



**PUTUSAN**

Nomor 594 PK/Pdt/2014

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **APUN binti BANTENG**, bertempat tinggal di Rawa Bebek, RT.009 RW.001, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Kotamadya Jakarta Barat.
2. **ANAH binti BANTENG**, bertempat tinggal di Rawa Bebek, RT.005 RW.003, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Kotamadya Jakarta Barat.
3. **SUANAH binti BANTENG**, bertempat tinggal di Rawa Bebek, RT.005 RW.003, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Kotamadya Jakarta Barat.
4. **A.BUNTONG bin BANTENG**, bertempat tinggal di Rawa Bebek, RT.005 RW.003, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Kotamadya Jakarta Barat.

Semuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Panca P. Nainggolan, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Gedung Griya Sembada, Jalan Swasembada Timur XI Nomor 25, Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Mei 2014.

**Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Pembantah/Para Pembanding;**

Melawan

1. **PT. SURVEYOR INDONESIA (Persero)**, berkedudukan di Graha Surveyor Indonesia, Jalan Gatot Subroto, Kav.56 Jakarta Selatan, diwakili oleh M. Arif Zainuddin, selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yusuf Pramono, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Gedung Dana Pensiun Telkom (Gratika), Lt.2, Jalan S. Parman Kav. 56, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Agustus 2014.
2. **PT. KOMINDO ADYANUSA/PT.VININDO ADYANUSA**, dahulu beralamat di Perkantoran Pulomas Satu, Gedung 2,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lantai 3, Ruang 6, Jalan Jendral Achmad Yani, Nomor 2  
Jakarta Timur, dan sekarang sudah tidak diketahui lagi  
alamatnya yang pasti baik didalam maupun diluar wilayah  
hukum Republik Indonesia.

## **Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Terbantah/Para Terbanding;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Para Pemohon  
Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Pembantah/Para  
Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap  
Putusan Mahkamah Agung Nomor 1612 K/Pdt/2012 tanggal 26 Februari 2013  
yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para  
Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Terbantah/  
Para Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pembantah adalah ahli waris yang sah dari almarhum Banteng Bin Achir yang telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 28 Nopember 2008 berdasarkan surat keterangan kematian tertanggal 01 Juli 2009, Nomor 733/1.755.03/2009 (terlampir);
2. Bahwa pada hari Kamis, 18 Juni 2009, Para Pembantah dikejutkan dengan adanya Surat Panggilan Tegoran/Aanmaning dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Nomor 28/2009 Eks. Jo. Nomor 198/2003 (terlampir), yang menerangkan bahwa Banteng Bin Achir selaku Termohon Eksekusi II diberikan Tegoran/Aanmaning untuk memenuhi kewajibannya kepada PT. Surveyor Indonesia selaku Pemohon Eksekusi sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 3083/2003, tertanggal 24 Juni 2003 dari Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 198/2003, tertanggal 17 Juli 2003, yang dibuat dihadapan Henggawati, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta;
3. Bahwa Para Pembantah dengan tegas menolak dan membantah seluruh fakta-fakta hukum yang diuraikan oleh Terbantah I selaku Pemohon Eksekusi dan menyatakan bahwa fakta-fakta hukum dalam permohonan eksekusi tersebut adalah dibuat dengan rekayasa dan dengan unsur perbuatan melawan hukum;
4. Bahwa atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 783/Kamal seluas 7.626 m<sup>2</sup> atas nama Banteng Bin Achir, perlu Para Pembantah uraikan fakta-fakta sebenarnya;

Hal. 2 dari 23 Hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2014



5. Bahwa pada sekitar bulan Mei 2001, A. Buntong Bin Banteng (Pembantah IV) selaku anak dari almarhum Banteng Bin Achir berniat menjual sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 783/Kamal, seluas 7.626 m<sup>2</sup> atas nama Banteng Bin Achir kepada Terbantah II/Termohon Eksekusi I;
6. Bahwa dalam proses penawaran jual beli tersebut, Terbantah II/Termohon Eksekusi I diwakili oleh sdr. Markus Husny;
7. Bahwa pada tanggal 16 Mei 2001 (Terlampir) , Pembantah IV (A. Buntong Bin Banteng) menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 783/Kamal seluas 7.626 m<sup>2</sup> atas nama Banteng Bin Achir kepada sdr. Markus Husny, yang katanya untuk keperluan pengecekan dan penelitian keabsahan surat-suratnya;
8. Bahwa atas pengecekan asli sertifikat Hak Milik, Nomor 783/Kamal seluas 7.626 m<sup>2</sup> atas nama Banteng Bin Achir oleh sdr. Markus Husny, selaku wakil dari Terbantah II/Termohon Eksekusi I dan dinyatakan Sertifikat tersebut adalah Asli oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN);
9. Bahwa selanjutnya terjadi tawar menawar harga, dan yang disepakati dalam jual beli Sertifikat Hak Milik Nomor 783/Kamal seluas 7.626 m<sup>2</sup> antara Pembantah IV (A. Buntong Bin Banteng) dengan sdr. Markus Husny selaku wakil dari Terbantah II/Termohon Eksekusi I adalah sebesar Rp100.000/m<sup>2</sup> (seratus ribu rupiah per meter) atau sebesar Rp762.000.000,00 (tujuh ratus enam puluh dua juta rupiah);
10. Bahwa atas dasar kesepakatan tersebut pada tanggal 23 Mei 2001, (terlampir) Pembantah IV (A. Buntong Bin Banteng) telah menerima pembayaran uang muka/DP dari sdr. Markus Husny/Arsin sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
11. Bahwa selain pembayaran uang muka tersebut diatas, sdr. Markus Husny selaku wakil dari Terbantah II/Termohon Eksekusi I juga memberikan pembayaran melalui beberapa cek kepada Pembantah IV (A. Buntong Bin Banteng), namun ternyata kemudian cek-cek tersebut tidak dapat dicairkan oleh Pembantah IV (A. Buntong Bin Banteng) karena tidak ada dananya, yaitu:
  - a. Tanggal 21 Mei 2001, cek Bank Lippo Jakarta – Menteng, Nomor MTG Nomor 290646-0, (terlampir), senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
  - b. Tanggal 31 Mei 2001, cek senilai Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Tanggal 6 Juni 2001, cek Bank Universal cabang Kelapa Gading 2 Nomor CAD 282727 (terlampir), senilai Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);
- d. Tanggal 1 Juli 2001, cek Bank Universal cabang Kelapa Gading 2 Nomor CAD 282747 (terlampir), senilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
12. Bahwa atas dasar Point 10 dan 11 tersebut diatas Pembantah IV (A. Buntong Bin Banteng) menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 783/Kamal seluas 7.626 m<sup>2</sup> atas nama Banteng Bin Achir kepada Terbantah II/Termohon Eksekusi I melalui wakilnya, yaitu sdr. Markus Husny;
13. Bahwa Pembantah IV (A. Buntong Bin Banteng) pernah mencairkan cek-cek tersebut namun tidak bisa dicairkan atau tidak ada dananya, dan proses jual beli atas tanah tersebutpun tidak terlaksana atau tidak pernah terjadi;
14. Bahwa asli Sertifikat Hak Milik Nomor 783/Kamal seluas 7.62 m<sup>2</sup> atas nama Banteng Bin Achir dibawa oleh Terbantah II/Termohon Eksekusi I melalui Wakilnya, yaitu Sdr. Markus Husny;
15. Bahwa sejak Terbantah II/Termohon Eksekusi I melalui wakilnya, yaitu Sdr. Markus Husny membawa pergi asli Sertifikat Hak Milik Nomor 783/ Kamal seluas 7.626 m<sup>2</sup> atas nama Banteng Bin Achir, Pembantah IV (A. Buntong Bin Banteng) tidak pernah mengetahui lagi keberadaan Asli Sertifikat tersebut;
16. Bahwa asli Sertifikat Hak Milik Nomor 783/Kamal seluas 7.626 m<sup>2</sup> atas nama Banteng Bin Achir diketahui berada pada pemohon Eksekusi/Terbantah I/PT. Surveyor Indonesia yaitu berdasarkan Balasan Surat yang diajukan dari Pembantah IV (A. Buntong Bin Banteng) tertanggal 19 Agustus 2005 kepada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat, mengenai apakah telah dilakukan peralihan hak atau dibebani hak tanggungan (terlampir) yaitu pada tanggal 31 Agustus 2005 dijawab oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat, Nomor 13/09.03-P&PT, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 783/Kamal seluas 7.626 m<sup>2</sup>, atas nama Banteng Bin Achir telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat pertama Nomor 3083/2003 atas nama PT. Surveyor Indonesia (terlampir);
17. Bahwa selain alasan pada point 16 tersebut diatas Pemohon Eksekusi/ Terbantah I/PT. Surveyor Indonesia pernah melelang tanah yang ber Sertifikat Hak Milik Nomor 783/Kamal seluas 7.626 m<sup>2</sup> atas nama Banteng Bin Achir;

#### 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

18. Bahwa atas lelang yang dilaksanakan oleh Pemohon Eksekusi /Terbantah I/PT. Surveyor Indonesia tersebut, Para Pembantah langsung melakukan pemblokiran pada tanggal 12 September 2005 ke Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat dengan Nomor berkas Permohonan 36972/2005 (terlampir);
19. Bahwa keterangan dari Kantor Pertanahan Kdtamadya Jakarta Barat tersebut, sangatlah mengejutkan Para pembantah selaku ahli waris almarhum Banteng Bin Achir, mengingat Banteng Bin Achir saat masih hidup maupun hingga meninggal dunia tidak pernah menandatangani Akta Peralihan hak ataupun Akta Pembebanan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 783/Kamal tersebut kepada pihak manapun termasuk kepada Terbantah II/Termohon Eksekusi I lebih-lebih kepada pemohon Eksekusi/Terbantah I;
20. Bahwa berdasarkan keterangan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat tersebut, kemudian para Pembantah telah mengajukan Surat keberatan kepada Terbantah I/Pemohon Eksekusi atas pembebanan hak tanggungan pada tanah milik Banteng Bin Achir sesuai tanda terima tertanggal 12 Desember 2005 (terlampir), namun surat keberatan Para Pembantah tersebut tidak diperoleh tanggapan yang baik;
21. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut, kemudian Pembantah IV (A. Buntong Bin Banteng) telah melaporkan perbuatan sdr. Markus Husny tersebut kepada Polda Metro Jaya atas dugaan melakukan tindak pidana Penipuan dan Penggelapan sebagaimana Surat Tanda Penerimaan laporan Nomor Pol. 2748/K/VII/2006/SPK Unit III tanggal 19 Juli 2006, dengan kerugian berupa asli Sertifikat Hak Milik Nomor 783/Kamal seluas 7.626 m<sup>2</sup> atas nama Banteng Bin Achir;
22. Bahwa atas laporan polisi tersebut, sampai saat ini masih dalam tahap penyidikan karena sdr. Markus Husny selaku Terlapor telah melarikan diri dan tidak diketahui keberadaannya;
23. Bahwa terhadap permohonan eksekusi yang dimohonkan Terbantah I/ Pemohon Eksekusi, maka Para pembantah mohon Penangguhan Pelaksanaan Eksekusi Nomor 28/2009 Eks. Jo. Nomor 198/2003 sebelum ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atas bantahan yang diajukan Para Pembantah;
24. Bahwa terbantah I/Pemohon Eksekusi pun merupakan pemohon eksekusi yang tidak beritikad baik, mengingat Terbantah I/Pemohon Eksekusi telah mengetahui adanya permasalahan dalam proses pembebanan hak

Hal. 5 dari 23 Hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2014





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggungan atas tanah tersebut karena Terbantah I/Pemohon Eksekusi pernah melaporkan sdr. Markus Husny selaku wakil Terbantah II/ Termohon Eksekusi I ke pihak yang berwajib dan divonis oleh pengadilan menurut perwakilan dari PT. Surveyor Indonesia/Terbantah I/Pemohon Eksekusi sehingga seharusnya Terbantah I/Pemohon Eksekusi menyelesaikan permasalahan atas tanah tersebut terlebih dahulu kepada Para Pembantah, dan bukannya mengajukan permohonan eksekusi;

25. Bahwa oleh karena proses pembebanan hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 783/Kamal seluas 7.626 m<sup>2</sup> atas nama Banteng Bin Achir tersebut telah nyata dilakukan dengan rekayasa dan melawan hukum, maka Para Pembantah mohon agar Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan Kharun Kamil, S.H., Notaris di Jakarta dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 198/2003 tertanggal 17 Juli 2003 yang dibuat dihadapan Henggawati, SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum;

26. Bahwa oleh karena Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan telah dibuat dengan cacat hukum, maka Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 3083/2003 tertanggal 24 Juli 2003 Yang tercatat pada kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat pun harus dinyatakan cacat hukum dan batal hukum serta memerintahkan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat untuk mencoret Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 3082/2003 tertanggal 24 Juli 2003 dalam daftar yang tersedia untuk itu;

27. Bahwa oleh karena bantahan yang diajukan oleh Para Pembantah ini adalah beralasan dan berdasar hukum, maka Para Pembantah mohon agar Terbantah I/Pemohon Eksekusi dihukum untuk mengembalikan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 783/Kamal seluas 7.626 m<sup>2</sup> atas nama Banteng Bin Achir kepada Para Pembantah;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Pembantah mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menyatakan menanggukhan Pelaksanaan Eksekusi Nomor 28/2009 Eks. Jo.198/2003 sebelum ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atas bantahan yang diajukan Para pembantah;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan bantahan Para Pembantah untuk seluruhnya;

Hal. 6 dari 23 Hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2014

#### 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

2. Menyatakan Para Pembantah adalah Para Pembantah yang baik dan benar;
3. Menyatakan Para pembantah selaku ahli waris yang sah dari almarhum Banteng Bin Achir adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas tanah Sertifikat Hak milik Nomor 783/Kamal seluas 7.626 m<sup>2</sup> atas nama Banteng Bin Achir;
4. Menyatakan tidak sah, cacat demi hukum dan batal demi hukum, yaitu sebagai berikut:
  - a. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan Kharun Kamil, SH., Notaris di Jakarta;
  - b. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 198/2003, tertanggal 17 Juli 2003, yang dibuat dihadapan Hengawati, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta;
  - c. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama, Nomor 3083/2003, tertanggal 24 Juli 2003;
5. Menghukum Terbantah I/Pemohon Eksekusi untuk mengembalikan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 783/Kamal seluas 7.626 m<sup>2</sup>, atas nama Banteng Bin Achir kepada Para Pembantah selaku ahli waris Banteng Bin Achir tanpa syarat apapun;
6. Memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat untuk mencoret Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 3083/2003, tertanggal 24 Juli 2003 dalam daftar yang tersedia untuk itu;
7. Menolak permohonan eksekusi Terbantah I/Pemohon Eksekusi untuk seluruhnya;
8. Menghukum Terbantah I/Pemohon Eksekusi dan Terbantah II/Termohon Eksekusi I untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
9. Menghukum Terbantah I/Pemohon Eksekusi dan Terbantah II/Termohon Eksekusi I untuk membayar biaya perkara;

Atau:

- “Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Bahwa Perbaikan dan Penambahan surat bantahan adalah dimulai dalam posita pada angka 27, dan Posita pada angka 27 dari Bantahan awal menjadi Posita angka 28 sehingga selengkapannya adalah sebagai berikut:

27. Bahwa, untuk menghindari adanya peralihan hak asli Sertifikat Hak Milik Nomor 783/Kamal seluas 7.626 m<sup>2</sup> atas nama Banteng bin Achir tanpa hak dan menghindari agar bantahan para Pembantah ini tidak sia sia (*illusoir*), maka adalah beralasan hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara

Hal. 7 dari 23 Hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini berkenan meletakkan sita jaminan atas asli Sertifikat Hak Milik Nomor 783/Kamal seluas 7.626 m<sup>2</sup> atas nama Banteng bin Achir yang telah dibebankan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat pertama Nomor 3083/2003 tertanggal 24 Juli 2003;

28. Bahwa oleh karena bantahan yang diajukan oleh para Pembantah ini adalah beralasan dan berdasar hukum, maka Para Pembantah mohon agar Terbantah I/Pemohon Eksekusi dihukum untuk mengembalikan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 783/Kamal seluas 7.626 m<sup>2</sup> atas nama Banteng bin Achir kepada Para Pembantah;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, Para Pembantah mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Sebelumnya:

Menyatakan menangguhkan pelaksanaan Eksekusi Nomor 28/2009 eks. Jo. Nomor 198/2003 sebelum ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atas bantahan yang diajukan Para Pembantah;

Menjadi:

Menyatakan Menangguhkan Pelaksanaan Eksekusi Nomor 28/2009 eks. Nomor 198/2003 sampai adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atas bantahan yang diajukan Para pembantah;

Dalam Pokok Perkara:

Sebelumnya:

1. Mengabulkan bantahan Para Pembantah untuk seluruh;
2. Menyatakan Para Pembantah adalah Para Pembantah yang baik dan benar;
3. Menyatakan Para Pembantah selaku ahli waris yang sah dari almarhum Banteng Bin Achir adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 783/Kamal seluas 7.626 m<sup>2</sup> atas nama Banteng Bin Achir;
4. Menyatakan tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum, yaitu sebagai berikut:
  - a. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan Kharun Kamil, S.H. Notaris di Jakarta;
  - b. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 190/2003, tertanggal 17 Juli 2003, yang dibuat dihadapan Henggawati, S.H. Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 3083/2003, tertanggal 24 Juli 2003;
5. Menghukum Terbantah I/Pemohon Eksekusi untuk mengembalikan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 783/Kamal seluas 7.626 m<sup>2</sup> atas nama Banteng Bin Achir kepada Para Pembantah selaku ahli waris Banteng Bin Achir tanpa syarat apapun;
6. Memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat untuk mencoret Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 3083/2003, tertanggal 24 Juli 2003, dalam daftar yang tersedia untuk itu;
7. Menolak permohonan eksekusi Terbantah I/Pemohon Eksekusi untuk seluruhnya;
8. Menghukum Terbantah I/Pemohon Eksekusi dan Terbantah II/Termohon Eksekusi I untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
9. Menghukum Terbantah I/Pemohon Eksekusi dan Terbantah II/Termohon Eksekusi I untuk membayar biaya perkara;

Menjadi:

1. Mengabulkan bantahan Para Pembantah untuk seluruh;
2. Menyatakan Para Pembantah adalah Para Pembantah yang baik dan benar;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 783/Kamal seluas 7.626 m<sup>2</sup> atas nama Banteng Bin Achir yang telah dibebankan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 3083/2003, tertanggal 24 Juli 2003;
4. Menyatakan Para Pembantah selaku ahli waris yang sah dari almarhum Banteng Bin Achir adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas tanah sertifikat Hak Milik Nomor 783/Kamal seluas 7.626 m<sup>2</sup> atas nama Banteng Bin Akhir;
5. Menyatakan tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum, yaitu sebagai berikut:
  - a. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan Kharun Kamil, S.H. Notaris di Jakarta;
  - b. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 190/2003, tertanggal 17 Juli 2003, yang dibuat dihadapan Henggawati, S.H. Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta;
  - c. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 3083/2003, tertanggal 24 Juli 2003;
6. Menghukum Terbantah I/Pemohon Eksekusi untuk mengembalikan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 783/Kamal seluas 7.626 m<sup>2</sup> atas nama Banteng

Hal. 9 dari 23 Hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2014

#### 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)



Bin Achir kepada Para Pembantah selaku ahli waris Banteng Bin Achir tanpa syarat apapun;

7. Memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat untuk mencoret Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 3083/2003, tertanggal 24 Juli 2003, dalam daftar yang tersedia untuk itu;
8. Menolak permohonan eksekusi Terbantah I/Pemohon Eksekusi untuk seluruhnya ;
9. Menghukum Terbantah I/Pemohon Eksekusi dan Terbantah II/Termohon Eksekusi I untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
10. Menghukum Terbantah I/Pemohon Eksekusi dan Terbantah II/Termohon Eksekusi I untuk membayar biaya perkara;

Atau:

“Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)”;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan tersebut Terbantah I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. *Exceptio Obscure Libeli* Karena Para Pembantah Mengkomulasi Antara Dalil Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Saudara Markus Husny Sebagaimana Yang Diatur Dalam Pasal 1243 KUHPerdara Dengan Perbuatan Melawan Hukum (“PMH”) Yang Diatur Dalam Pasal 1365 KUHPerdara; Selain dari pada *exceptio error in persona* yang Tergugat III kemukakan pada angka 1 diatas, sangat beralasan dan mendasar pula Tergugat III mengajukan *exceptio obscure libeli* terhadap gugatan yang diajukan Penggugat;

Fakta mengenai adanya komulasi antara dalil gugat wanprestasi dengan PMH, dapat dikemukakan sebagai berikut:

- Dalil Para Pembantah adalah wanprestasi. Dalil dimaksud, tertuang pada angka 4 sampai dengan angka 13 lembar ke 3 dan ke 4 Dalil Bantahan yang intinya menyatakan bahwa Saudara Markus Husny telah melakukan wanprestasi pembayaran harga atas tanah kepada Pembantah IV;
- Selanjutnya pada angka 25 Dalil Bantahan, Para Pembantah mendalilkan bahwa :  
“Bahwa oleh karena proses pembebanan hak tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 783/Kamal seluas 7.626 m<sup>2</sup> atas nama Banteng Bin Achir tersebut telah nyata dilakukan dengan rekayasa dan melawan hukum”;
- Selanjutnya pada petitum angka 4 dikatakan:



“Menyatakan tidak sah, cacat hukum dan batal hukum, yakni sebagai berikut .....”;

Karena dalil Gugat Perlawanan/Bantahan yang dilakukan oleh Para Pembantah pada hakekatnya sama dengan Gugatan biasa, maka menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 879 K/Pdt/1997 bahwa penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri. Dalam posita bantahan didasarkan pada adanya Wanprestasi membayar harga tanah oleh Markus Husny namun dalam petitum dituntut tidak sah, cacat hukum dan batal hukum yakni Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 198/2003 tanggal 17 Juli 2003 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 3038/2003 tanggal 24 Juli 2003 Konstruksi Gugatan Perlawanan/Bantahan yang demikian mengandung kontradiksi sehingga Gugatan Perlawanan/Bantahan ini dikategori mengandung *obscuur libel*, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima;

2. *Exceptio Error In Persona* Dalam Bentuk *Exceptio Ex Jure Tertii*, Karena Ada Pihak Ketiga Yang Terlibat, Tidak Ditarik Sebagai Tergugat, Yang Mengakibatkan Gugatan Mengandung Cacat *Plurium Litis Consortium*;

Sekiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memperhatikan Dalil Bantahan yang dikemukakan oleh Para Pembantah, maka dapat terlihat dengan jelas adanya cacat formil yang melekat dalam gugatan ini yaitu:

- Error In Persona* dalam bentuk *Exceptio Ex Jure Tertii*;
- Dalam arti, bahwa dalam perkara yang diajukan Penggugat, masih ada pihak ketiga atau pihak lain yang terlibat dalam perkara ini yang mesti ikut ditarik sebagai Tergugat;
- Oleh karena mereka yang terlibat itu tidak ikut ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil dalam bentuk *Plurium Litis Consortium* yakni masih kurang pihak yang ditarik sebagai Tergugat;

- 2.1. Berdasarkan Fakta, Yang Ikut Terlibat Dalam Perkara ini adalah Saudara Markus Husny;

Majelis Hakim Yang Terhormat,

Mohon perhatikan kembali landasan dasar Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan oleh Para Pembantah adalah bersumber dari hubungan antar Pembantah IV yakni Saudara A. Buntong Bin Banteng dengan saudara Markus Husny;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kalau begitu, sekiranya pun Terbantah I/Pemohon Eksekusi (PT. Surveyor Indonesia) dianggap terlibat (namun *quod non rectum* = ditolak kebenarannya, oleh Tergugat), jelas terlibat pihak ketiga yakni Saudara Markus Husni sebagai pihak yang menerima Asli Sertipikat dari Pembantah IV;

2.2. Munculnya Persoalan yang dipermasalahkan Para Pembantah, tidak Terlepas Dari Peran Tindakan Markus Husny;

Dalam kasus perkara ini, secara objektif dan konkrit dapat dilihat dengan jelas dan kasat mata tentang hal-hal sebagai berikut:

- Markus Husny, berperan sebagai pihak yang berhubungan dengan Pembantah IV, yang menurut dalil bantahan Para Pembantah menerima atau melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Sehubungan dengan itu, disebabkan gugatan mengandung cacat *plurium litis consortium*, Majelis Hakim yang memeriksa perkara harus menyatakan gugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 346/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Bar tanggal 10 Maret 2010 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terbantah I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
- Menghukum Pembantah untuk membayar ongkos perkara yang dianggarkan sebesar Rp2.141.000,00 (dua juta seratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 528/PDT/2010/PT.DKI tanggal 30 Juni 2011 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Pembantah I, II, III dan Pembantah IV;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 346/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Bar tanggal 10 Maret 2010, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Pembantah I, II, III dan Pembantah IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1612 K/Pdt/2012 tanggal 26 Februari 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: 1. APUN binti BANTENG, 2. ANAH binti BANTENG, 3. SUANAH binti BANTENG, 4, A. BUNTONG bin BANTENG tersebut;
- Menghukum para Pemohon Kasasi/para Pembantah untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1612 K/Pdt/2012 tanggal 26 Februari 2013 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi/Para Pembantah/Para Pembanding kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi/Para Pembantah/Para Pembanding diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 16 Juli 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 1612 K/Pdt/2012 Jo. Nomor 346/Pdt/2009/PN.Jkt.Bar yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Juli 2014 itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Para Pemohon Kasasi/Para Pembantah/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Terbantah I pada tanggal 12 Agustus 2014, kemudian Termohon Kasasi/Terbantah I/ Terbanding I mengajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 10 September 2014;

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 Para Pemohon Peninjauan Kembali/Para Pemohon Kasasi/Para Pembantah/Para Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

- I. Putusan *Judex Juris* Didasarkan Pada Suatu Kebohongan Atau Tipu Muslihat Pihak Lawan Yang Diketahui Setelah Perkaranya Diputus.





- I.1. Bahwa *Judex Juris* dalam putusannya pada halaman 15 alinea pertama dan kedua telah mengambil pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

Alinea pertama selengkapnya dikutip:

"Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik tanah objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 783/Kamal tercantum sebagai pemiliknya Banteng bin Achir dan berdasarkan Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 25 Juni 2003 yang dibuat dihadapan Notaris Harun Kamil, Banteng bin Achir memberi kuasa membebani hak Tanggungan dan berdasar kuasa tersebut terbit Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 198/2003 yang dibuat dihadapan Henggawali, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kemudian Badan Pertanahan menerbitkan Serlipkat Hak Tanggungan Nomor 3038/2003 tanggal 24 Juli 2003";

Alinea kedua selengkapnya dikutip:

"Bahwa oleh karena Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah objek sengketa telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, maka Hak Tanggungan tersebut sah dan Terbantah 1 sebagai pemegang hak tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi";

- I.2. Bahwa mengenai hal adanya kebohongan/rekayasa serta tipu muslihat yang dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi I/Terbanding I/Terbantah I terkait Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 2 tanggal 25 Juni 2003 yang menurut Termohon Peninjauan Kembali dibuat oleh Notaris Harun Kamil, S.H. telah menjadi hal yang ganjil sejak perkara ini masih diperiksa oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat maupun *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam pemeriksaan banding serta pada saat perkara ini dimohonkan upaya hukum Kasasi dan diperiksa oleh *Judex Juris* Mahkamah Agung Republik Indonesia, namun bukti terkait keganjilan berupa kebohongan atas Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan (SKMHT) Nomor 2 tanggal 25 Juni 2003 belum ditemukan;
- I.3. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sangat berkeberatan terhadap putusan *Judex Juris* yang menyebutkan sebagaimana termuat dalam pertimbangan *Judex Juris* pada halaman 15 alinea I dan 2 khususnya penilaian terhadap bukti T-I yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali I dahulu Termohon Kasasi I/Terbanding I/Terbantah I yakni



berupa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 2 tanggal 25 Juni 2003 yang dibuat oleh Notaris Harun Kamil, S.H. yang saat ini dapat Pemohon Peninjauan Kembali buktikan merupakan suatu kebohongan, rekayasa atau tipu muslihat dari Termohon Peninjauan Kembali I dan II, dan bahwa rekayasa atau tipu muslihat itu baru diketahui oleh Pemohon Peninjauan Kembali saat ini setelah perkara *a quo* diputus oleh *Judex Juris* pada tanggal 26 Februari 2013;

- I.4. Bahwa sebagaimana pertimbangan *Judex Juris* yang termuat halaman 15 alinea 1 dan 2 yang substansinya merupakan penilaian *Judex Juris* atas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 2 tanggal 25 Juni 2003 yang merupakan bukti T-I yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali I dahulu Termohon Kasasi I/Terbanding I/Terbantah I sebagaimana telah Pemohon Peninjauan Kembali uraikan, sejatinya terkait suatu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) secara spesifik diatur dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) sebagai *lex specialis* yang mengatur tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, dan mengacu pada Undang Undang Nomor 4 Tahun 19% *a quo* sebagaimana termuat pada bagian Penjelasan terhadap pasal 15 ayat (I) yang termaktub dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, yang selengkapnya Pemohon Peninjauan Kembali kutip sebagai berikut:

Penjelasan atas Pasal 15 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996.

"Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 7 pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Sejalan dengan itu, surai kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada ayat ini. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk

Hal. 15 dari 23 Hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2014



membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud diatas;

- I.5. Bahwa dari uraian penjelasan Pasal 15 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 *a quo*, sangat nyata bahwa suatu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) memiliki posisi yang sangat strategis dan menentukan dalam suatu perbuatan hukum berupa pembebanan hak atas tanah (dahulu dikenal dengan lembaga hukum Hypotheek), dan SKMHT adalah produk hukum yang mendahului dan menjadi landasan dari produk hukum lainnya yang akan terbit kemudian dalam hal pembebanan hak atas tanah seperti Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT);
- I.6. Bahwa mengikuti aturan Undang-Undang tersebut, suatu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya dan dengan tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan SKMHT *a quo* batal demi hukum, yang berarti bahwa SKMHT yang demikian tidak dapat digunakan sebagai dasar dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT), maka dengan sedemikian strategis dan menentukannya suatu SKMHT sehingga dapat mengakibatkan kebatalan terhadap seluruh proses pembebanan hak atas tanah, dan bilamana SKMHT dibuat tidak memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan, terlebih lagi bila SKMHT yang harus berupa Akta Otentik tersebut (tidak pernah ada dan/atau tidak pernah diakui dibuat oleh pejabat yang berkompeten dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris sesuai ketentuan yang termuat dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka sudah barang tentu segala pembebanan terhadap tanah secara hukum tidak pernah ada;
- I.7. Bahwa mengenai kebohongan/rekayasa atau tipu muslihat yang dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali dahulu Terbanding/ Terbantah I terkait bukti T-I yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali I yakni berupa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 2 tanggal 25 Juni 2003 yang dibuat oleh Notaris Harun Kamil, S.H. dapat Pemohon Peninjauan Kembali buktikan dengan fakta hukum sebagai berikut:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I.8. Bahwa terhadap perbuatan tipu muslihat dan kebohongan/rekayasa oleh Termohon Peninjauan Kembali I dahulu Termohon Kasasi/ Terbanding/Terbantah I, berawal diketahui dari adanya laporan salah satu Pemohon Peninjauan Kembali bernama A. Buntong bin Banteng yang pada tahun 2006 yang melaporkan dugaan perbuatan penipuan dan pengelapan ke Kepolisian Daerah Metro Jaya dengan laporan Polisi Nomor 2748/K/VII/2006/SPK Unit 111, tertanggal 19 Juli 2006, dan dalam proses penanganan perkara pidana tersebut, pihak penyidik dalam hal ini Kasat II Direktorat Reserse Kriminal Umum II Polda Metro Jaya melalui suratnya bernomor Pol.B/9428/VII/2007/Dit Reskrimum tertanggal 23 Juli 2007 telah menyurati Majelis Pengawas Daerah Notaris Kotamadya Jakarta Selatan (MPD Notaris Kodya Jakarta Selatan) perihal Persetujuan Pemanggilan Notaris Harun Kamil, S.H. terkait permasalahan dan kronologis pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 2 tanggal 25 Juni 2003 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Harun Kamil, S.H.;
- I.9. Bahwa terhadap surat dari Kasat II Direktorat Reserse Kriminal Umum II Polda Metro Jaya tersebut. Majelis Pengawas Daerah Notaris Kotamadya Jakarta Selatan (MPD Notaris Kodya Jakarta Selatan) melayangkan surat panggilan kepada Notaris Harun Kamil, S.H., surat bernomor 75/PN.02.0I/VII/2007 tertanggal 02 Agustus 2007, perihal Panggilan kedua, dalam hal ini meminta Notaris Harun Kamil, S.H. untuk hadir menghadap (MPD Notaris Kodya Jakarta Selatan) guna memberikan keterangan mengenai permasalahan yang disebutkan dalam surat Kasat II Direktorat Reserse Kriminal Umum II Polda Metro Jaya, dan membuat kronologis pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 2 tanggal 25 Juni 2003. (Novum-1);
- I.10. Bahwa terhadap surat dari Majelis Pengawas Daerah Notaris Kotamadya Jakarta Selatan (MPD Notaris Kodya Jakarta Selatan) surat bernomor 75/PN.02.01/VI1/2007 tertanggal 02 Agustus 2007 yang ditujukan kepada Notaris Harun Kamil, S.H., pada tanggal 3 Agustus 2007 Notaris Harun Kamil, S.H., menyampaikan surat kepada MPD Notaris Kodya Jakarta Selatan, surat bernomor I/N/VU/2007 tertanggal 3 Agustus 2007 perihal : Jawaban Surat MPD Jakarta Selatan tanggal 2-8-2007 nomor 75/PN.02.0I/VII/2007 (Novum-2);
- I.11. Bahwa didalam suratnya yang ditujukan kepada Ketua MPD Kodya Jakarta Selatan, a/n Bapak Mukhlis Adlin, S.H. tersebut. Notaris Harun

Hal. 17 dari 23 Hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2014

### 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

Kamil, S.H memberikan jawaban secara terperinci terkait pertanyaan perihal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 2 tanggal 25 Juni 2003, yang isi surat *a quo* Pemohon Peninjauan Kembali kutip selengkapnya sebagai berikut:

“Dengan Hormat.

Berkenaan dengan surat Majelis Pengawas Daerah Kotamadya Jakarta Selatan tanggal 2 Agustus 2007 Nomor 75/PN.02.01/VH/ 2007 perihal surat panggilan yang menunjuk kepada surat Kasat II Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya dan Sekitarnya tanggal 23 Juli 2007 Nomor Pol.B/9428/VII/2007/Dit.Reskrimum perihal persetujuan pemanggilan Solaris Harun Kamil, S.H. dan diberikan foto copy minula akta, kami sampaikan bahwa Akta Nomor 2 tanggal 25 Juni 2003 tentang pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tidaklah sama dengan yang ada pada minuta Akta kami karena Akta Nomor 2 bulan Juni tahun 2003 adalah mengenai Akta Pengakuan Hutang dan Akta tanggal 25 bulan Juni tahun 2003 adalah Akta Nomor 68 tentang Perjanjian Kredit Modal Kerja dan akta Nomor 69 tentang Akta Fiducia Piutang;

Demikianlah hal tersebut kami sampaikan atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih;

Hormat kami,

Harun Kamil, S.H. Notaris di Jakarta”;

I.12. Bahwa dari surat/akta yang saat ini Pemohon Peninjauan Kembali hadirkan sebagai bukti baru (*novum*). yakni surat yang dibuat dan ditandatangani oleh Harun Kamil, S.H. dalam kapasitasnya sebagai Notaris yang dimintakan penjelasan terkait kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 2 tanggal 25 Juni 2003, nampak jelas dari bukti baru (*novum*) *a quo* bahwa Harun Kamil, S.H. Notaris di Jakarta dalam suratnya *a quo* yang maknanya ditekankan pada frasa yang berbunyi:

“Kami sampaikan bahwa Akta Nomor 2 tanggal 25 Juni 2003 tentang pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tidaklah sama dengan yang ada pada minuta Akta kami karena Akta Nomor 2 bulan Juni tahun 2003 adalah mengenai Akta Pengakuan Hutang dan Akta tanggal 25 bulan Juni tahun 2003 adalah Akta Nomor 68 tentang Penanjian Kredit Modal Kerja dan akta Nomor 69 tentang Akta Fiducia Piutang”;

Hal. 18 dari 23 Hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2014

#### 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)





I.13. Bahwa dari frasa tersebut membuktikan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 2 tanggal 25 Juni 2003 tidak pernah ada oleh karena tidak pernah dibuat oleh Harun Kamil, S.H. Notaris di Jakarta, dan membuktikan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 2 tanggal 25 Juni 2003 semata-mata hanyalah perbuatan tipu muslihat dan kebohongan/rekayasa oleh Termohon Peninjauan Kembali I dahulu Termohon Kasasi I/Terbanding I/Terbantah I;

II. Ditemukan Surat-Surat Bukti Yang Bersifat Menentukan Yang Pada Waktu Perkara Diperiksa Tidak Dapat Ditemukan Berupa:

1. Surat Majelis Pengawas Daerah Notaris Kotamadya Jakarta Selatan (MPD Notaris Kodya Jakarta Selatan), surat bernomor 75/PN.02.0I/VII/2007 tertanggal 02 Agustus 2007. perihal Panggilan kedua, berupa surat panggilan kepada Notaris Harun Kamil, S.H. (Novum I);
2. Surat Notaris Harun Kamil, S.H., Notaris di Jakarta surat bernomor I/N/VII/2007 tertanggal 3 Agustus 2007 perihal : Jawaban Surat MPD Jakarta Selatan tanggal 2-8-2007 Nomor 75/PN.02.01/VI1/2007 (Novum 2);

2.1. Bahwa *Judex Juris* dalam putusannya pada halaman 15 alinea pertama dan kedua telah mengambil pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

Alinea pertama selengkapnya dikutip:

"Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik tanah objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 783/Kamal tercantum sebagai pemiliknya Banteng bin Achir dan bersarkan Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 25 Juni 2003 yang dibuat dihadapan Notaris Harun Kamil. Banteng bin Achir memberi kuasa membebani hak Tanggungan dan berdasar kuasa tersebut terbit Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 198/2003 yang dibuat dihadapan Hengguwati, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kemudian Badan Pertanahan menerbitkan Sertipkat Hak Tanggungan Nomor 3038/2003 tanggal 24 Juli 2003";

Alinea kedua selengkapnya dikutip:

"Bahwa oleh karena Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah objek sengketa telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, maka Hak



Tanggungan tersebut sah dan Terbantah I sebagai pemegang hak tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi”;

2.2. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sangat keberatan terhadap putusan *Judex Juris* sebagaimana telah Pemohon Peninjauan Kembali sampaikan diatas;

2.3. Bahwa keberatan Pemohon Peninjauan Kembali didasarkan pada alasan telah ditemukannya Bukti-Bukti baru berupa yaitu : Surat Majelis Pengawas Daerah Notaris Kotamadya Jakarta Selatan (MPD Notaris Kodya Jakarta Selatan), surat bernomor 75/PN.02.01/VII/2007 tertanggal 02 Agustus 2007, perihal Panggilan kedua, yang merupakan surat panggilan kepada Notaris Harun Kamil, S.H. (Novum I); dan Surat Notaris Harun Kamil, S.H., Notaris di Jakarta surat bernomor 1/N/VII/2007 tertanggal 3 Agustus 2007 perihal : Jawaban Surat MPD Jakarta Selatan tanggal 2-8-2007 Nomor 75/PN.02.01/VII/2007 (Novum 2), kedua bukti baru (*novum*) *a quo* diajukan Pemohon Peninjauan Kembali untuk membantah bukti T-I dan bukti-bukti lainnya dari Termohon Peninjauan Kembali I dan selanjutnya membuktikan kebenaran adanya kebohongan, rekayasa dan penyelundupan hukum yang dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali I dahulu Termohon Kasasi I/Terbanding I/ Terbantah I;

2.4. Bahwa pada waktu perkara diperiksa oleh *Judex Facti* baik pada tingkat Pengadilan Negeri, tingkat banding maupun upaya hukum kasasi. Bukti-bukti (*novum*) tersebut belum ditemukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali meskipun Pemohon Peninjauan Kembali sempat memiliki kuat dugaan bahwa telah terjadi rekayasa/ penyelundupan hukum yang dilakukan oleh Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi I dan II/Para Terbanding I dan II/Para Terbantah I dan II;

2.5. Bahwa Bukti-bukti (*novum*) tersebut baru ditemukan pada hari Rabu, tanggal 2 Juni 2014 dan hari Kamis tanggal 12 Juni 2014, dan bahwa hari dan tanggal ditemukannya bukti-bukti tersebut telah dinyatakan di bawah sumpah dan disahkan dalam sidang pengambilan sumpah *novum* oleh Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada hari Kamis tanggal 3 Juli 2014;



2.6. Bahwa bilamana bukti-bukti surat yang saat ini Pemohon Peninjauan Kembali ajukan sebagai *novum* telah dapat ditemukan dan dihadirkan sebagai bukti oleh Pemohon Peninjauan Kembali pada saat perkara *a quo* masih diperiksa oleh *Judex Facti* di tingkat Pengadilan Negeri, tingkat Banding maupun pada tingkat Kasasi, maka seyogyanya apa yang telah Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Pembantah ajukan dalam gugatan berupa bantahan terhadap Surat Tegeran/*Aanmaning* dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 28/2009 Eks. Jo. Nomor 198/2003, yang menerangkan bahwa Banteng bin Achir selaku termohon eksekusi II diberikan Tegeran/*Aanmaning* untuk memenuhi kewajibannya kepada PT. Surveyor Indonesia (Termohon Peninjauan Kembali) selaku Pemohon eksekusi yang berdasar pada Akta Otentik berupa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 2 Tahun 2003 tanggal 2 Juni 2003 yang dibuat oleh Harun Kamil, S.H. Notaris di Jakarta, tentunya bantahan Pembantah/Pembanding/Pemohon Kasasi, saat ini Pemohon Peninjauan Kembali *a quo* harus dikabulkan, oleh karena permohonan eksekusi yang diajukan oleh pemohon eksekusi PT. Surveyor Indonesia (Termohon Peninjauan Kembali) dengan menggunakan Akta Otentik berupa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 2 Tahun 2003 tanggal 2 Juni 2003 yang dibuat oleh Harun Kamil, S.H. Notaris di Jakarta cacat hukum dan batal demi hukum karena mengandung rekayasa dan kebohongan dan kapasitas Termohon Peninjauan Kembali I adalah bukan sebagai pemegang hak tanggungan yang beritikad baik dan tidak perlu dilindungi hukum;

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

- Bahwa setelah meneliti secara seksama memori Peninjauan Kembali tertanggal 3 Juli 2014 dan jawaban atas memori Peninjauan Kembali tertanggal 10 September 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Juris* tidak ditemukan adanya kekhilafan Hakim maupun kekeliruan nyata dalam putusan *Judex Juris* dalam perkara *a quo*;
- Bahwa sesuai dengan fakta persidangan Pembantah tidak dapat membuktikan dalil bantahannya yaitu bahwa peletakan hak tanggungan



atas tanah objek sengketa adalah cacat secara hukum, karena itu telah tepat bantahan Pembantah ditolak untuk seluruhnya;

- Bahwa selain itu 2 (dua) surat bukti baru yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali bukan bukti sah mengenai terjadinya tipu muslihat dalam pembuatan surat kuasa meletakkan hak tanggungan atas objek sengketa sehingga bukan bukti yang bersifat menentukan sebagaimana dimaksud dalam 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali : Apun Binti Banteng dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Para Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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:**

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali : **1. APUN Binti BANTENG, 2. ANAH Binti BANTENG, 3. SUANAH Binti BANTENG, 4. A. BUNTONG Bin BANTENG** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Pembantah/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 24 Februari 2015 oleh Dr. H. Mohammad Saleh, 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. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-anggota,

ttd./.

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

ttd./.

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./.

Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./.

Biaya-biaya:

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| 1. M a t e r a i   | Rp 6.000,00    |
| 2. R e d a k s i   | Rp 5.000,00    |
| 3. Administrasi PK | Rp2.489.000,00 |
| Jumlah             | Rp2.500.000,00 |

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

NIP : 19610313 1988031 003.





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

Hal. 24 dari 23 Hal. Putusan Nomor 594 PK/Pdt/2014

**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)

Halaman 24