



PUTUSAN
Nomor 643 PK/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT BANK TABUNGAN NEGARA, berkedudukan di Jakarta, Kantor Pusat Gedung Menara BTN Lt. 6 Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta Pusat, yang mempunyai Kantor Cabang Bank BTN di Depok, diwakili oleh Joni Prasetyanto, selaku Legal dan Loan Document Desk Head PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., dalam hal ini memberi kuasa kepada Yossi Istanto, dan kawan-kawan, Para Pegawai PT Bank Tabungan Negara (Persero), beralamat di Menara Bank BTN Lt. 14, Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Mei 2013;
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I/ Tergugat VI/Pembanding;

L a w a n:

1. **ELITA LUCIANA SIREGAR**, bertempat tinggal di Jalan Danau Tondano I Nomor 11, Depok;
2. **OKLARIA B. SIREGAR**, bertempat tinggal di Jalan Salak IV Nomor 19 Depok;
3. **ELISABETH CHRISTINA (Elisabeth Christina Siregar)**, bertempat tinggal di Jalan Saron II Blok E.1 Nomor 10, Bekasi;
4. **ARIES DARWIN SIREGAR**, bertempat tinggal di Jalan Manggarai Selatan IX Nomor 17, Jakarta Selatan;
5. **ERNA MAGDALENA (Ema Magdalena Siregar)**, bertempat tinggal di Jalan Manggarai Selatan IX Nomor 17, Jakarta Selatan;
6. **DJUNITA JEANE MANDANG (isteri almarhum Haruaya Parlindungan Siregar)**, bertempat tinggal di Jalan Cendrawasih III Nomor 80 E, Jakarta Selatan;
Kesemuanya merupakan Ahli Waris dari almarhum Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar;

Hal. 1 dari 30 hal. Put. Nomor 643 PK/Pdt/2015



Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding;

D a n:

1. **JOHAN SETIAWAN**, dahulu bertempat tinggal di Perumahan Nirwana Estate Blok HH Nomor 1 A. RT.08/RW.12, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;
2. **LELYANA HERMINA HUTASUHUT SIREGAR**, orang yang mengaku sebagai almarhum Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar dahulu bertempat tinggal di Jalan Darmawangsa VI RT.004/RW.020, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;
3. **AGUS DARMAWAN**, dahulu bertempat tinggal dengan alamat Jalan Darmawangsa VI RT.004/RW.020, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;
4. **ZUL AFRINAL ZEN, S.H., SPN.**, sebagai diri sendiri dan selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Pondok Gede, dengan alamat Jalan Raya Hankam Nomor 12 Jatirahayu Pondok Gede, Bekasi;
5. **DWIYANTI, S. ADITIA, S.H.**, sebagai diri sendiri dan Notaris/PPAT di Depok berkantor di Jalan Margonda Raya Nomor 19 Pondok Cina, Kota Depok;
6. **BADAN PERTANAHAN KOTA DEPOK**, berkedudukan di Jalan Boulevard Kota Kembang, Sektor Anggrek Kota Kembang-Depok;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi II/Tergugat I s.d V dan VI/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I/Tergugat VI/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1522 K/Pdt/2011 tanggal 28 Desember 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon

Hal. 2 dari 30 hal. Put. Nomor 643 PK/Pdt/2015



Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi II/Tergugat I s.d V dan VI/Para Turut Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa perlu dijelaskan lebih dahulu bahwa Pewaris atau orang tua Penggugat/Ahli Waris adalah sebagai berikut:
 - a. Orang tua perempuan adalah: almarhum Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar, lahir: di Siantar tanggal 20 Februari 1930, yang telah meninggal dunia pada tanggal 14 Mei 2002, sebagaimana termaktub dalam Surat Keterangan Kematian Penduduk WNI Nomor 113/1.755.03/V/2002 tertanggal 15 Mei 2002 dikeluarkan oleh Kelurahan Bukit Duri, Kecamatan Tebet Jakarta Selatan;(P-1)
 - b. Orang tua laki-laki adalah almarhum Eden Sulaeman Siregar, lahir di Tapanuli tanggal 29 November 1923, yang telah meninggal dunia pada tanggal 26 Juli 1990, sebagaimana termaktub dalam Surat Keterangan Pemeriksaan Mayat Nomor urut kematian bulan ini: 043;(P-2)

Kedua almarhum semasa hidup dalam perkawinannya telah dikarunia 6 (enam) orang anak yaitu:

1. Elita Lusiana Siregar;
2. Oklaria B. Siregar;
3. Haruaya Parlindungan Siregar;
4. Elisabeth Christina (Elisabeth Christina Siregar);
5. Aris Darwin Siregar;
6. Erna Magdalena (Erna Magdalena Siregar);

Selanjutnya secara sendiri-sendiri dan atau secara bersama-sama akan disebut "Ahli Waris" sebagaimana termaktub dalam Surat Keterangan Waris tertanggal 31 Mei 2002;(P-3)

2. Bahwa salah satu dan ahli waris yang bernama Haruaya Parlindungan Siregar telah meninggal dunia pada tanggal 28 Juni 2007 sebagaimana termaktub dalam Kutipan Akta Kematian tertanggal 30 Juli 2007;(P-4)
Bahwa semasa hidupnya almarhum Haruaya Parlindungan Siregar telah menikah dengan seorang perempuan bernama Djunita Jeane Mandang. Sebagaimana tercatat dalam Akta Perkawinan Nomor 142/G/JP/1996 tertanggal 18 November 1996;(P-5)
Bahwa dari perkawinan antara almarhum Haruaya Parlindungan Siregar dengan Djunita Jeane Mandang tersebut, telah dikaruniai anak sebagai berikut:

Hal. 3 dari 30 hal. Put. Nomor 643 PK/Pdt/2015



- a. Anak pertama bernama: Lucia Natasha, perempuan lahir di Jakarta pada tanggal 1 Desember 1997, sebagaimana termaktub dalam Akta Kelahiran Nomor 1964/DISP/JT/2001 tanggal 15 Agustus 2001;(P-6)
- b. Anak kedua bernama Daniel Parlindungan, laki-laki, lahir di Jakarta pada tanggal 8 September 2000, sebagaimana termaktub dalam akta kelahiran Nomor 1551/U/JS/2000 tanggal 16 Oktober 2000;(P-7)
3. Bahwa Pewaris/almarhum Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar, meninggalkan harta warisan antara lain, yaitu:
Rumah yang berdiri di atas sebidang tanah yang diuraikan dalam Sertifikat Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 7649, luas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi), Gambar Situasi Nomor 8283/1992 tanggal 24 Agustus 1992, yang terletak di Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukamajaya, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, setempat dikenal dengan Perumahan Griya Depok Asri Blok BX Nomor 10 tertulis atas nama Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar (almarhum) selanjutnya rumah dan sebidang tanah tersebut akan disebut "Tanah dan Bangunan";(P-8)
Bahwa tanah dan bangunan tersebut dibeli oleh Pewaris/orang tua Penggugat (semasa hidupnya), dan PT Daksa Griya Graha berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 540/325/Sukmajaya/1992 tanggal 9 Mei 1992 yang dibuat di hadapan Ny. Sri Hastuti Tjahjadi, S.H., Notaris dan PPAT untuk wilayah Depok;(P-9)
4. Bahwa Penggugat adalah Ahli Waris sah dan pemilik sah atas tanah dan bangunan, dan berhak untuk menguasai dan memiliki dan atau berhak untuk meminta kembali asli sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli denah lokasi, asli gambar bangunan dan asli PBB tahun 2008 yang saat ini diketahui berada dalam penguasaan Tergugat VI. Dalam hal ini Tergugat VI sudah sewajarnya untuk menyerahkan asli sertifikat tanah dan bangunan dan dokumen lainnya kepada Penggugat, karena Tergugat VI menguasai dokumen tersebut secara tidak sah dan melanggar hukum dan atau berdasarkan dokumen yang cacat hukum/batal demi hukum;
5. Bahwa tanah dan bangunan sejak dibeli pada tahun 1992 oleh almarhum Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar, sehingga saat ini masih dalam penguasaan/ditempati oleh Ahli Waris/Penggugat, dan tidak pernah ditempati oleh pihak lain termasuk oleh Johan Setiawan/Tergugat I;
6. Bahwa asli sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli denah lokasi, asli gambar bangunan, asli PBB tahun 2008 awalnya dipegang/disimpan oleh salah satu Ahli Waris/Penggugat, yaitu Aries Darwin Siregar;

Hal. 4 dari 30 hal. Put. Nomor 643 PK/Pdt/2015



7. Bahwa karena adanya keperluan keuangan yang dialami oleh Ahli Waris/Penggugat dalam hal ini Aries Darwin Siregar, maka kemudian Aries Darwin Siregar bertemu dengan Tergugat I untuk meminjam uang, dan singkat cerita Tergugat I setuju untuk memberikan pinjaman uang kepada Aries Darwin Siregar/Penggugat. Selanjutnya Aries Darwin Siregar/Penggugat bersama dengan Johan Setiawan/Tergugat I, pergi ke kantor dan bertemu dengan Tergugat IV sebagai Notaris dan PPAT di Pondok Gede dengan alamat Jalan Raya Hankam Nomor 12 Jatirahayu Pondok Gede Bekasi. Selanjutnya Tergugat I meminta kepada Aries Darwin Siregar/Penggugat untuk menyerahkan asli sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli denah lokasi, asli gambar bangunan dan asli PBB tahun 2008 kepada Tergugat IV. Bahwa Tergugat I mengatakan, menyerahkan asli sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli denah lokasi, asli gambar bangunan, asli PBB tahun 2008 tersebut diperlukan dan dikatakan oleh mereka guna pengecekan keaslian dari sertifikat tanah dan bangunan tersebut ke Badan Pertanahan Kota Depok yang akan dilakukan oleh Tergugat IV; Karena diminta oleh Johan Setiawan/Tergugat I untuk menyerahkan kepada Tergugat IV sebagai Notaris dan PPAT Pondok Gede-Bekasi tersebut, maka Aries Darwin Siregar/Penggugat tanpa ragu dan merasa percaya serta bersedia menyerahkan kepada Tergugat IV asli sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli denah lokasi, asli gambar bangunan, asli PBB tahun 2008. Dan kemudian oleh Tergugat IV dibuatkan tanda terima dengan Kop Surat dari Tergugat IV/Notaris dan PPAT Zut Afrinal Zen, S.H., SPN., tertanggal 13 Maret 2008, Telp/Fax 021-8461468;(P-10)
8. Bahwa Aries Darwin Siregar memperoleh pinjaman dari Tergugat I sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan angsuran setiap bulannya sebesar Rp2.138.000,00 (dua juta seratus tiga puluh delapan ribu rupiah) selama 36 (tiga puluh enam) bulan, sebagaimana termaktub dalam surat perjanjian yang dibuat secara bawah tangan tertanggal 24 Maret 2008 yang ditandatangani antara Aries Darwin Siregar/Penggugat dengan Tergugat I, selanjutnya surat perjanjian tersebut akan disebut Perjanjian Pinjaman;
9. Bahwa asli sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB berikut asli denah lokasi, asli gambar bangunan, asli PBB tahun 2008 oleh Aries Darwin Siregar/Penggugat diserahkan kepada Tergugat IV. Selanjutnya perjanjian pinjaman ditandatangani. Kemudian uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) secara tunai diserahkan oleh Tergugat I kepada Aries Darwin

Hal. 5 dari 30 hal. Put. Nomor 643 PK/Pdt/2015



Siregar/Penggugat (selanjutnya pinjaman uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tersebut akan disebut "Uang Pinjaman";

10. Bahwa Aries Darwin Siregar/Penggugat telah melakukan pembayaran uang pinjaman dengan mengangsur kepada Johan Setiawan/Tergugat I sebanyak 8 (delapan) kali (terdiri dari pokok dan bunga) dengan total sebesar Rp17.104.000,00 (tujuh belas juta seratus empat ribu rupiah) semua pembayaran tersebut dilakukan dengan cara ditransfer ke rekening Nomor 5725004211 atas nama Johan Setiawan/Tergugat I melalui ATM BCA, dengan perincian sebagai berikut:
- Tanggal 24 April 2008 sebesar Rp2.138.000,00 (dua juta seratus tiga puluh delapan ribu rupiah);
 - Tanggal 26 Mei 2008 sebesar Rp1.600.000,00 (satu juta enam ratus ribu rupiah);
 - Tanggal 26 Juni 2008 sebesar Rp2.138.000,00 (dua juta seratus tiga puluh delapan ribu rupiah);
 - Tanggal 26 Juli 2008 sebesar Rp2.138.000,00 (dua juta seratus tiga puluh delapan ribu rupiah);
 - Tanggal 26 Agustus 2008 sebesar Rp2.138.000,00 (dua juta seratus tiga puluh delapan ribu rupiah);
 - Tanggal 26 September 2008 sebesar Rp2.138.000,00 (dua juta seratus tiga puluh delapan ribu rupiah);
 - Tanggal 26 Oktober 2008 sebesar Rp2.138.000,00 (dua juta seratus tiga puluh delapan ribu rupiah);
 - Tanggal 1 Desember 2008 sebesar Rp2.138.000,00 (dua juta seratus tiga puluh delapan ribu rupiah);

Sebagaimana terlihat dalam kumpulan bukti transfer;(P-12)

11. Bahwa Tergugat I dan Tergugat IV telah mengetahui bahwa nama pemilik yang tertulis dalam sertifikat tanah dan bangunan yaitu Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar sudah meninggal dunia/almarhum, dan dalam hal ini Penggugat/Aries Darwin Siregar juga telah menjelaskan posisinya sebagai salah satu dari ahli waris. Sehingga sudah jelas dan pasti Tergugat I dan Tergugat IV mengetahui bahwa Aries Darwin Siregar/Penggugat tidak mempunyai hak dan kewenangan secara sendiri untuk melakukan tindakan hukum apapun terhadap tanah dan bangunan;
12. Bahwa setelah beberapa waktu kemudian, diketahui oleh Penggugat bahwa asli sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli denah lokasi, asli gambar bangunan, dan asli PBB tahun 2008 sudah tidak berada di Tergugat IV



sebagai pihak Notaris dan PPAT yang awalnya akan melakukan pemeriksaan keaslian/keabsahan dan sertifikat tanah dan bangunan ke Badan Pertanahan Kota Depok, tetapi ternyata sudah berada di Tergugat VI. Seharusnya Tergugat IV sebagai Pejabat Notaris dan PPAT tidak boleh/dilarang menyerahkan asli sertifikat tanah dan bangunan tersebut ke pihak lain kecuali kepada Aries Darwin Siregar/Penggugat, dan Tergugat IV dalam hal ini juga harus mengetahui bahwa penyerahan asli sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli denah lokasi, asli gambar bangunan dan asli PBB tahun 2008 kepada pihak lain tersebut mengandung resiko yang dapat merugikan;

Bahwa perbuatan Tergugat IV tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum dan Tergugat IV telah melakukan kelalaian dan tidak profesional dalam menjalankan jabatannya selaku Notaris dan PPAT. Demikian juga dengan Tergugat I tanpa hak dan jelas telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tindakannya mengambil asli sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli denah lokasi, asli gambar bangunan. dan asli PBB tahun 2008 dimaksud dan kemudian secara melawan hukum melakukan rekayasa transaksi jual beli atas tanah dan bangunan (sebagai penjual: Tergugat II dengan persetujuan Tergugat III dan sebagai pembeli: Tergugat I);

13. Bahwa tanah dan bangunan tersebut selama dimiliki oleh almarhum Ny. Lelyana Hermina Hutasuht Siregar tidak pernah ada masalah apapun dan secara hukum tidak pernah dijaminakan kemanapun, dan ahli waris/ Penggugat yang menempati rumah tersebut tidak pernah memperoleh gangguan hukum dalam bentuk apapun, hingga adanya gangguan dalam bentuk surat dari Tergugat VI yang dikirimkan ke alamat tanah dan bangunan dan ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat VI mengecat dinding rumah dengan warna merah yang bunyinya "Rumah ini agunan kredit menunggak di Bank BTN";
14. Bahwa Penggugat dikejutkan dengan adanya surat dan Tergugat VI melalui Kantor Cabangnya Bank BTN Depok Jalan Margonda Raya Nomor 186 Depok, dalam bentuk salinan rekening koran dengan nama debitur Johan Setiawan/Tergugat I dengan menggunakan alamat Griya Depok Asri Blok X Nomor 10 Depok. Pada tanggal 17 April 2009 saat rumah kosong (karena Penggugat sedang melaksanakan aktifitasnya di luar rumah dan pintu pagar dikunci) telah dimasuki secara tidak sah/melanggar hukum/melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat VI, yaitu dengan melompat pagar, dan

Hal. 7 dari 30 hal. Put. Nomor 643 PK/Pdt/2015



Tergugat VI juga melakukan perbuatan melawan hukum lainnya yaitu dengan mengecat tanpa hak di 2 (dua) tempat di tanah dan bangunan yaitu di dinding rumah bagian luar sebelah kanan luar yang berbatasan dengan dinding tetangga dan sebelah kiri bagian depan dinding rumah, dengan tulisan warna merah yang berbunyi "Rumah ini agunan kredit menunggak di Bank BTN" sebagaimana terlihat dalam foto;(P-13)

15. Bahwa dengan adanya tindakan dan Tergugat VI tersebut, maka Penggugat menjadi tahu bahwa asli sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli denah lokasi asli gambar bangunan dan asli PBB tahun 2008 sudah tidak ada di Tergugat IV. Penggugat menjadi merasa terganggu dan telah diganggu. Merasa terancam hak hukumnya dan khawatir dan telah menimbulkan perasaan tidak menyenangkan dan juga merasa dicemarkan nama baiknya. Dan Penggugat tentu merasa malu terhadap warga sekitar dan jelas Penggugat merasa dirugikan, sehingga Tergugat VI sudah sepatutnya dan sangatlah wajar jika dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
16. Bahwa Penggugat telah mencari Tergugat I dengan maksud untuk meminta penjelasan dan pertanggungjawabannya, tetapi kenyataannya hingga saat ini Tergugat I tidak dapat dihubungi lagi lewat telepon dan tidak dapat diketemukan, Penggugat juga pernah mendatangi alamat Tergugat I yang tertulis di Perumahan Nirwana Estate Blok HH Nomor 1 A. RT. 08/RW. 12 Kelurahan Pabuaran Kecamatan Cibinong tetapi tidak diketemukan, demikian juga dengan Tergugat II dan Tergugat III;
17. Bahwa dengan tindakan dan kejadian sebagaimana diuraikan dalam dalil-dalil tersebut di atas khususnya dalil nomor 14 maka Penggugat melakukan hal sebagai berikut:
 - a. Pada tanggal 20 April 2009 kurang lebih jam 16.30 WIB Penggugat (Erna Magdalena Siregar dan Aries Darwin Siregar) datang dan menghadap pejabat/karyawan Bank BTN Cabang Depok I Tergugat VI, dengan tujuan untuk meminta penjelasan atas tindakan dan Tergugat VI tersebut;
Bahwa dalam pertemuan tersebut Tergugat VI meminta kepada Penggugat untuk membayar tunggakan debitemnya (dalam hal ini Tergugat I) dengan atasan untuk menghindari eksekusi atas tanah dan bangunan. Atas permintaan Tergugat VI tersebut, Penggugat menyatakan tidak bersedia membayar karena tidak ada keterkaitan apapun dengan kewajiban dimaksud, kemudian;

Hal. 8 dari 30 hal. Put. Nomor 643 PK/Pdt/2015



b. Pada tanggal 22 Mei 2009 kurang lebih jam 11.00 WIB Penggugat (dalam hal ini ahli waris Elita Luciana Siregar dan Erna Magdalena Siregar) dengan didampingi oleh saya B. Halomoan Sianturi, S.H., Advokat pada HSP Law Firm selaku Kuasa Hukum Penggugat datang ke kantor cabang Tergugat VI, yaitu Bank BTN Cabang Depok Jalan Raya Margonda Nomor 186 Depok;

Bahwa pada saat pertemuan dengan Tergugat VI/Bank Tabungan Negara Cabang Depok dimaksud Penggugat telah menjelaskan tentang kepemilikan dan posisi hukum tanah dan bangunan sebagai milik sah Penggugat, dan juga melakukan protes atas tindakan yang telah dilakukan oleh Tergugat VI dengan mengirimkan surat salinan rekening koran, memasuki tanah dan bangunan tanpa izin dan melakukan pengecatan rumah dengan tulisan warna merah yang berbunyi: "Rumah ini agunan kredit menunggak di Bank BTN tersebut. Dalam pertemuan tersebut Tergugat VI merespon dengan cukup baik dan mengakui beberapa kelemahannya terkait dengan proses pemberian kredit kepada Johan Setiawan/Tergugat I, dan bersedia untuk menghapus atau mempersilahkan Penggugat menghapus tulisan warna merah yang berbunyi: "Rumah ini agunan kredit menunggak di Bank BTN" tersebut;

18. Bahwa dari pertemuan Penggugat dan Tergugat VI tersebut, maka Penggugat dapat mengetahui hal-hal dan dokumen yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sebagai berikut:

- a. Bahwa diketahui Tergugat I telah mendapat fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dari Tergugat VI, yang mana dalam dokumen yang ada di Tergugat VI terbaca bahwa fasilitas KPR tersebut untuk membeli tanah dan bangunan;
- b. Bahwa diketahui dari asli dokumen kredit yang ada di Tergugat VI, Penggugat dapat membaca adanya:
 1. Akta Jual Beli Nomor 86/2008 tanggal 18 Maret 2008 atas tanah dan bangunan yang dibuat di hadapan Dwiyantri Swandayanti Aditia, SR Notaris dan PPAT Depok/Tergugat V, selanjutnya akan disebut "Akta Jual Beli";
 2. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 331/2008 tanggal 8 September 2008 yang dibuat di hadapan Dwiyantri Swandayanti Aditia, S.H., Notaris dan PPAT Depok/Tergugat V, selanjutnya akan disebut "Akta Hak Tanggungan";



3. Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Depok ditandatangani oleh Kepala Seksi Tanah dan Pendaftaran Tanah tanggal 27 Oktober 2008 Jr. Fitriyono Hasibuan NIP. 750 004 280/Tergugat VII, selanjutnya akan disebut "Sertifikat Hak Tanggungan";
 4. Sertifikat tanah dan bangunan telah dibalik nama, pendaftaran balik nama sertifikat tanah dan bangunan tanggal 17 April 2008 Nomor 3355/2008 tertulis atas nama Johan Setiawan/Tergugat I, dan telah dipasang Hak Tanggungan peringkat pertama sebesar Rp337.500.000,00 (tiga ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk PT Bank Tabungan Negara (Persero). Bahwa pihak yang melakukan/melaksanakan pencatatan balik nama dan pemasangan Hak Tanggungan atas sertifikat tanah dan bangunan adalah Tergugat VII, selanjutnya akan disebut sertifikat yang dibebani Hak Tanggungan";
19. Bahwa akta jual beli tersebut merupakan akta yang dibuat secara melawan hukum dan tanpa hak/alasan hukum yang kuat, sehingga sudah pasti akta jual beli tersebut cacat hukum dan batal demi hukum, karena dilakukan oleh pihak-pihak yang tidak mempunyai hak hukum/bukan pemilik, tidak mempunyai dasar hukum atau alasan hukum yang kuat, yang dapat diuraikan sebagaimana tersebut di bawah ini;

Pihak yang menghadap/tandatangan dalam akta jual beli yang tertulis adalah:

A. Penjual:

Tertulis bernama Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar/Tergugat II dengan alamat Jalan Darmawangsa VI RT.004/RW.020, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru dengan persetujuan dari suaminya yang ditulis sebagai Agus Darmawan/Tergugat III, lahir di Semarang tanggal 2 Agustus 1960, tempat tinggal sama dengan isteri, Nomor KTP 09.5307.020860.0312; Terkait dengan penjual tersebut, fakta hukum yang sebenarnya adalah sebagai berikut:

- Sebagaimana diuraikan dalam dalil Nomor 1, bahwa Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar sudah meninggal tanggal 14 Mei 2002, dan almarhum dahulu tinggal di Manggarai Selatan IX/17 Bukit Duri Tebet Jakarta Selatan, bukan di Jalan Darmawangsa. Jadi Tergugat II itu dipastikan bukan Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar sebagai pemilik yang namanya tertulis dalam sertifikat tanah dan bangunan.

Hal. 10 dari 30 hal. Put. Nomor 643 PK/Pdt/2015



Jadi dapat dipastikan bahwa Tergugat II/orang yang menghadap Tergugat V sebagai penjual dimaksud adalah orang yang mengaku-ngaku sebagai Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar dan dapat dipastikan atau setidaknya diduga kuat bahwa identitas yang digunakan palsu;

- Suami dan almarhum Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar, adalah Eden Sulaiman Siregar, bukan Agus Darmawan sebagaimana tertulis dalam akta jual beli, Bahwa Eden Sulaiman Siregar telah meninggal dunia lebih dahulu yaitu pada tanggal 26 Juli 1990 sebagaimana dijelaskan dalam dalil Nomor 1 di atas. Jadi dapat dipastikan bahwa Tergugat III yang menghadap Tergugat V dan mengaku sebagai suami dari Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar adalah tidak benar sama sekali, dan dapat dipastikan atau setidaknya diduga kuat bahwa identitas yang digunakan palsu;
- Sertifikat tanah dan bangunan yang dijual berdasarkan akta jual beli dapat dipastikan diperoleh Tergugat II dan atau Tergugat III (sebagai penjual) dengan cara melawan hukum dan atau dengan cara penggelapan bersama dengan Tergugat I (sebagai Pembeli);

Sehingga jelas dan pasti, bahwa sebenarnya jual beli atas tanah dan bangunan tidak pernah terjadi dan Penggugat juga tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan dalam bentuk apapun. Dengan demikian akta jual beli tersebut tentunya dan selayaknya harus dibatalkan demi hukum. Karena dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III (sebagai Penjual) dan Tergugat I (sebagai Pembeli) di hadapan Tergugat V (sebagai PPAT) dengan tanpa hak dan melakukan perbuatan melawan hukum serta diduga keras telah terjadi tindak pidana penggelapan dan atau pemalsuan;

B. Pembeli:

Johan Setiawan, lahir di Malang tanggal 25 Agustus 1978, Nirwana Estate Blok HR Nomor 1 A, RT. 08/RW. 12 Kelurahan Pabuaran Kecamatan Cibinong Nomor KTP 32.03.18250878.01308;

Bahwa Penggugat pernah mendatangi alamat Tergugat I, tetapi ternyata Tergugat I tidak tinggal di alamat tersebut, dan dapat dipastikan atau setidaknya diduga kuat bahwa identitas yang digunakan palsu;

C. Harga Jual Beli Tertulis:

Rp116.800.000,00 (seratus enam belas juta delapan ratus ribu rupiah)
Jika harga jual beli tanah dan bangunan tersebut dibandingkan dengan



besarnya fasilitas kredit KPR yang diperoleh Tergugat I dan Tergugat VI (yaitu sebesar Rp225.000.000,00) dan juga dibandingkan dengan nilai/ besarnya hak tanggungan (yaitu sebesar Rp337.500.000,00) maka akan terlihat dengan mudahnya adanya ketidakwajaran tentang harga/nilai transaksi jual beli tanah dan bangunan tersebut. Tentunya nilai-nilai tersebut sudah diketahui lebih dahulu sebelum dilaksanakan penandatanganan akta jual beli dan perjanjian kredit akta pengakuan hutang, Tergugat V atau Tergugat VI tentunya akan dengan mudah melihat kejanggalan atau ketidakwajaran tersebut. Tetapi kenyataannya Tergugat V dan Tergugat VI tetap memproses dan meneruskan hingga terwujud akta jual beli dan fasilitas kredit diberikan/dicairkan. Jika dalam prosesnya unsur kehati-hatian diterapkan dan dilakukan secara profesional, maka seharusnya akta jual beli dan pemberian fasilitas kredit KPR dimaksud tidak akan pernah terjadi;

20. Bahwa dengan adanya akta jual beli yang cacat hukum/dibuat dengan melawan hukum/batal demi hukum tersebut, maka secara hukum terhadap tindakan hukum selanjutnya yang dilakukan oleh Para Tergugat (khususnya Tergugat I, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII) dengan mendasarkan tindakan tersebut pada/berdasarkan akta jual beli, maka otomatis secara hukum akta-akta/dokumen-dokumen/registrasi atau pencatatan/tindakan-tindakan hukum tersebut akan juga menjadi cacat hukum/batal demi hukum. Oleh karena itu sudah sepatutnya dan sewajarnya, jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memutuskan untuk membatalkan akta-akta/dokumen dokumen/pencatatan sebagai berikut:

- a. Balik nama sertifikat tanah dan bangunan ke atas nama Johan Setiawan/ Tergugat I;
- b. Akta Hak Tanggungan;
- c. Sertifikat Hak Tanggungan;
- d. Sertifikat yang dibebani Hak Tanggungan (dalam hal ini pembebanan Hak Tanggungan terhadap sertifikat tanah dan bangunan);

21. Bahwa Tergugat VI dalam hal memberikan fasilitas kredit KPR kepada Tergugat I, tidak hati-hati/kurang hati-hati/tidak melakukan langkah kehati-hatian sebagaimana disyaratkan dalam proses pemberian kredit dan bertindak tidak profesional, demikian juga dengan Tergugat V sehingga Tergugat VI menguasai asli sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli denah lokasi, asli gambar bangunan dan asli PBB tahun 2008 secara tidak sah dan melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Hal. 12 dari 30 hal. Put. Nomor 643 PK/Pdt/2015



22. Bahwa Tergugat V dalam menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di Depok/sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan tertentu mengenai hak atas tanah dalam hal ini tanah dan bangunan telah dengan nyata merugikan Penggugat sebagai ahli waris yang berhak atas tanah dan bangunan. Tergugat V dalam melakukan tugasnya tidak menerapkan unsur kehati-hatian dan cenderung lalai dan tidak profesional. Akibat tindakan Tergugat V tersebut maka perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dapat berjalan dengan baik (terbukti dengan adanya akta jual beli). Karena tindakan-tindakan tersebut menyebabkan perbuatan melawan hukum berkelanjutan dan sangat merugikan Penggugat;

Kemudian oleh Tergugat I dan Tergugat V dilanjutkan dengan membuat akta hak pertanggungan yang diberikan kepada Tergugat VI, dan dilanjutkan lagi oleh Tergugat VI dengan menggunakan akta yang cacat hukum dan dibuat secara melawan hukum tersebut dengan melakukan pemasangan hak tanggungan atas tanah dan bangunan, yang pelaksanaannya dilakukan oleh Tergugat VII. Akibat tindakan Para Tergugat tersebut, sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat. Bahwa hal-hal tersebut jelas merupakan tindakan yang telah memenuhi unsur adanya perbuatan melawan hukum yang merugikan;

23. Bahwa rangkaian perbuatan dan atau dengan tidak dilakukannya suatu perbuatan dan atau adanya perbuatan melawan hukum dan atau adanya kesalahan/kelalaian dan atau adanya kerugian dan atau adanya hubungan klausul, antara dan atau oleh Para Tergugat baik yang dilakukan secara sendiri-sendiri dan atau secara bersama-sama dan atau berkesinambungan/saling mengkait/simultan, dan yang telah menimbulkan kerugian buat Penggugat tersebut, telah memenuhi unsur adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Oleh karena itu sudah sepatutnya dan sewajarnya, jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memutuskan dan menyatakan bahwa Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat;

24. Bahwa asli sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli denah lokasi, asli gambar bangunan, dan asli PBB tahun 2008 saat ini dapat berada dalam penguasaan Tergugat VI, dapat dipastikan atau setidaknya diduga keras diperoleh dengan cara melakukan tindak pidana penggelapan dan



pemalsuan. Untuk dugaan tindak pidana tersebut Penggugat telah melaporkan kepada Polda Metro Jaya (Polri Daerah Metro Jaya dan sekitarnya), sebagaimana dibuktikan dengan surat tanda penerimaan laporan Nomor POL: LP/1666/K/VT/2009 SPK Unit I tanggal 5 Juni 2009 (laporan tersebut saat ini dalam proses pemeriksaan oleh penyidik) (P-14);

25. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat baik secara sendiri-sendiri atau secara bersama-sama mengakibatkan Penggugat dirugikan/merasa telah dirugikan baik secara materiil dan immateriil. Kerugian yang dialami Penggugat, jika dihitung/dinilai dengan uang adalah sebesar Rp1.080.000.000,00 (satu miliar delapan puluh juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

a. Kerugian materiil adalah sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) yang digunakan untuk membayar honorarium advokat dan biaya-biaya lain yang digunakan oleh Penggugat selama mengurus permasalahan hukum yang ditimbulkan oleh Para Tergugat tersebut;

b. Kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) karena secara moril Penggugat menanggung beban psikis dan perasaan yang tertekan dan merasa dipermalukan, dicemarkan nama baiknya, menimbulkan perasaan tidak menyenangkan, merasa terancam hak hukumnya, serta tidak dapat memanfaatkan/menggunakan asli sertifikat tanah untuk kepentingan Penggugat;

26. Bahwa Penggugat telah mengirimkan surat Kepada Tergugat VI, perihal peringatan untuk tidak melakukan lelang dan atau mengalihkan hak Tergugat VI terkait dengan tanah dan bangunan yang diperoleh berdasarkan akta yang cacat hukum, dan permintaan untuk menyerahkan kepada Penggugat atas asli sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli denah lokasi, asli gambar bangunan dan asli PBB tahun 2008. Bahwa sebelumnya Penggugat juga telah meminta foto kopi dokumen yang terkait dengan tanah dan bangunan, yaitu antara lain akta jual beli tanah dan bangunan, sertifikat tanah yang telah dibalik nama ke atas nama Johan Setiawan, akta pemberian hak tanggungan, sertifikat hak tanggungan, tetapi ternyata Tergugat VI tidak bersedia memberikan asli dokumen dan atau foto kopi dokumen dimaksud. Surat dan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat VI tersebut adalah:

a. Surat Nomor 038/HSP-PD/AW-BTN/V/09 tanggal 23 Mei 2009;(P-15)

b. Surat Nomor 041/IIISP-SB/AW-Dir.Btn/V/09 tanggal 27 Mei 2009;(P-16)

c. Surat Nomor 046/HSP-SOM/AW-BTN/VI/09 tanggal 3 Juni 2009;(P-17)



27. Bahwa kuasa hukum Penggugat pada hari Rabu tanggal 27 Mei 2009 menandatangani dan bertemu dengan Tergugat V di kantornya, dengan maksud untuk memperoleh penjelasan dan memberikan keterangan terkait dengan tanah dan bangunan dan akta-akta yang dibuat oleh Tergugat V. Namun Ternyata Tergugat V tidak berkenan memberikan sedikitpun keterangan terkait dengan pihak yang bertindak sebagai penjual dan pembeli dalam akta jual beli, dan terkesan menghindar dan tidak kooperatif;
28. Bahwa untuk menjamin terlaksana putusan yang akan diputuskan oleh Majelis Hakim yang terhormat atas tuntutan Penggugat dalam gugatan ini, maka Penggugat akan mengajukan sita jaminan terhadap aset-aset Para Tergugat baik yang bergerak dan atau tidak bergerak, secara tersendiri;
29. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas telah terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terkait dengan tanah dan bangunan, dan telah terbukti merugikan Penggugat, maka sepatutnya dan sangatlah wajar jika Majelis Hakim yang terhormat memutuskan dan menyatakan, bahwa Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII) terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dan harus dihukum untuk membayar kerugian/ganti rugi kepada Penggugat, menyatakan Penggugat adalah pemilik sah tanah dan bangunan, yang menyatakan Tergugat VI menguasai asli sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli denah lokasi, asli gambar bangunan dan asli PBB tahun 2008 secara tidak sah dan memerintahkan kepada Tergugat VI untuk menyerahkan tanpa syarat dokumen tersebut kepada Penggugat dan apabila tidak segera dilaksanakan penyerahan tersebut maka Tergugat VI diwajibkan membayar uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) tiap hari keterlambatan. Menyatakan akta jual beli, akta hak tanggungan, sertifikat hak tanggungan, sertifikat yang dibebani hak tanggungan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, demikian juga dengan akta-akta lainnya jika ada. Menyatakan dan membatalkan balik nama sertifikat tanah dan bangunan ke atas nama Johan Setiawan/ Tergugat I dan menyatakan tidak mempunyai kekuatan pembuktian untuk bukti sebagai pemilik tanah dan bangunan, serta memutuskan dan menyatakan Tergugat VII harus mengembalikan sertifikat tanah dan bangunan pada keadaan semula (mencoret dan atau membatalkan balik nama sertifikat tanah dan bangunan atas nama Johan Setiawan. demikian juga di buku tanah yang ada di Badan Pertanahan Depok) atau menyatakan

Hal. 15 dari 30 hal. Put. Nomor 643 PK/Pdt/2015



Penggugat mempunyai hak untuk mendapatkan sertifikat tanah dan bangunan yang baru/sertifikat pengganti atas sertifikat tanah dan bangunan dan Tergugat VII dan atau pejabat/instansi pemerintah yang berwenang menurut peraturan dan undang-undang yang berlaku;

30. Bahwa karena gugatan Peggugat ini didasarkan pada bukti yang kuat sebagaimana diisyaratkan oleh Pasal 180 HIR, maka dapat kiranya dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini/membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Peggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Depok agar memberikan putusan sebagai berikut:

- I. Menerima dan mengabulkan gugatan Peggugat untuk seluruhnya;
- II. Menyatakan Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII) terbukti dan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Peggugat;
- III. Menyatakan Peggugat adalah Ahli Waris sah dan sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan (rumah yang berdiri di atas sebidang tanah yang diuraikan dalam Sertifikat tanah dan bangunan Nomor 7649, luas: 120 m² (seratus dua puluh meter persegi), gambar situasi Nomor 8283/1992 tanggal 24 Agustus 1992 yang terletak di Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, setempat dikenal dengan Perumahan Griya Depok Asri Blok BX Nomor 10 tertulis atas nama Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar (almarhum), dan Peggugat berhak memiliki dan menguasai asli sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli denah lokasi, asli gambar bangunan dan asli PBB tahun 2008;
- IV. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk segera membayar kerugian kepada Peggugat sebesar Rp1.080.000.000,00 (satu miliar delapan puluh juta rupiah), dengan perincian:
 1. Kerugian Materiil sebesar = Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
 2. Kerugian Immateriil sebesar = Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- V. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta bergerak dan tidak bergerak milik Para Tergugat;
- VI. Menyatakan dan memutuskan tidak sah dan batal demi hukum, serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti, terhadap:

Hal. 16 dari 30 hal. Put. Nomor 643 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Akta Jual Beli tanggal 18 Maret 2008 Nomor 86/2008, yang dibuat di hadapan Dwiyanti Swandayanti Aditia, S.H., Notaris dan PPAT Depok/Tergugat V;
2. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 331/2008 tanggal 8 September 2008 yang dibuat di hadapan Dwiyanti Swandayanti Aditia, S.H., Notaris dan PPAT Depok/Tergugat V;
3. Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Tergugat VII ditandatangani oleh Kepala Seksi Tanah Dan Pendaftaran Tanah, Depok tanggal 27 Oktober 2008 Ir. Fitriyono Hasibuan NIP. 750004280;
- VII. Menyatakan Tergugat VI menguasai asli sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli denah lokasi, asli gambar bangunan, dan asli PBB tahun 2008 secara tidak sah, dan memerintahkan kepada Tergugat VI untuk menyerahkan tanpa syarat kepada Penggugat atas asli sertifikat tanah dan bangunan, dan asli PBB tahun 2008 tersebut, jika tidak segera diserahkan maka Tergugat VI wajib dikenakan uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan dihitung sejak hari putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, dan menyatakan dan memerintahkan kepada Tergugat VII untuk mencoret dan atau membatalkan balik nama sertifikat tanah dan bangunan atas nama Johan Setiawan/Tergugat I dan atau mengembalikan kembali pada keadaan seperti semula, yaitu tertulis atas nama Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar, Atau
- VIII. Menyatakan Penggugat mempunyai hak untuk mendapatkan sertifikat tanah dan bangunan yang baru atau sertifikat pengganti atas sertifikat tanah dan bangunan dari Tergugat VII dan atau pejabat/instansi pemerintah yang berwenang menurut peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, dan menyatakan sertifikat tanah dan bangunan yang ada dalam penguasaan Tergugat VI atau di pihak lain, dinyatakan tidak sah secara hukum dan tidak berlaku lagi serta tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan;
- IX. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun timbul banding/kasasi/upaya hukum selanjutnya;
- X. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini/membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini;

Subsida:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain, maka:

Hal. 17 dari 30 hal. Put. Nomor 643 PK/Pdt/2015



Dalam peradilan yang baik, mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara ini untuk memutuskan dan memberikan keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi (Tergugat IV):

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat IV tidak ada keterkaitan secara hukum karena penyerahan sertifikat asli, IMB asli, denah lokasi asli, gambar bangunan asli dan PBB tahun 2008 asli yang dimaksud dilakukan oleh salah seorang Penggugat yaitu Sdr. Aries Darwin Siregar langsung kepada Tergugat I Sdr. Johan Setiawan, dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim agar menolak gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV dan atau gugatan tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi (Tergugat V):

1. Bahwa Tergugat V ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 86/2008 tanggal 18 Maret 2008, yang dibuat di hadapan Tergugat V selaku PPAT Kota Depok, yang menjadi objek gugatan adalah dugaan adanya pemalsuan identitas penjual (Penggugat) yang dijadikan dasar perbuatan Akta Jual Beli Nomor 86/2008 tersebut, *quod non*, sebagaimana diuraikan dalam butir 19 surat gugatan Penggugat;
2. Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada adanya pemalsuan identitas diri Penggugat yang harus dibuktikan lebih dahulu melalui proses peradilan pidana, sehingga gugatan Penggugat masih prematur dan sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima atau NO (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Eksepsi (Tergugat VI):

- Eksepsi tidak ada hubungan hukum;
- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat VI tidak terdapat hubungan hukum, Penggugat adalah orang lain yang mengaku sebagai pemilik sah atas objek yang menjadi agunan pihak Tergugat VI. Sehingga dalam hal ini yang mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat adalah Tergugat I. Dengan demikian dengan dasar apa Penggugat menggugat Tergugat VI, sedangkan hubungan hukumnya tidak ada. Hal tersebut dapat dilihat pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 13 Desember 1958 Nomor 4K/SIP/1958 yang menyebutkan: "Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak" dan sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 294/K. Sip/1971

Hal. 18 dari 30 hal. Put. Nomor 643 PK/Pdt/2015



tanggal 7 Juli 1971 bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”;

Dengan demikian mohon Majelis Hakim yang terhormat agar menolak gugatan Penggugat yang menyangkut Tergugat VI atau setidaknya gugatan yang menyangkut Tergugat VI tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Depok telah memberikan Putusan Nomor 72/PDT.G/2009/PN DPK. tanggal 11 Maret 2010 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI;

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi Tergugat IV dan Tergugat VI;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat VII) telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
3. Menyatakan Penggugat adalah ahli waris sah dan sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan (rumah yang berdiri di atas sebidang tanah yang diuraikan dalam sertifikat tanah Hak Guna Bangunan Nomor 7649, luas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) gambar situasi Nomor 8283/1992 tanggal 24 Agustus 1992, yang terletak di Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat setempat dikenal dengan Perumahan Griya Depok Asri Blok BX Nomor 10 tertulis atas nama Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar (alm), dan Penggugat berhak memiliki dan menguasai asli sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli Denah Lokasi, asli gambar Bangunan dan asli PBB tahun 2008;
4. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum, serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti terhadap:
 1. Akta Jual Beli tanggal 18 Maret 2008 Nomor 86 tahun 2008 yang dibuat di hadapan Dwiyanti Swandayanti Aditia, S.H., Notaris dan PPAT Depok;
 2. Akte Pemberian Hak Tanggungan Nomor 331/2008 tanggal 8 September 2008 yang dibuat di hadapan Dwiyanti Swandayanti Aditia, S.H., Notaris dan PPAT Depok;
 3. Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Tergugat VII ditandatangani oleh Kepala Seksi Tanah dan Pendaftaran Tanah Depok tanggal 27 Oktober 2008 Jr. Fitriyono Hasibuan;

Hal. 19 dari 30 hal. Put. Nomor 643 PK/Pdt/2015



5. Menyatakan Tergugat VI menguasai asli sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli Denah Lokasi, Asli Gambar Bangunan dan asli PBB tahun 2008 secara tidak sah dan memerintahkan kepada Tergugat VI untuk menyerahkan tanpa syarat kepada Penggugat atas asli sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli denah lokasi, asli gambar bangunan dan asli PBB tahun 2008 tersebut, jika tidak segera diserahkan maka Tergugat VI dikenakan uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, dan menyatakan dan memerintahkan kepada Tergugat VII untuk mencoret dan membatalkan balik nama sertifikat tanah dan bangunan atas nama Johan Setiawan I Tergugat I dan atau mengembalikan kembali pada keadaan seperti semula, yaitu tertulis atas nama Ny. Lelyana Hermina Hutasuht Siregar;
6. Menyatakan Penggugat mempunyai hak untuk mendapatkan sertifikat tanah dan bangunan yang baru atas sertifikat pengganti atas sertifikat tanah dan bangunan dan Tergugat VII dan atau pejabat/instansi pemerintah yang berwenang menurut peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, dan menyatakan sertifikat tanah dan bangunan yang ada dalam penguasaan Tergugat VI atau di pihak lain, dinyatakan tidak sah secara hukum dan tidak berlaku lagi serta tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan;
7. Menolak gugatan selain dan selebihnya;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.901.000,00 (dua juta sembilan ratus satu ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 279/PDT/2010/PT BDG. tanggal 14 Oktober 2010 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat VI;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 11 Maret 2010 Nomor 72/Pdt.G/2009/PN Dpk. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat VI untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1522 K/Pdt/2011 tanggal 28 Desember 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Hal. 20 dari 30 hal. Put. Nomor 643 PK/Pdt/2015



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

Menolak permohonan kasasi dan Para Pemohon Kasasi: 1. PT BANK TABUNGAN NEGARA, dan 2. DWIYANTI S. ADITIA, S.H., tersebut;

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

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1522 K/Pdt/2011 tanggal 28 Desember 2011 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I/Tergugat VI/Pembanding pada tanggal 7 Maret 2013 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat VI/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Mei 2013 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 28 Mei 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 01/Pdt.P/PK/2013/PN Dpk. *juncto* Nomor 1522 K/PDT/2011 *juncto* 279/PDT/2010/PT Bdg. *juncto* Nomor 72/PDT.G/2009/PN Dpk. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Mei 2013 (hari itu juga);

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi I/Tergugat VI/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi I, II/Penggugat I, II/Terbanding I, II pada tanggal 1 Juli 2013;
2. Termohon Kasasi III/Penggugat III/Terbanding III pada tanggal 14 Februari 2014;
3. Termohon Kasasi IV, V, VI/Penggugat IV, V, VI/Terbanding IV, V, VI pada tanggal 19 Juni 2013;
4. Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I/Turut Terbanding I pada tanggal 22 Juli 2013;
5. Turut Termohon Kasasi II, III/Tergugat II, III/Turut Terbanding II, III pada tanggal 19 Juni 2013;
6. Turut Termohon Kasasi IV/Tergugat IV/Turut Terbanding IV pada tanggal 14 Februari 2014;
7. Pemohon Kasasi II/Tergugat V/Turut Terbanding V pada tanggal 1 Juli 2013;
8. Turut Termohon Kasasi V/Tergugat VII/Turut Terbanding VI pada tanggal 1 September 2015;

Hal. 21 dari 30 hal. Put. Nomor 643 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Namun Para Termohon Peninjauan Kembali/Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali/Para Turut Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi II/Tergugat I s.d V dan VI/Para Turut Terbanding tidak mengajukan kontra memori peninjauan kembali;

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

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

A. Dalam mengadili dan memutus perkara *a quo* terdapat kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata

Bahwa mengadili perkara *a quo*, *Judex Facti* Tingkat Pertama. *Judex Facti* Tingkat Banding dan *Judex Juris* khilaf dan keliru dalam mempertimbangkan fakta hukum dan bukti-bukti yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali. Akibatnya Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1522 K/Pdt/2011 tanggal 22 Desember 2011 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 279/PDT/2010/PT.BDG tanggal 14 Oktober 2010 tidak sesuai dengan hukum dan bukti-bukti yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali. Mengenai kekhilafan dan kekeliruan *Judex Facti* Tingkat Pertama, *Judex Facti* Tingkat Banding dan *Judex Juris* dalam mengadili perkara *a quo*, dapat dijelaskan sebagai berikut:

Kekhilafan Pertama:

Hakim dalam mengadili dan memutus perkara *a quo* tidak memperhatikan kedudukan pihak ketiga yang harus dihormati

1. Bahwa dalam angka 5 Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding yang dikuatkan *Judex Juris*, berbunyi sebagai berikut:

“4. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum, serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti terhadap:

1. Akta Jual Beli tanggal 18 Maret 2008 Nomor 86 tahun 2008 yang dibuat di hadapan Dwiyanti Swandayanti Aditia, S.H., Notaris dan PPAT Depok;

Hal. 22 dari 30 hal. Put. Nomor 643 PK/Pdt/2015



2. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 331/2008 tanggal 8 September 2008 yang dibuat di hadapan Dwiyanti Swandayanti Aditia, S.H., Notaris dan PPAT Depok,
3. Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Tergugat VII ditandatangani oleh Kepala Seksi Tanah dan Pendaftaran Tanah Depok tanggal 27 Oktober 2008 Ir. Fitriyono Hasibuan.”;
- “5. Menyatakan, Tergugat VI menguasai asli sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli denah lokasi, asli gambar bangunan dan asli PBB tahun 2008 secara tidak sah dan memerintahkan kepada Penggugat atas asli sertifikat tanah dan bangunan, asli IMB, asli denah lokasi, asli gambar bangunan dan asli PBB tahun 2008 tersebut, jika tidak segera diserahkan maka Tergugat VI dikenakan uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, dan menyatakan dan memerintahkan kepada Tergugat VII untuk mencoret dan membatalkan sertifikat tanah dan bangunan atas nama Johan Setiawan/Tergugat I dan atau mengembalikan kembali pada keadaan seperti semula, yaitu tertulis nama Ny Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar.”;
2. Bahwa Pasal 1338 KUH Perdata berbunyi sebagai berikut:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”;

“Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”;

“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.”;
3. Bahwa Pasal 1341 ayat 2 KUH Perdata berbunyi sebagai berikut:

“Hak-hak yang diperoleh pihak ketiga dengan iktikad baik atas barang-barang yang menjadi objek dan tindakan yang tidak sah, harus dihormati. Untuk mengajukan batalnya tindakan yang dengan cuma-cuma dilakukan debitur, cukuplah kreditur menunjukkan bahwa pada waktu melakukan tindakan itu debitur mengetahui bahwa dengan cara demikian dia merugikan para kreditur, tak peduli apakah orang yang diuntungkan juga mengetahui hal itu atau tidak”;
4. Bahwa Pasal 8 ayat Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 berbunyi sebagai berikut:

Hal. 23 dari 30 hal. Put. Nomor 643 PK/Pdt/2015



“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”;

“Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.”;

5. Yurisprudensi-Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996;

“Pembeli, yang beriktikad baik harus dilindungi. Jual beli yang dilakukan hanya pura-pura (*performa*) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan iktikad baik”;

6. Bahwa dengan tidak dinyatakan tidak sah dan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum dalam putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri atas Perjanjian Kredit antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) dan Johan Setiawan Nomor 00048-01-05-000135-7, PT Bank Tabungan Negara (Persero) yang memperoleh hak penguasaan atas sertifikat tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 331/2008 tanggal 8 September 2008 adalah pihak ketiga dengan iktikad baik dalam melaksanakan perikatan yang dibuatnya;

7. Bahwa dengan dinyatakan tidak sah dan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum dalam putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri atas Akta Jual Beli tanggal 18 Maret 2008 Nomor 86 Tahun 2008 yang dibuat di hadapan Dwiyanti Swandayanti Aditia, S.H., Notaris dan PPAT Depok, membuat terang bahwa PT Bank Tabungan Negara (Persero) tidak mempunyai hubungan hukum dalam perjanjian jual beli dan merupakan pihak ketiga yang beriktikad baik dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian kredit;

8. Bahwa PT Bank Tabungan Negara (Persero) dalam memberikan kredit menerapkan prinsip-prinsip dalam pemberian kredit;

9. Bahwa Termohon Peninjauan kembali/dahulu Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah menyatakan dan mengakui adanya kerjasama hutang piutang antara Termohon Peninjauan Kembali/dahulu Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan Termohon Peninjauan

Hal. 24 dari 30 hal. Put. Nomor 643 PK/Pdt/2015



Kembali/dahulu Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I, sebagaimana termaktub dalam Surat Perjanjian yang dibuat pada tanggal 24 Maret 2008 yang ditandatangani sendiri oleh Aries Darwin Siregar/Termohon Peninjauan Kembali/dahulu Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan Termohon Peninjauan Kembali/dahulu Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I. Berkaitan dengan hal tersebut kami menyimpulkan bahwa adanya perbuatan hukum yang mendahului dalam bentuk perjanjian hutang piutang yang dibuat pada tanggal 24 Maret 2008 dimaksud, sebelum adanya perbuatan hukum dalam bentuk Perjanjian Kredit antara Termohon Peninjauan Kembali/dahulu Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I dengan Pemohon Peninjauan Kembali/dahulu Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat VI. Dan kedua perbuatan hukum tersebut saling berkaitan antar satu dengan yang lainnya, hal ini sesuai dengan Teori *Causaliteit*, yaitu suatu akibat mustahil timbul apabila tidak ada sebab yang mendasari sehingga menimbulkan akibat, justru dengan adanya perbuatan Termohon Peninjauan Kembali/dahulu Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat ini, Pemohon Peninjauan Kembali/dahulu Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat VI dirugikan dengan adanya kredit macet yang dilakukan oleh pihak Termohon Peninjauan Kembali/dahulu Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I, Termohon Peninjauan Kembali/dahulu Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II, Termohon Peninjauan Kembali/dahulu Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat III & Termohon Peninjauan Kembali/dahulu Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat IV;

10. Bahwa terdapat fakta hukum yang dikesampingkan oleh Hakim dalam perkara *a quo*, yaitu jelas telah terjadi upaya membobol Bank yang dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali/dahulu Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I dengan salah satu ahli waris Sdr. Aris Darwini/Termohon Peninjauan Kembali/dahulu Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, karena jelas bahwa beralihnya SHM Nomor 11456 (dahulu SHGB Nomor 7649-objek waris) tidak lepas dari peran Sdr. Aris Darwin mengagunkan objek waris tanpa persetujuan dan ahli waris lainnya;
11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, jelas dalam memutus perkara *a quo Judex Facti* dan *Judex Juris* telah melakukan kekhilafan yang nyata. Oleh karenanya itu, Pemohon Peninjauan Kembali memohon kepada Majelis Hakim Agung Yang Mulia yang

Hal. 25 dari 30 hal. Put. Nomor 643 PK/Pdt/2015



memeriksa dan mengadili permohonan peninjauan kembali *a quo* untuk menerima permohonan peninjauan kembali dengan membatalkan Putusan *Judex Juris* yang menguatkan Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding dan menolak gugatan Termohon Peninjauan Kembali untuk seluruhnya;

Kekhilafan Kedua:

Hakim dalam mengadili dan memutus perkara tidak memperhatikan hubungan perjanjian *obligatoir* dengan perjanjian *accessoir*

1. Bahwa dalam angka 4 Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding yang dikuatkan *Judex Juris*, berbunyi sebagai berikut:

“4. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum, serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti terhadap:

1. Akta Jual Beli tanggal 18 Maret 2008 Nomor 86 Tahun 2008 yang dibuat di hadapan Dwiyanti Swandayanti Aditia, S.H., Notaris dan PPAT Depok;
2. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 331/2008 tanggal 8 September 2008 yang dibuat di hadapan Dwiyanti Swandayanti Aditia, S.H., Notaris dan PPA T Depok;
3. Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Tergugat VII ditandatangani oleh Kepala Seksi Tanah dan Pendaftaran Tanah Depok tanggal 27 Oktober 2008 Ir. Fitriyono Hasibuan.”;

2. Bahwa Pasal 10 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah berbunyi sebagai berikut:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”;

3. Bahwa permasalahan yang dipersoalkan oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) *ic* Pemohon Peninjauan Kembali dalam perkara *a quo* pada dasarnya adalah:

- a. Akta Jual Beli Nomor 86/2008 tanggal 18 Maret 2008 yang dibuat di hadapan Ny. Dwiyanti Swandayani Aditia, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja kota Depok, adalah Perjanjian Jual Beli antara Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar

Hal. 26 dari 30 hal. Put. Nomor 643 PK/Pdt/2015



dengan Johan Setiawan dengan objek rumah yang berdiri di atas sebidang tanah yang diuraikan dalam sertifikat tanah Hak Guna Bangunan Nomor 7649, luas 120 m² gambar situasi Nomor 8283/1992 tanggal 24 Agustus 1992, yang terletak di Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat setempat dikenal dengan Perumahan Griya Depok Asri Blok DX Nomor 10 tertulis atas nama Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar (alm);

- b. Perjanjian Kredit antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) dan Johan Setiawan Nomor 00048-01-05-000135-7, adalah Perjanjian Kredit antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) dan Johan Setiawan dengan jenis kredit berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan tujuan penggunaan kredit untuk pembelian rumah;
4. Bahwa sesuai Pasal 10 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atas permasalahan di atas adalah:
 - a. Akta Jual Beli Nomor 86/2008 tanggal 18 Maret 2008 yang dibuat di hadapan Ny. Dwiyanti Swandayani Aditia, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja kota Depok, adalah bukan bagian yang tak terpisahkan/bukan perjanjian pokok dari pemberian Hak Tanggungan;
 - b. Perjanjian Kredit antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) dan Johan Setiawan Nomor 00048-01-05-000135-7, adalah bagian yang tak terpisahkan/perjanjian pokok dari pemberian Hak Tanggungan;
 - c. Perjanjian Kredit antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) dan Johan Setiawan Nomor 00048-01-05-000135-7, adalah tidak dinyatakan secara tegas sebagai alat bukti yang tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, jelas dalam memutus perkara *a quo Judex Facti* dan *Judex Juris* telah melakukan kekhilafan yang nyata. Oleh karena itu, Pemohon Peninjauan Kembali memohon kepada Majelis Hakim Agung Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili permohonan peninjauan kembali *a quo* untuk menerima permohonan Peninjauan Kembali dengan membatalkan Putusan *Judex Juris* yang menguatkan Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding dan menolak gugatan Termohon PK untuk seluruhnya;

Hal. 27 dari 30 hal. Put. Nomor 643 PK/Pdt/2015



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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa telah terdapat kekhilafan atau kekeliruan nyata dalam Putusan *Judex Juris* karena Putusan *Judex Juris* telah tidak memberikan perlindungan hukum kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat VI selaku pemegang hak tanggungan yang beriktikad baik;
- Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat VI memenuhi kriteria sebagai pemegang hak tanggungan beriktikad baik karena pada waktu pembuatan perjanjian kredit dengan jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) objek sengketa antara Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat VI dan Tergugat I, SHGB tersebut telah tercatat atas nama Tergugat I yang diperoleh melalui Akta Jual Beli (AJB) 18 Maret 2008 dari Tergugat II dan III di hadapan Tergugat V;
- Bahwa Tergugat V selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memproses AJB SHGB Nomor 7649 antara Tergugat II dan III sebagai penjual dan Tergugat I telah melakukan verifikasi atas SHGB *a quo*. Sertifikat HGB *a quo* adalah asli tercatat atas nama Penjual/Tergugat III dan telah dilakukan pengecekan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Depok (Bukti T VI-2 SHGB 7649 Mekarjaya). BPN Depok telah menyatakan SHGB *a quo* asli dan tidak dalam status sita. Dengan demikian kehati-hatian telah ditempuh;
- Bahwa jika belakangan terdapat bukti adanya peralihan hak atas SHGB *a quo* secara tidak sah, maka pemegang hak tanggungan beriktikad baik tidak boleh dirugikan. Dalam perkara ini terdapat juga kelalaian salah seorang Penggugat, yaitu Arwis Darwin Siregar yang menyerahkan asli SHGB kepada Tergugat I untuk memperoleh pinjaman. Oleh sebab itu, tanggung jawab hanya ada pada Tergugat I, II dan III. Ganti rugi hanya dapat dituntut kepada Tergugat I, II dan III;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali PT BANK TABUNGAN NEGARA dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1522 K/Pdt/2011 tanggal 28 Desember 2011 serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Hal. 28 dari 30 hal. Put. Nomor 643 PK/Pdt/2015



Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Peninjauan Kembali berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **PT BANK TABUNGAN NEGARA**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1522 K/Pdt/2011 tanggal 28 Desember 2011;

MENGADILI KEMBALI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI;

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi Tergugat IV dan Tergugat VI;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, II dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatiggedaad*);
3. Menyatakan Penggugat adalah ahli waris sah dari Ny. Lelyana Hermina Hutasuhut Siregar (alm);
4. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 29 Maret 2016 oleh Prof. Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., dan Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota

Hal. 29 dari 30 hal. Put. Nomor 643 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dan Rita Elsy, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Prof.Dr.Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

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

ttd./

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Rita Elsy, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai.....	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi Peninjauan Kembali.....	Rp	2.489.000,00
Jumlah		Rp2.500.000,00

**UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI**
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 30 dari 30 hal. Put. Nomor 643 PK/Pdt/2015