Nomor 827/Desa Andir atas nama Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, maka pengalihan pinjaman atau pembiayaan dari Tergugat III kepada Tergugat IV serta perjanjian-perjanjian lainnya antara Tergugat I dengan Tergugat IV yang terkait dengan objek perkara *a quo* haruslah dinyatakan batal demi hukum;
20. Bahwa, akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, menyebabkan kerugian bagi Para Penggugat, adapun kerugian yang diderita Para Penggugat adalah sebagai berikut:
  - Kerugian Immateriil, mengingat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, menyebabkan Para Penggugat mendapatkan tekanan bathin dan rasa malu yang tidak terhitung baik dari pihak Keluarga Para Penggugat maupun dari pihak warga masyarakat tempat tinggal Para Penggugat. Sehingga cukup berdasar jika Para Penggugat menuntut ganti rugi Immateriil sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
21. Bahwa. Akta Hibah Nomor 128/2009 tertanggal 23 Juli 2009 yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat II adalah cacat hukum yang menjadi dasar dari terbitnya SHM. Nomor 827/Desa Andir atas nama Tergugat I, maka sudah sepatutnya juga dinyatakan cacat dan tidak sah secara hukum. Dan oleh karenanya segala perjanjian yang timbul baik perjanjian pinjaman/pembiayaan antara Tergugat I dengan Tergugat IV ataupun perjanjian-perjanjian lainnya yang terkait dengan objek perkara *a quo* harusnya dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dibatalkan;
22. Bahwa, oleh karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga terbitnya Akta Hibah Nomor 128/2009 tertanggal 23 Juli 2009 yang cacat hukum dan menyebabkan terjadinya peralihan hak atas objek perkara *a quo* dari yang sebelumnya atas nama Penggugat Hj. Siti Saodah berdasarkan Letter C Desa, Persil Nomor 106.D.II, Blok Papak Gede, Kohir Nomor 2046 menjadi atas nama Tergugat I berdasarkan SHM. Nomor 827/Desa Andir. Maka oleh karenanya berdasarkan hukum untuk menghukum Tergugat I untuk menandatangani

Halaman 14 dari 32 hal. Put. Nomor 3165 K/Pdt/2016



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

putusan.mahkamahagung.go.id memberikan hak atas objek perkara *a quo* kepada Para Penggugat, atau setidaknya tidaknya memberikan hak, kewenangan dan kekuasaan kepada Para Penggugat atas nama Tergugat I untuk menandatangani segala surat-surat/akta-akta atas peralihan objek perkara *a quo*, baik kepada Para Penggugat maupun kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Para Penggugat, dan untuk itu Tergugat II dihukum untuk melaksanakan proses peralihan tersebut;

23. Bahwa, oleh karena objek perkara *a quo* saat ini masih sebagai objek jaminan oleh Tergugat I kepada Tergugat IV atas perjanjian pinjaman/pembiayaan yang telah dilakukannya, maka untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari yang akan merugikan Para Penggugat nantinya dan mengingat proses perkara ini memakan waktu yang cukup lama, sehingga adalah berdasarkan hukum dalam perkara ini Penggugat memohon putusan provisi kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk memerintahkan kepada Tergugat IV, Tergugat I maupun Tergugat V ataupun pihak-pihak lainnya untuk tidak melakukan tindakan-tindakan hukum atau tindakan-tindakan lainnya dan/atau tidak melakukan peralihan dalam bentuk apapun baik bentuk dan sifat kepada pihak manapun atau pihak-pihak yang termasuk dalam perkara ini atas objek perkara *a quo*, sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;

24. Bahwa, agar tuntutan Penggugat serta putusan ini tidak Illusoir dikemudian hari, karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka yang sangat beralasan Tergugat I tidak akan melaksanakan isi putusan yang menyebabkan Penggugat tetap mengalami kerugian, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Bale Bandung melalui

Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan terlebih meletakkan sita jaminan terhadap harta benda Tergugat I sebagai pengganti kerugian Penggugat jika tidak mau atau tidak dapat melaksanakan isi putusan dikemudian hari. Adapun harta benda Tergugat I yang dimohonkan sita jaminan adalah :

- Tanah berikut bangunan yang terletak di jalan Pari Nomor 17, RT/RW : 02/12, Griya Prima Asri, Desa Malaka Sari, Kab. Bandung ;

25. Bahwa, oleh karena Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan hukum adalah cukup berdasarkan hukum untuk menghukum Para Tergugat untuk membayar dwangsom sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus

Halaman 15 dari 32 hal. Put. Nomor 3165 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Perkara ini mempunyai kekuatan hukum ;

26. Bahwa, mengingat itikad tidak baik dari Tergugat I dan salah satu dari Para Penggugat sudah cukup uzur dan masalah ini sifatnya sangat mendesak, serta gugatan ini didasarkan kepada data-data dan fakta hukum, maka selaku demikian Penggugat mohon pelaksanaan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar bij Vorraad*) walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi;
27. Bahwa, adalah dibenarkan secara hukum dan patut agar Para Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini menurut hukum ;

Bahwa, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Bale Bandung memberikan putusan sebagai berikut:

### DALAM PROVISI

- Memerintahkan kepada Tergugat IV, Tergugat I maupun Tergugat V ataupun pihak-pihak lainnya untuk tidak melakukan tindakan-tindakan hukum atau tindakan-tindakan lainnya dan/atau tidak melakukan peralihan dalam bentuk apapun baik bentuk dan sifat kepada pihak manapun atau pihak-pihak yang termasuk dalam perkara ini atas sebidang tanah berikut bangunannya yang dahulu atas nama Penggugat Hj. Siti Saodah berdasarkan Letter C Desa, Persil Nomor 106. D. II, Blok Papak Gede, Kohir Nomor 2046, seluas 126 M2, yang terletak di Kampung Papak Gede, RT/RW : 07/10, Kelurahan Andir, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, dan sekarang menjadi atas nama Tergugat I berdasarkan SHM. Nomor 827/Desa Andir, sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini:

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Sah menurut hukum Kepemilikan Para Penggugat atas Tanah berikut bangunan di atasnya yang dahulu atas nama Penggugat Hj. Siti Saodah berdasarkan Letter C Desa, Persil Nomor 106. D. II, Blok Papak Gede, Kohir Nomor 2046, seluas 126 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kampung Papak Gede, RT/RW : 07/10, Kel. Andir, Kec. Baleendah, Kab. Bandung, dan sekarang menjadi atas nama Tergugat I berdasarkan SHM. Nomor 827/Desa Andir ;
3. Menyatakan Para Tergugat, terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);

Halaman 16 dari 32 hal. Put. Nomor 3165 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.2009.sehingga tidak mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang

4. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya;
5. Menyatakan Akta Hibah Nomor 128/2009, tertanggal 23 Juli 2009 yang dibuat dan ditandatangani serta dan diterbitkan oleh Tergugat II Batal Demi Hukum, dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat kepada Para Penggugat;
6. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 827/Desa Andir atas nama Tergugat I cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat kepada Para Penggugat;
7. Menyatakan batalnya seluruh peijanjian-peijanjian kredit dan/atau perjanjian pembiayaan dan atau perjanjian penjaminan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat IV ataupun perjanjian-perjanjian lainnya yang didasari kepada barang jaminan berupa tanah berikut bangunan di atasnya yang dahulu atas nama Penggugat Hj. Siti Saodah berdasarkan Letter C Desa, Persil Nomor 106. D. II, Blok Papak Gede, Kohir Nomor 2046, seluas 126 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kampung Papak Gede, RT/RW : 07/10, Kelurahan Andir, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, dan sekarang menjadi atas nama Tergugat I berdasarkan SHM. Nomor 827/Desa Andir;
8. Menghukum Tergugat I untuk menandatangani surat-surat/akta-akta dihadapan Tergugat II atau Pejabat yang berwenang untuk itu atas peralihan hak atas tanah berikut bangunan di atasnya yang dahulu atas nama Penggugat Hj. Siti Saodah berdasarkan Letter C Desa, Persil Nomor 106. D. II, Blok Papak Gede, Kohir Nomor 2046, seluas 126 M2, yang terletak di Kampung Papak Gede, RT/RW : 07/10, Kelurahan Andir, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, dan sekarang menjadi atas nama Tergugat I berdasarkan SHM. Nomor 827/Desa Andir, kepada Para Penggugat, atau setidaknya memberikan hak, kewenangan dan kekuasaan kepada Para Penggugat atas nama Tergugat I untuk menandatangani segala surat-surat/akta-akta atas peralihan objek perkara *a quo*, baik kepada Para Penggugat maupun kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Para Penggugat;
9. Menghukum Tergugat II untuk melaksanakan peralihan hak dari Tergugat I kepada Para Penggugat sebagaimana butir 8 di atas;
10. Menghukum Tergugat IV untuk tidak melakukan tindakan-tindakan hukum sehubungan perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan dengan penjaminan yang dilakukan oleh Tergugat I atau pihak lain atas tanah

Halaman 17 dari 32 hal. Put. Nomor 3165 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.sabamabangsa.go.id Letter C Desa, Persil Nomor 106. D. II, Blok Papak

Gede, Kohir Nomor 2046, seluas 126 M2, yang terletak di Kampung Papak Gede, RT/RW : 07/10, Kelurahan Andir, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, dan sekarang menjadi SHM. Nomor 827/Desa Andir;

11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk memberikan ganti rugi secara tunai dan sekaligus serta seketika, berupa :
  - 11.1. Kerugian Immateriil, sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)
12. Menghukum Tergugat V untuk melakukan proses peralihan balik nama atas SHM. Nomor 827/Desa Andir, dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Para Penggugat;
13. Menyatakan sah dan berharga Sita jaminan harta benda Tergugat I berupa:
  - Tanah berikut bangunan yang terletak di jalan Pari Nomor 17, RT/RW : 02/12, Griya Prima Asri, Desa Malaka Sari, Kabupaten Bandung;
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar dwangsom sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila tidak melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak Putusan Perkara ini mempunyai kekuatan hukum ;
15. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar bij Voorraad*) walaupun ada *Verzet*, Banding maupun Kasasi;
16. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

ATAU

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

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

Eksepsi Tergugat II:

**GUGATAN NEBIS In IDEM**

Bahwa memperhatikan dalil posita dan petitum PENGGUGAT yang pada Pokoknya "memohon kepada Majelis Hakim untuk membatalkan surat kesepakatan bersama tertanggal 13 Juli 2009 serta terhadap Akta Hibah Nomor 128/2009 tertanggal 23 Juli 2009", halmana telah dilakukan pemeriksaan oleh Pemeriksaan oteh Pengadilan Negeri Kls I A Bale Bandung sebagaimana tercantum dalam Register Perkara Nomor 162/Pdt.G/2011/PN.BB tertanggal 7 Agustus 2012 serta telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsde*), terlebih dalil Posita dan Petitum PENGGUGAT telah mendasarkan pada alasan hukum yang sama,

Halaman 18 dari 32 hal. Put. Nomor 3165 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan sebagai mana digugurkan dalam Putusan MARI Nomor 647/K/Sip/1973; "ada

atau tidaknya Azas *Nebis In Idem* tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa objek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan alasannya ada lah sama";

Selaku demikian adalah beralasan hukum dan patut adanya apabila Gugatan PENGGUGAT dapat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dapat tidak diterima;

### GUGATAN *PREMATURE*

Bahwa memperhatikan inti masalah yang dilalihkan PENGGUGAT dalam surat Gugatannya adalah berkaitan dengan Perjanjian Pinjam Meminjam tanah berikut bangunan seluas 126 m<sup>2</sup> yang terletak di blok Papak Gede Persil Nomor 106 DII Kohir 2046 tertanggal 13 Juli 2009, perjanjian mana berlaku selama 5 Tahun terhitung bulan Juli 2009 s/d Juli 2014 sehingga perjanjian pinjam meminjam mana telah mengikat dan berlaku hukum bagi para pihak, namun demikian fakta hukum yang terjadi PENGGUGAT telah mengajukan Gugatannya pada tanggal 25 Februari 2014 sehingga Gugatan PENGGUGAT diajukan sebelum berakhirnya Perjanjian Pinjam Meminjam *a quo*, selaku demikian sangatlah beralasan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* dapat menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima dengan alasan Gugatan *Premature*;

Eksepsi Tergugat III:

Gugatan "*Nebis in Idem*"

1. Bahwa terhadap Perkara *a quo* telah diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Bale Bandung berdasarkan Putusan Nomor : 162/Pdt.G/2011/PN.BB tanggal 07 Agustus 2012 yang dalam amar putusannya menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat 1,2,3,4,5 tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) dan telah dikuatkan berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 101/Pdt/2013/PT.Bdg Tanggal 09 April 2013 yang amar putusannya menyatakan upaya banding yang diajukan oleh Pembanding sebelumnya Para Penggugat 1,2,3,4,5 telah lewat waktu, dengan demikian gugatan Para Penggugat kepada Tergugat III "*Nebis in Idem*", sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1743 K/Pdt/1983;
2. Bahwa terhadap Perkara Nomor 162/Pdt.G/2011/PN.BB tanggal 08 Nopember 2011 yang memuat pihak yang sama, obyek yang sama dan materi pokok yang sama telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van*

Halaman 19 dari 32 hal. Put. Nomor 3165 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Tanggal 09 April 2013, sehingga tidak layak untuk

diajukan kembali, dengan demikian Perkara a quo Nebis in Idem sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 647 K/Sip/1973, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 588 K/Sip/1973 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 350 K/Sip/1973;

### Gugatan *Obscur Libel*

3. Bahwa Para Penggugat telah kabur dan tidak jelas dalam menentukan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat III, disatu sisi Para Penggugat mendalilkan Tergugat III berperan serta aktif dalam Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, namun Para Penggugat tidak menjelaskan ketentuan dan peraturan perundang-undangan mana yang dilanggar oleh Tergugat III sehingga Para Penggugat menuduh Tergugat III berperan serta aktif;

### Gugatan *Error in Persona*

4. Bahwa Gugatan Para Penggugat kepada Tergugat III Error In Persona artinya gugatan yang ditujukan kepada Tergugat III keliru dan salah alamat, mengingat bahwa tidak ada hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat III, karena tidak ada satupun perikatan yang dibuat dan atau ditandatangani oleh Para Penggugat dengan Tergugat III, yang ada hanyalah hubungan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat III dalam perikatan pembiayaan dan/atau pinjam meminjam, perikatan mana telah berakhir karena Tergugat I telah melunasi seluruh pinjaman (kewajibannya) kepada Tergugat III pada tanggal 15 Juli 2010, dengan demikian antara Tergugat I dengan Tergugat III sudah tidak mempunyai hubungan hukum apapun;
5. Bahwa dengan mengacu pada yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 294k/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan Gugatan harus diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum. Oleh karena itu tidak beralasan dan sangat keliru Para Penggugat menarik Tergugat III sebagai pihak dalam perkara gugatan a quo;
6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak perkara a quo untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima "*Niet Ontvankelijk Verklaard*" (N.O.);

Eksepsi Tergugat V:

Halaman 20 dari 32 hal. Put. Nomor 3165 K/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 gugatan Penggugat ke-1 yang secara tegas diakui kebenarannya dan menguntungkan Tergugat V;

2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat pernah diajukan gugatan di Pengadilan Negeri Kls 1A Bale Bandung dalam perkara Nomor 162/Pdt.G/2011/PN.BB antara Hj. Siti Saodah, Eti Rohaeti, Siti Solihati, Hj. Dewi Sartika, Deden Jalaludin dan Hj. Dedeh Setiawati, S.Pd sebagai Para Tergugat melawan Yosha Budi Raharjo, Notaris/PPAT Tina Melinda Fuady, SH, PT. Permodalan Nasional Madani (PNM) Unit Layanan Modal Mikro (UlaMM) Persero, PT. Bank Danamon Tbk Cabang Dayeuh Kolot dan Badan Pertanahan Kabupaten Bandung sebagai Para Tergugat I s/d V, yang telah diputus dengan amar putusan "Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima" dan Para Penggugat in casu Hj. Siti Saodah mengajukan Banding dengan amar putusan menguatkan putusan Nomor 162/Pdt.G/2011/PN.BB. Oleh karena itu sudah selayaknya Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung telah memberikan Putusan Nomor 43/Pdt.G/2014/PT.BB. tanggal 6 Januari 2015 dengan amar sebagai berikut:

### DALAM PROVISI

Menolak tuntutan Provisi dari Para Penggugat;

### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari Tergugat-Tergugat seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa kepemilikan Para Penggugat atas tanah berikut bangunan di atasnya yang dahulu atas nama Hj. Siti Saodah berdasarkan Buku Letter C Desa, Persil 106.D.II, Blok Papak Gede, Kohir Nomor 2046 seluas 126 m<sup>2</sup> yang terletak di Kampung Papak Gede RT/RW 07/10, Kelurahan Andir, Kecamatan Bale Endah, Kabupaten Bandung, yang sekarang tercantum dan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 827/Desa Andir atas nama Yosha Budi Raharjo (Tergugat I) adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 21 dari 32 hal. Put. Nomor 3165 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. dan karena gugatan ini mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya;

5. Menyatakan bahwa Akta Hibah Nomor 128/2009 tertanggal 23 Juli 2009 yang diperbuat dan ditanda tangani serta diterbitkan oleh Tergugat II batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hokum mengikat;
6. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 827/Desa Andir atas nama Yosha Budi Raharjo (Tergugat I) tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku;
7. Menyatakan bahwa seluruh produk-produk hukum, perjanjian-perjanjian dan atau perjanjian persetujuan pembiayaan dan atau perjanjian penjaminan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat IV ataupun perjanjian lainnya yang didasari kepada barang jaminan berupa tanah berikut bangunan di atasnya, yang dahulu tercantum dalam Buku Letter C Desa Persil Nomor 106.D.II Blok Papak Gede Kohir Nomor 2046 seluas 126 m<sup>2</sup> atas nama Hj. Siti Saodah yang terletak di Kampung Papak Gede RT/RW 07/10 Kelurahan Andir, Kecamatan Bale Endah, Kabupaten Bandung, yang sekarang tercantum dan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 827/Desa Andir atas nama Yosha Budi Raharjo (Tergugat I) batal demi hokum;
8. Menolak gugatan Para Penggugat yang lain dan selebihnya;
9. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp881.000,00 (Delapan ratus delapan puluh satu ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan IV putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 359/Pdt/2015/PT.Bdg., tanggal 23 November 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat IV/Pembanding pada tanggal 29 Januari 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat IV/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal diajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 Februari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 43/Pdt.G/2014/PN.Blb. *juncto* Nomor 05/Pdt.Ks/2016/PN.Blb., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Februari 2016;

Halaman 22 dari 32 hal. Put. Nomor 3165 K/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 Terugat I/Pembanding pada tanggal 29 Januari 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Turut Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Februari 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 Februari 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 43/Pdt.G/2014/PN.Bib. *juncto* Nomor 07/Pdt.Ks/2016/PN.Bib., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Maret 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat IV/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi pada tanggal 5 April 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II/Tergugat II/Turut Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon kasasi pada tanggal 5 April 2016;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 18 April 2016;

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

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

Bahwa adapun yang menjadi keberatan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat IV dalam mengajukan Kasasi ini sebagaimana Pasal 30 Ayat (1) Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung *juncto* Undang-undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung adalah:

Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 359/PDT/2015/PT.BDG *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 43/PDT/G/2014/PN.BB sebagaimana Pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Alinea ke 6 (enam) dan 7 (tujuh), yaitu :

Halaman 23 dari 32 hal. Put. Nomor 3165 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan seksama mengabdikan Pembanding II semula Tergugat IV tersebut, ternyata hanya merupakan pengulangan dari apa yang telah disampaikan pada persidangan dalam peradilan tingkat pertama dan tidak merupakan hal-hal yang baru, dan hal itu semua telah dipertimbangkan dengan seksama oleh hakim tingkat pertama dalam putusannya”;

“menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati pertimbangan hukum, pendapat dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan secara tepat dan benar semua keadaan maupun alasan yang menjadi dasar putusan tersebut berdasarkan fakta-fakta yang lengkap dipersidangan, karenanya pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara *a quo* pada tingkat banding”;

Alasan hukumnya:

- Bahwa Majelis Hakim di tingkat banding telah keliru dan tidak cukup dalam mempertimbangkan dan menerapkan hukumnya terkait dengan perkara *a quo* dan di sisi lain berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 638 K/Sip/1969 dalam pertimbangannya disebutkan bahwa: “ menimbang bahwa walaupun alasan-alasan kasasi tersebut mengenai fakta, yaitu tentang ada atau tidak adanya itikad baik dari pihak Tergugat IV/Penggugat untuk kasasi dalam soal jual beli tanah sengketa antara dia dan Tergugat-Tergugat lainnya, Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri dan pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*)” sehingga dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim *Judex Juris* untuk memeriksa dan mempertimbangkan kembali perkara *a quo*;
- Bahwa Perjanjian Kredit Nomor 0000110/PK/02262/0710 tertanggal 15 Juli 2010 yang disahkan oleh Notaris/PPAT KARTIKA SAKTI SULENDRAKUSUMA, S.H. *juncto* Addendum Perjanjian perubahan terhadap perjanjian Kredit Nomor 001/Ad.PK/2262/1111 Tertanggal 24 November 2011 tersebut yang dibuat antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi II adalah berdasarkan kesepakatan diantara kedua belah pihak dan telah memenuhi unsur-unsur syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerduta;

Halaman 24 dari 32 hal. Put. Nomor 3165 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Kasasi juga telah memenuhi Asas-Asas Kontrak dalam Hukum Perdata

yaitu:

- Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*);
  - Asas Konsensualisme (*Consensualism*);
  - Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*);
  - Asas Itikad Baik (*Good Faith*);
  - Asas Kepribadian (*Personality*)
- Bahwa menurut Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga dengan demikian Perjanjian yang dibuat antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi II adalah mengikat dan berlaku sebagai undang-undang karena telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian;
- Bahwa dengan demikian perjanjian-perjanjian beserta perubahannya yang dibuat diantara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi II hanya dapat dibatalkan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang, sehingga terkait dengan perkara *a quo* pertimbangan hakim *Judex Facti* adalah keliru karena menyatakan segala produk-produk hukum serta perjanjian-perjanjian yang terkait hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi II adalah Batal Demi Hukum;
- Bahwa melihat konstruksi hukum Pengadilan Tinggi Bandung yang mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri Bale Endah yang sama sekali kurang mempertimbangkan keberadaan suatu akta, maka telah membuktikan pertimbangan *Judex Facti* tersebut harus dibatalkan;
- Bahwa di sisi lain, Pemohon Kasasi selaku lembaga keuangan Bank dalam memberikan Kredit kepada Debitur adalah harus berdasarkan Prinsip Kehati-hatian yang diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 07 Tahun 1992 tentang Perbankan dan dalam menilai menggunakan instrumen analisa yaitu the fives of credit yaitu:
- Character (Watak);
  - Capital (Modal);
  - Capacity (Kemampuan);
  - Collateral (Jaminan); dan
  - Condition of Economy (Kondisi Ekonomi);

Halaman 25 dari 32 hal. Put. Nomor 3165 K/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 mahkamah agung yang diadukan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10

Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 07 Tahun 1992 tentang Perbankan tentunya Pemohon Kasasi sebagai Kreditur melakukan survey langsung objek jaminan serta dengan memperhatikan syarat-syarat dalam kredit dengan mengacu kepada analisa penilaian bank tersebut yang dikenal dengan THE FIVES OF CREDIT atau juga dikenal dengan 5C;

- Bahwa berdasarkan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 07 Tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan;
- Bahwa berdasarkan hasil survey tersebut Termohon Kasasi II telah memenuhi unsur-unsur penilaian bank tersebut yang dikenal dengan THE FIVES OF CREDIT tersebut sehingga telah juga memenuhi ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sehingga akhirnya antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi II mengadakan Perjanjian Kredit sebagai dasar pembebanan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 04 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah yaitu Perjanjian Kredit Nomor 00001110/PK/02262/0710 tertanggal 15 Juli 2010 yang disahkan oleh Notaris/PPAT KARTIKA SAKTI SULENDRAKUSUMA, SH jo Addendum Perjanjian perubahan terhadap perjanjian Kredit Nomor 001/Ad.PK/2262/1111 Tertanggal 24 November 2011;
- Bahwa terkait dengan permasalahan yang timbul diantara Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi II maka apabila ada hal-hal lain atau seperti "perbuatan" antara Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi II sebagaimana yang diuraikan dalam gugatannya terkait dengan akta hibah yang dalam *tanda kutip* tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku maka tentu tindakan tersebut tidak boleh dibebankan kepada pihak lain terutama kepada Pemohon Kasasi;

Halaman 26 dari 32 hal. Put. Nomor 3165 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum

Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam Bab Hasil Rapat Kerja Kamar Dagang Perdata pada tanggal 14-16 Maret 2011. Dalam Poin VIII secara tegas mengatakan:

Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang yang tidak berhak;

Yang kemudian dalam Poin IX mengatakan:

Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah);

Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak;

- Bahwa hal tersebut di atas juga senada dengan Pendapat Mohamad Assegaf berpendapat bahwa hak kreditur harus lebih diutamakan. Kreditur harus selalu dipandang beritikad baik. Oleh karenanya, harus dilindungi haknya. Menurut Assegaf, jika hak kreditur tetap dilanggar, hal tersebut menunjukkan tidak adanya kepastian hukum di negeri ini;

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt555a43bea9b65/status-objek-hak-tanggungan-yang-dirampas-oleh-negara>

- Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, maka Pemohon Kasasi yang notabene adalah Pemegang Hak Tanggungan yang sah dan beritikad baik berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta telah memenuhi syarat-syarat formal dalam perbankan harus dilindungi haknya secara hukum. Sehingga pertimbangan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 359/PDT/2015/PT.BDG tertanggal 23 Nopember 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 43/PDT/G/2014/PN.BB tertanggal 06 Januari 2015 ADALAH SUATU PERTIMBANG-AN YANG TIDAK MEMILIKI KONSTRUKSI HUKUM YANG BENAR KARENA SAMA SEKALI TIDAK MELIHAT SUATU KEABSAHAN DARI SUATU PERJANJIAN YANG DIBUAT SECARA ITIKAD BAIK;

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

1. Mempertimbangkan Bukti Surat Pernyataan Hibah (Bukti P-1), Blanko Kosong Akta Hibah yang ditandatangani oleh Para Penggugat (Bukti P-6),

Halaman 27 dari 32 hal. Put. Nomor 3165 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Terbanding (Bukige-IT), dimana Para Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi Tidak Dapat Menunjukkan Bukti Aslinya; Pertimbangan hukum seperti itu adalah keliru. Dengan alasan;

Bahwa dalam membuktikan suatu perkara perdata, yang dicari adalah kebenaran formil, yaitu kebenaran yang didasarkan pada bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara. Oleh karena itu, pada umumnya suatu bukti tertulis (surat) atau dokumen memang sengaja dibuat oleh para pihak untuk kepentingan pembuktian

Bahwa dalam pembuktian suatu perkara perdata, Pasal 1886 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) atau Pasal 164 (RIB/HIR) telah mengatur jenis alat-alat bukti dalam hukum acara perdata, yaitu:

- 1). Bukti Surat;
- 2). Bukti Saksi;
- 3). Persangkaan;
- 4). Pengakuan;
- 5). Sumpah;

Bahwa dalam Pasal 1888 KUH Perdata sudah memberikan pengaturan mengenai salinan/fotocopy dari sebuah surat/dokumen, yaitu "Kekuatan Pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanya dapat dipercaya, sekedar salinan-salinan serta serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan untuk mempertunjukkannya";

Bahwa dalam pratiknya Mahkamah Agung juga telah memberikan penegasan atas bukti berupa foto copy dari surat/ dokumen, dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1985 yang menyatakan "Surat bukti foto copy yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai alat bukti.";

Bahwa sesuai dengan pendapat dari Mahkamah Agung Nomor 3609 K /Pdt/1985 tersebut, maka foto copy dari sebuah surat/dokumen yang tidak pernah dapat ditunjukkan aslinya, tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti surat menurut hukum acara perdata (vide Pasal 1888 KUH Perdata);

Bahwa dalam argumentasi hal tersebut juga telah ditegaskan oleh Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor 112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998, yang memiliki kaidah hukum sebagai berikut "Fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh

*Halaman 28 dari 32 hal. Put. Nomor 3165 K/Pdt/2016*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan yang bersangkutan persidangan Pengadilan (Perdata)";

Bahwa berdasarkan penjelasan hukum tersebut di atas, Pengadilan Negeri Kelas I A Bale Bandung telah salah dalam menerapkan hukum dalam perkara ini sehingga merugikan Pemohon Kasasi II;

2. Mempertimbangkan Keterangan Saksi UTJE sebagaimana dalam pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 38 alinea ke 2 dan 39 alinea 2; Pertimbangan hukum seperti ini adalah keliru;

Dengan alasan:

Bahwa saksi UTJA sebagaimana kesaksiannya di hadapan Persidangan dan telah bersumpah menurut tata cara agamanya telah memberikan keterangan pada halaman 33 hanya menerangkan historis dari objek *a quo* sampai dengan adanya Perjanjian Kerja Sama (PKS) antara Deden Jalaludin dengan Yosha Budi Raharjo (Tergugat I) sehingga dapat ditemukan fakta hukum saksi UTJA tidak mengetahui permasalahan Pembuatan Akta Hibah;

Saksi ialah orang yang memberikan keterangan di muka persidangan, dengan memenuhi syarat-syarat tertentu, tentang suatu peristiwa atau keadaan yang ia lihat, dengar dan ia alami sendiri, sebagai bukti terjadinya peristiwa atau keadaan tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 168-172 HIR. Adapun syarat-syarat saksi, yakni terdiri dari syarat formil dan materiil.

a. Syarat Formil

- 1) Berumur 15 Tahun ke atas;
- 2) Sehat Akalnya;
- 3) Tidak ada hubungan keluarga sedarah dan keluarga semenda dari salah satu pihak menurut keturunan yang lurus, kecuali undang-undang menentukan lain;
- 4) Tidak ada hubungan perkawinan dengan salah satu pihak dengan meskipun sudah bercerai;
- 5) Tidak ada hubungan kerja dengan salah satu pihak yang menerima upah, kecuali undang-undang menyatakan lain;
- 6) Menghadap di persidangan;
- 7) Mengangkat sumpah menurut agamanya;
- 8) Berjumlah sekurang-kurangnya dua orang untuk suatu peristiwa, atau dikuatkan dengan bukti yang lain (Pasal 169 HIR), kecuali mengenai perzinahan;
- 9) Dipanggil masuk ke ruang sidang satu demi satu (Pasal 144 (1) HIR);
- 10) Memberikan keterangan secara lisan;

Halaman 29 dari 32 hal. Put. Nomor 3165 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id apa yang ia lihat, ia dengar dan ia alami sendiri

(Pasal 171 HIR/308 R.Bg);

- 2) Diketahui sebab-sebab ia mengetahui peristiwanya;
- 3) Bukan merupakan pendapat atau kesimpulan saksi sendiri;
- 4) Saling bersesuaian satu sama lain (Pasal 170 HIR); dan
- 5) Tidak bertentangan dengan akal sehat;

Bahwa sehubungan dengan tidak ada satu pun keterangan saksi UDJE yang menyatakan bahwa saksi UDJE mengetahui adanya akta hibah sebagaimana pertimbangan dalam halaman 38 alinea ke 2 dimana diperkuat Para Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi tidak dapat menunjukkan bukti asli Blanko Kosong Akta Hibah (bukti P-6), dan Akta Hibah Nomor 128/2009 tanggal 23 Juli 2009 yang dibuat oleh Pemohon Kasasi II (bukti P-7), maka pertimbangan tersebut sangat merugikan Pemohon Kasasi.

Bahwa Putusan *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung tersebut, dimana dalam hal ini mengabulkan gugatan Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/ Para Penggugat, nyata-nyata tidak didasarkan ketentuan hukum, sebagaimana Pasal 30 Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Mahkamah Agung. Maka sesuai dengan fakta-fakta hukum tersebut di atas putusan *Judex Facti* dapat dibatalkan karena peraturan hukum tidak diterapkan atau diterapkan tidak sebagaimana mestinya serta tidak mengadili sesuai dengan tata cara menurut ketentuan undang-undang;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi I, II dapat dibenarkan, *Judex Facti* salah menerapkan hukum pembuktian dalam perkara perdata adalah formil/ kebenaran formil, tidak ada bukti bahwa penerbitan Akta Hibah Nomor 128/2009 yang kemudian obyek sengketa dari Para Penggugat berubah ke pemilikan atas Tergugat I di hadapan Tergugat II sebagaimana selanjutnya melahirkan Sertifikat Hak Milik Nomor 827/Desa Andir atas nama Tergugat I didahului dengan adanya *dwang dwaling dan bedrog*;

Namun demikian Surat Kesepakatan Bersama tanggal 13 Juli 2009 Pasal II yang pada pokoknya berbunyi: "Pihak kedua berkewajiban untuk mengembalikan tanah dan bangunan yang tercantum dalam Pasal I (satu) kepada pihak pertama dalam bentuk Sertifikat setidaknya-tidaknya 5 (lima) tahun semenjak Juli 2009 atas nama Deden Jalaludin/Penggugat adalah menjadi

Halaman 30 dari 32 hal. Put. Nomor 3165 K/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. Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 28 Februari 2017 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Bambang Ariyanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd.

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.,

Ttd.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

Ttd.

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

Panitera Pengganti,

Ttd.

Bambang Ariyanto, S.H., M.H.,

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00
  2. R e d a k s i..... Rp 5.000,00
  3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,00
- Jumlah ..... Rp500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, SH., M.H.,  
NIP.19630325 198803 1 001