



P U T U S A N

No. 2694 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA TIMUR**,  
Beralamat di Pulogadung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada TIMBUL HARIMUKTI, SH., Staf Kantor pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur,
2. **PT. BANK PANIN INDONESIA**, Cabang Radio Dalam, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada FARUK B., SH. LLM, dan LEONARDO ALIM, SH., semuanya sebagai karyawan PT. BANK PANIN INDONESIA;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat VI dan IV/Para Pembanding;

m e l a w a n :

**Ny. ALBERTINA TAHA B.**, bertempat tinggal di Jalan Teluk Tomini Blok A. I Kav. No.7 RT.005/04, Kelurahan Duren Sawit, Jakarta Timur,

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

d a n :

1. **HANA CYNTHIA**,
2. **JACKY HALIM**, keduanya bertempat tinggal terakhir diketahui di Pluit Karang Sari Blok C.7 Selatan 18 Rt.008/08, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya, namun masih berada di wilayah perairan Indonesia,
3. **NOTARIS / PPAT IRAWAN SANTOSO, SH**, bertempat tinggal di Jalan Pemuda, Ruko Graha Mas Blok C.10, Jakarta Timur,
4. **Ny. MARYATI**, bertempat tinggal terakhir diketahui di Jalan Gaharu I No.19D RT.004/011 Cilandak, Jakarta Selatan,

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

Hal. 1 dari 20 hal. Put. No. 2694 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang Tanah berikut bangunan rumah tinggal di atasnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5080/Duren Sawit, seluas: 310 M<sup>2</sup> atas nama Ny. Albertina Taha B., yang diterbitkan Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur) tanggal 13 Desember 2004. Surat Ukur No. 00167/2004 tanggal 26 Nopember 2004 Jo SPPT/PBB No. 31.72.031.001.054-0128 yang terletak di Jalan Teluk Tomini Blok A.1 Kav. No. 7 RT. 005/04, Kelurahan Duren Sawit - Jakarta Timur, selanjutnya disebut: Milik/Harta Penggugat (Obyek Tanah Sengketa);
2. Bahwa terhadap obyek tanah berikut bangunan rumah tinggal di atasnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5080/Duren Sawit, seluas: 310 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat (Ny. Albertina Taha B) a quo tidak pernah diperjualbelikan haknya kepada pihak manapun, hal ini dapat dibuktikan;
  - a. Bahwa sejak dari dahulu hingga saat sekarang ini Penggugat beserta keluarganya masih tetap memiliki, menempati/menguasai fisik tanah berikut bangunan rumah tempat tinggal Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5080/Duren Sawit, seluas 310 M<sup>2</sup> a quo;
  - b. Bahwa sejak dari dahulu hingga saat sekarang ini Penggugat masih tetap membayar Wajib Pajak SPPT/PBB No. 31.72.031.001.054-0128 atas tanah bangunan rumah tempat tinggal Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5080/Duren Sawit, seluas 310 M<sup>2</sup> a quo;
  - c. Bahwa Penggugat:
    - Tidak pernah sepakat dengan pihak manapun yang bertujuan untuk melangsungkan transaksi jual beli/pelepasan hak atas tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5080/Duren Sawit, seluas 310 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat a quo (Pasal 1320,1338 KUHPerduta);

#### 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

- Tidak pernah hadir menghadap di hadapan Pejabat yang berwenang (PPAT) yang bertujuan untuk membuat, menandatangani akta, segel jual beli/pelepasan hak atas tanah berikut bangunan tersebut (Pasal 19, 25 ayat 2 PP No. 10/1961 jo PP No. 24/1997);
- 3. Bahwa Penggugat bermaksud untuk mengembangkan bisnis yang selama ini telah dijalankan Penggugat dan membutuhkan biaya/modal usaha, dimana pada bulan Oktober 2006 Penggugat telah diperkenalkan Tergugat V dengan Tergugat I;
- 4. Bahwa dalam pertemuan tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I telah sepakat untuk melakukan pinjam meminjam uang sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5080/Duren Sawit, seluas: 310 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat (Ny. Albertina Taha B.) tersebut;
- 5. Bahwa sehubungan dengan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I yang disaksikan Tergugat V tersebut pada tanggal 19 Oktober 2006, Penggugat telah menerima pinjaman uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) dan menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5080/Duren Sawit, seluas 310 M<sup>2</sup> a quo kepada Tergugat I, sedangkan sisanya sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah) yang diperjanjikan akan diserahkan Tergugat I pada tanggal 19 Desember 2006, kepada Penggugat sebagai Jaminan Pinjaman tersebut;
- 6. Bahwa tepat pada waktu yang dijanjikan tanggal 19 Desember 2006 dan hingga saat sekarang ini Tergugat I (Ny. Hana Chyntia) tidak memenuhi kewajiban hukumnya yaitu tidak dapat menyerahkan uang kekurangan yang dijanjikan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah) kepada Penggugat dan tidak ada kabar beritanya lagi;
- 7. Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan Tergugat I (Ny. Hana Chintya) a quo Penggugat telah mengalami kerugian dimana hilangnya peluang bisnis yang sedang direncanakan;
- 8. Bahwa selanjutnya Penggugat telah berupaya keras untuk mencari keberadaan Tergugat I, namun tetap tidak berhasil. Sebab Penggugat mulai curiga ada indikasi itikad tidak baik dari Tergugat I;
- 9. Bahwa pada bulan Januari 2008 Penggugat sangat heran dan terkejut atas perbuatan dari pihak Tergugat IV (PT. Bank Panin Cabang Radio Dalam

Hal. 3 dari 20 hal. Put. No. 2694 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Selatan) yang datang ke rumah tempat tinggal Penggugat yang pada pokoknya telah menyatakan:

- a. Bahwa Tanah berikut Bangunan Rumah Tinggal di atasnya sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5080/Duren Sawit, tanah seluas 310 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat adalah Milik dari Tergugat II (Jacky Halim);
- b. Dan Tergugat II telah menjaminkan tanah berikut bangunan rumah tinggal di atasnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5080/Duren Sawit Tanah seluas: 310 M<sup>2</sup> kepada Tergugat IV (PT. Bank Panin Cabang Radio Dalam Jakarta Selatan), dengan nilai Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta Rupiah);

10. Bahwa sehubungan dengan adanya hal tersebut di atas, maka Penggugat baru menyadari adanya itikad buruk/perbuatan malawan hukum yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat, karenanya pada tanggal 4 Maret 2008 Penggugat melaporkan Tergugat I sebagai Tersangka dalam perkara tindak pidana penipuan dan pemalsuan surat sebagaimana dimaksud Laporan Polisi di Polres Metro Jakarta Timur. No. Pol.: 399/K/III/2008/Res.JT tanggal 4 Maret 2008;

11. Bahwa berdasarkan hasil Penyidikan Pihak Penyidik Polres Metro Jakarta Timur a quo diperoleh keterangan bahwa Tergugat II telah membeli tanah sengketa (Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5080/Duren Sawit tanah seluas : 310 M<sup>2</sup>). dengan cara memalsukan KTP, tanda tangan, Surat Nikah atas nama Penggugat, dibuat seolah-olah Penggugat telah melakukan transaksi tersebut dengan Akta Jual Beli No. 302/2007 tanggal 12 Juli 2007 yang diterbitkan Tergugat III (Notaris Irwan Santoso, SH.);

12. Bahwa mengingat Penggugat tidak pernah sepakat dengan Tergugat II (Jacky Halim) untuk melakukan transaksi jual beli tanah berikut bangunan rumah tinggal di atasnya (Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5080/Duren Sawit tanah Seluas: 310 M<sup>2</sup>) di hadapan Notaris Irwan Santoso, SH., serta tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli No. 302/2007 tanggal 12 Juli 2007 a quo. Dengan demikian Perbuatan yang dilakukan Tergugat II dan Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum, karenanya Akta Jual-Beli No. 302/2007 tanggal 12 Juli 2007 harus dinyatakan cacat hukum atau tidak sah;

#### 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

13. Bahwa dengan mempergunakan Akta Jual Beli No. 302/2007 tanggal 12 Juli 2007 yang cacat hukum, tidak sah tersebut telah dengan sengaja dipergunakan Tergugat II sebagai dasar untuk pengajuan balik nama pada Tergugat VI (Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur) dari Penggugat menjadi atas nama Tergugat II (Jacky Halim), maka oleh karena permasalahan pengajuan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5080/Duren Sawit kepada Tergugat VI (Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur) oleh Tergugat II diajukan dengan Akta Jual Beli yang tidak sah, maka Balik nama yang didaftarkan pada Akta Jual Beli No. 302/2007 tanggal 12 Juli 2007 tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum;
14. Bahwa setelah Tergugat II (Jacky Halim) berhasil merekayasa/membalik nama dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat II (Jacky Halim), selanjutnya Tergugat II telah menjaminkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5080/Duren Sawit tanah seluas: 310 M<sup>2</sup> kepada Tergugat IV (PT. Bank Panin Cabang Radio Dalam Jakarta Selatan);
15. Bahwa apabila diperhatikan secara saksama menurut ketentuan hukum yang berlaku, dalam transaksi yang dilakukan antara Tergugat II dengan Tergugat IV dengan menggunakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5080/Duren Sawit Tanah seluas 310 M<sup>2</sup> yang cacat hukum atau tidak sah adalah merupakan suatu kelalaian/kecerobohan Tergugat IV (PT. Bank Panin Cabang Radio Dalam Jakarta Selatan) yang telah begitu saja percaya Tergugat II (Jacky Halim), tanpa melalui survey dan penelitian secara saksama, sesuai aturan perbankan sebagaimana yang berlaku atau setidaknya harus survey lokasi, siapa yang menempati dan minta keterangan kepada RT/RW atau Kelurahan, dengan demikian perbuatan yang dilakukan Tergugat II dengan Tergugat IV dalam pemberian Hak Tanggungan atas obyek Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5080/Duren Sawit tanah seluas 310 M<sup>2</sup> atas nama Jacky Halim yang cacat hukum atau tidak sah, adalah perbuatan melawan hukum;
16. Bahwa sehubungan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat tersebut sudah jelas telah mengakibatkan kerugian materiil dan immateriil terhadap Penggugat sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu miliar dua ratus juta Rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Kerugian materiil sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah);

Hal. 5 dari 20 hal. Put. No. 2694 K/Pdt/2012

#### 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)



- b. Kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah), oleh karena tercemarnya nama baik Penggugat kepada rekan bisnis dan sampai saat ini anak perempuan Penggugat berhenti sekolah dan tinggalkan rumah oleh karena merasa malu atas perbuatan Tergugat-I, II, III, IV, V dan Tergugat-VI;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur kiranya berkenan memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat-I, II, III, IV, V dan VI, telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dimohonkan;
4. Menyatakan Penggugat pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal di atasnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5080/Duren Sawit tanah seluas: 310 M<sup>2</sup> atas nama Albertina Taha B. yang terletak di Jalan Teluk Tomini Blok A.I Kav. No. 7 RT. 005/04, Kelurahan Duren Sawit, Jakarta Timur;
5. Menyatakan Akta Jual Beli No. 302/2007 tanggal 12 Juli 2007 antara Penggugat dengan Tergugat II adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
6. Menyatakan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5080/Duren Sawit tanah seluas: 310 M<sup>2</sup> yang diterbitkan Tergugat VI (Badan Pertanahan Jakarta Timur) dari atas nama Albertina B. (Penggugat) menjadi atas nama Jacky Halim (Tergugat II) adalah tidak sah menurut hukum;
7. Menyatakan Akta Pengikatan Hak Tanggungan antara Tergugat II (Jacky Halim) dengan Tergugat IV (PT. Panin Bank) adalah tidak sah dan batal demi hukum;
8. Menghukum Tergugat I, II dan IV atau siapa saja yang mendapat hak atas obyek tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5080/Duren Sawit tanah seluas: 310 M<sup>2</sup> untuk menyerahkan kepada Penggugat dengan seketika dan sekaligus tanpa syarat apapun sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;
9. Menghukum Para Tergugat I, II, III, IV, V dan VI secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu miliar dua ratus juta Rupiah) dengan seketika dan sekaligus Tergugat-I, II, III, IV, V dan VI ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu Rupiah) untuk setiap hari atas keterlambatan melaksanakan Putusan Pengadilan terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;
11. Menghukum Para Tergugat untuk patuh dan taat terhadap putusan ini;
12. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi;
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini;

Dan apabila Ketua pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat IV dan VI mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

EKSEPSI TERGUGAT IV:

Gugatan salah sasaran.

Bahwa Tergugat IV tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat dan juga tidak mengenal Penggugat sehingga gugatan yang ditujukan kepada Tergugat IV salah sasaran;

Materi gugatan adalah semata-mata mengenai permasalahan yang bersumber dari hubungan yang terjadi antara Penggugat dengan Hana Cyantia sebagai Tergugat I dan Tergugat lainnya, tidak dapat melibatkan kepada pihak Tergugat IV karena itu gugatan menjadi salah sasaran.

Gugatan prematur.

Bahwa apa yang disangkakan oleh Penggugat bahwa pihak yang menamakan dirinya Jacky Halim cs telah melakukan tindak pidana pemalsuan dan penipuan dilaporkan ke pihak Kepolisian Republik Indonesia belum juga dilimpahkan ke Pengadilan Negeri. Oleh karenanya selama belum ada putusan pidana yang mempunyai kepastian hukum maka apa yang dituduhkan tersebut menjadi prematur.

Hal. 7 dari 20 hal. Put. No. 2694 K/Pdt/2012



**EKSEPSI TERGUGAT VI:**

**1. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscuur Libel).**

- Bahwa Tergugat VI menolak dengan tegas gugatan Penggugat sebagaimana dalil Penggugat baik dalam positanya maupun dalam petitumnya pada angka 13 yang menyatakan, balik nama yang dilakukan oleh Tergugat VI tersebut cacat hukum;
  - Bahwa Tergugat VI dalam penerbitan (peralihan hak) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5080/Duren Sawit atas nama Jacky Halim tersebut telah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 37, serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur. Bahwa dalam melakukan penerbitan (peralihan hak) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5080/Duren Sawit atas nama Jacky Halim, Tergugat VI terlebih dahulu meneliti secara cermat data-data yang berkaitan dengan tanah a quo baik data data yuridis, sehingga penerbitan Sertifikat tersebut telah sah menurut hukum;
  - Bahwa, Tergugat VI telah menerbitkan (peralihan hak) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5080/Duren Sawit atas nama Jacky Halim terletak di Jalan Teluk Tomini Blok A.I Kav. No. 7 seb RT. 005/04, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Kota Administrasi Jakarta Timur;
  - Bahwa, bidang tanah a quo sebelum terjadi peralihan hak dari Penggugat ke atas nama Tergugat I, dengan dasar Akta Jual Beli Tanggal 12-07-2007 Nomor 302/2007 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Irwan Santoso, SH.;
- Oleh karena itu Tergugat VI mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 75/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim. tanggal 25 Nopember 2009 yang amarnya sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi dari Tergugat IV dan Tergugat VI;

## II. DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa Tergugat I sampai dengan VI telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);
- Menyatakan Penggugat pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut Bangunan Rumah tinggal di atasnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.05080/Duren Sawit Tanah seluas: 310 M<sup>2</sup> atas nama Albertina Taha B. yang terletak di Jalan Teluk Tomini Blok A.I Kav. No. 7 RT. 005/04, Kelurahan Duren Sawit, Jakarta Timur;
- Menyatakan Akta Jual Beli No. 302/2007 tanggal 12 Juli 2007 antara Penggugat dengan Tergugat II adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
- Menyatakan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 05080/Duren Sawit tanah seluas: 310 M<sup>2</sup> yang diterbitkan Tergugat VI (Badan Pertanahan Jakarta Timur) dari atas nama Albertina Taha B. (Penggugat) menjadi atas nama Jacky Halim (Tergugat II) adalah tidak sah menurut hukum;
- Menyatakan Akta Pengikatan Hak Tanggungan antara Tergugat II (Jacky Halim) dengan Tergugat IV (PT. Panin Bank) adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- Menghukum Tergugat I, II dan IV atau siapa saja yang mendapat hak atas obyek tanah Sertifikat Hak guna Bangunan No. 05080/Duren Sawit tanah seluas: 310 M<sup>2</sup> untuk menyerahkan kepada Penggugat dengan seketika dan sekaligus tanpa syarat apapun sejak Putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.601.000,- (satu juta enam ratus satu ribu Rupiah) secara tanggung renteng;
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding I semula Tergugat IV dan Pembanding II semula Tergugat VI

Hal. 9 dari 20 hal. Put. No. 2694 K/Pdt/2012

#### 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

putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 60/PDT/2011/PT.DKI tanggal 19 April 2011 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat VI pada tanggal 09 Agustus 2011, kemudian terhadapnya oleh Tergugat VI dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Agustus 2011 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 23 Agustus 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 60/PDT/2011/PT.DKI., Jo. No. 75/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut tidak disertai dengan memori kasasi;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat IV pada tanggal 10 November 2011 kemudian terhadapnya oleh Tergugat IV dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 April 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 23 November 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 60/PDT/2011/PT.DKI., Jo. No. 75/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 02 Desember 2011;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat yang pada tanggal 3 Januari 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat IV diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 12 Januari 2012 ;

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

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

- I. Pertimbangan Hukum Judex Facti Tingkat Banding Maupun Tingkat Pertama Telah Melanggar Azas Hukum, Dalam Menerapkan Hukum Terhadap Fakta Hukum
  1. Fakta hukum dipersidangan terungkap adalah adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

#### 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

Irwanto Santoso SH No.302/2007 tanggal 12 Juli 2007 atas bidang tanah yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.05080/Duren Sawit antara Albertina Taha B (Penggugat asal/Termohon Kasasi) dengan Jacky Halim (Tergugat II asal/Turut Termohon Kasasi II).

2. Menurut hukum bahwa Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan tata cara ketentuan PP No.10 tahun 1961, adalah AKTA OTENTIK sebagaimana dimaksud pasal 1870 KUHPerdara, yang memiliki kekuatan pembuktian atas kebenaran materiil dan keabsahan formal yang sangat sempurna, Pasal 1870 KUHPerdara "Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya";

Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI No.765 K/Pdt/2008 tanggal 26 April 2010 menyatakan bahwa " akta Jual Beli objek sengketa dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang, bahwa akta jual beli tersebut merupakan akta otentik, sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna .....";

Sesuai dengan azas hukum, bahwa suatu akta otentik itu hanya dapat dilemahkan oleh suatu akta otentik dan atau oleh suatu putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum pasti tentang adanya tindak pidana (pelanggaran hukum) dalam proses pembuatan akta otentik (incassu Akta Jual Beli). Karena itu sepanjang tidak ada putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap tentang perbuatan pidana dalam proses pembuatan suatu akta otentik, maka akta otentik (akta jual beli) tersebut tetap harus dianggap dan dinyatakan sebagai suatu akta yang sah menurut hukum;

3. Pertimbangan hukum dan amar putusan Judex Facti tingkat banding dalam menguatkan pertimbangan hukum Judex Facti tingkat pertama yang menyatakan cacat hukum dan batal demi hukum Akta Jual Beli No.302/2007 tanggal 12 Juli 2007 atas tanah SHGB No.05080/Duren Sawit tersebut sangat bertentangan Pasal 1870 KUHPerdara jo PP No.10 tahun 1961 jo PP No.24 tahun 1997 dan Yurisprudensi putusan

Hal. 11 dari 20 hal. Put. No. 2694 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung RI didalam menerapkan derajat/peringkat alat pembuktian terhadap fakta hukum yang terungkap dipersidangan, karena :

- a. Akta Jual Beli atas tanah SHGB No.05080/Duren Sawit antara Penggugat dengan Tergugat II yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Irwan Santoso SH No.302/2007 tanggal 12 Juli 2007 yang dilakukan sesuai dengan ketentuan PP No.10 tahu 1961 yang diperbarui dengan PP No.24 tahun 1997, adalah akta otentik sebagaimana dimaksud Pasal 1870 KUHPerdata yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna tentang kebenaran materiil dan keabsahan formil yang tidak dapat dilemahkan oleh alat bukti pada peringkat dibawah nilai dan kekuatan akta otentik;
- b. Tidak ada alat bukti yang setara dengan akta otentik yang terungkap dipersidangan yang dapat melemahkan terhadap kekuatan Akta Jual Beli No.302/2007 tanggal 12 Juli 2007 PPAT Irwan Santoso SH yang merupakan akta otentik sebagaimana dimaksud pasal 1870 KUHPerdata;
- c. Tidak ada bukti tentang putusan hukum yang berkekuatan tetap tentang tindak pidana dalam proses pembuatan Akta Jual Beli No.302/2007 tanggal 12 Juli 2007 PPAT Irwan Santoso SH a quo;
- d. Alasan Penggugat asal/Termohon Kasasi yang mengatakan dirinya tidak pernah melakukan jual beli kepada siapapun atas tanah SHGB No.05080/Duren Sawit itu tidak pernah dibuktikan secara hukum, dan bahkan pada sisi lain telah diakui secara tegas dalam gugatannya adanya hubungan hukum antara dirinya dengan Tergugat II asal/Turut Termohon Kasasi II dalam suatu transaksi penerimaan uang yang diterimanya dan penyerahan buku Sertifikat Hak Guna Bangunan No.05080/Duren Sawit, dan adanya Akta Jual Beli



No.302/2007 tanggal 12 Juli 2007 PPAT Irwan Santoso SH antara Penggugat asal/Termohon Kasasi kepada Tergugat II asal/Turut Termohon Kasasi II atas tanah SHGB No.05080/Duren Sawit. Adanya Akta Jual Beli No.302/2007 tanggal 12 Juli 2007 PPAT Irwan Santoso SH atas tanah SHGB No.05080/Duren Sawit dihubungkan dengan pengakuan Penggugat asal/Termohon Kasasi tentang adanya hubungan hukum dengan Tergugat II asal/Turut Termohon Kasasi II tersebut mempertegas bahwa Akta Jual Beli a quo adalah benar dan sah menurut hukum;

- e. Pertimbangan hukum Judex Facti tingkat banding yang menguatkan dan mengambil alih pertimbangan hukum Judex Facti tingkat pertama dalam menyatakan cacat hukum dan batal demi hukum Akta Jual Beli No.302/2007 tanggal 12 Juli 2007 antara Penggugat dengan Tergugat II yang dibuat dihadapan PPAT Irwan Santoso SH yang hanya didasarkan pada pembuktian keterangan saksi-saksi dan bukti hanya memiliki peringkat kekuatan pembuktian dibawah kekuatan akta otentik;

4. Pertimbangan hukum dan amar putusan Judex Facti tingkat banding dalam menguatkan pertimbangan hukum Judex Facti tingkat pertama yang menyatakan cacat hukum dan batal demi hukum Akta Pengikatan Hak Tanggungan atas bidang tanah tersebut, adalah pertimbangan hukum dan amar putusan yang sangat keliru, bertentangan dengan hukum, sebab berdasarkan fakta hukum bahwa tanah sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.05080/Duren Sawit pada saat pembebanan Hak Tanggungan itu telah terdaftar a.n Jacky Halim (Tergugat II) sebagai pemegang hak;

Oleh karena sertifikat Hak Guna Bangunan itu merupakan akta otentik yang berkuat pembuktian sangat sempurna tentang kedudukan hukum dan kepemilikan seseorang atas tanah yang terdaftar pada sertifikat tersebut, maka menurut hukum bahwa Sertifikat Hak Guna

Hal. 13 dari 20 hal. Put. No. 2694 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan (HGB) No.05080/Duren Sawit yang telah terdaftar a.n Jacky Halim (Tergugat II asal) adalah akta otentik sebagai tanda bukti hak status kepemilikan Jacky Halim (Tergugat II asal) atas tanah tersebut, yang menurut pasal 1870 KUHPerdata memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna:

5. Berdasarkan fakta hukum dan ketentuan Pasal 1870 KUHPerdata jo PP No.10 tahun 1961 yang diperbarui dengan PP No.24 tahun 1997, maka Akta Jual Beli No.302/2007 tanggal 12 Juli 2007 antara Penggugat dengan Tergugat II atas tanah SHGB No.05080/Duren Sawit yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Irwan Santoso SH (dilakukan sesuai ketentuan PP No.10 tahun 1961 yang diperbarui PP No.24 tahun 1997) seharusnya dinilai sebagai suatu akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sesuai pasal 1870 KUHPerdata yang tidak dapat dilemahkam dengan alat pembuktian yang bukan akta otentik dan atau oleh suatu putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan adanya tidak pidana dalam akta tersebut;

Dengan tidak adanya alat bukti yang dapat melemahkan terhadap akta otentik in casu Akta Jual Beli No.302/2007 tanggal 12 Juli 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Irwan Santoso SH, dan juga dengan tidak adanya putusan hukum yang berkekuatan tetap tentang tindak pidana dalam proses penerbitan Akta Jual Beli tersebut, maka Akta Jual Beli No.302/2007 tanggal 12 Juli 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Irwan Santoso SH atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.05080/Duren Sawit, haruslah dinyatakan sebagai suatu akta otentik yang sah menurut hukum;

6. Berdasarkan fakta hukum dan ketentuan Pasal 1870 KUHPerdata jo PP No.10 tahun 1961 yang diperbarui dengan PP No.24 tahun 1997, seharusnya Judex Facti tingkat banding melakukan koreksi terhadap pertimbangan hukum Judex Facti tingkat pertama tentang hal Akta Jual Beli No.302/2007 tanggal 12 Juli 2007 antara Penggugat dengan Tergugat II atas tanah SHGB No.05080/Duren Sawit yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Irwan Santoso SH, dan seharusnya Judex Facti

#### 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)



tingkat banding membatalkan pertimbangan hukum Judex Facti tingkat pertama tersebut;

7. Oleh karena Akta Jual Beli No.302/2007 tanggal 12 Juli 2007 yang dibuat dihadapan PPAT Irwan Santoso SH antara Penggugat asal dengan Tergugat II asal adalah akta otentik yang menurut Pasal 1870 KUHPerdara itu memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, maka pertimbangan hukum Judex Facti tingkat banding dalam menguatkan pertimbangan hukum Judex Facti tingkat pertama yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli No.302/2007 tanggal 12 Juli 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Irwan Santoso SH cacat hukum yang hanya didasarkan pada pengakuan Penggugat/Termohon Kasasi yang mengaku tidak pernah menjual tanah tersebut kepada siapapun dan keterangan 2 (dua) orang saksi, adalah pertimbangan yang melanggar kaedah azas hukum pembuktian, dan karena itu pertimbangan tersebut melanggar azas hukum dalam menerapkan hukum terhadap fakta-fakta. Dan juga perlu dipertanyakan mengapa sertifikat Hak Guna Bangunan No.:05080/Duren Sawit yang diakui milik Termohon Kasasi/Penggugat asal bisa berada pada pihak lain dalam hal ini Tergugat I asal dan/atau Tergugat II asal, mengapa?;
8. Pertimbangan hukum Judex Facti dalam menyatakan Akta Pengikatan Hak Tanggungan antara Tergugat II (Jacky Halim) dengan Tergugat IV (PT. Panin Bank) adalah tidak sah dan batal demi hukum, bertentangan dengan azas hukum pembuktian, karena:
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5080/Duren Sawit yang menjadi objek pembebanan Hak Tanggungan telah terdaftar a.n Jacky Halim sebagai pemegang hak, yang menurut hukum bahwa Jacky Halim berhak dan berwenang untuk membebaskan Hak Tanggungan atas tanah sertifikat HGB No.05080/Duren Sawit tersebut;
  - b. Pembebanan Hak Tanggungan tersebut dibuat dengan suatu akta sesuai ketentuan UU No.4 tahun 1996 yang kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No.439/2008 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur, karena itu Hak Tanggungan tersebut

Hal. 15 dari 20 hal. Put. No. 2694 K/Pdt/2012



telah diwujudkan dengan suatu akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna yang harus dinilai sebagai suatu bukti yang sangat sempurna atas objek dan subjek hukum yang dimaksud dalam akta tersebut, dan tidak dapat dilemahkan dengan alat bukti yang berada pada peringkat dibawahnya;

Dengan demikian maka cukup alasan agar pertimbangan hukum dan amar putusan Judex Facti yang menyatakan batal akta-akta Jual Beli No.302/2007 tanggal 12 Juli 2007 antara Penggugat dengan Tergugat II atas tanah SHGB No.05080/Duren Sawit tersebut harus dibatalkan oleh putusan Mahkamah Agung R.I.;

## II. Judex Facti Tingkat Banding Dalam Menguatkan Pertimbangan Hukum Judex Facti Tingkat Pertama Salah Didalam Menerapkan Hukum

1. Pertimbangan hukum dan amar putusan Judex Facti tingkat banding yang menguatkan pertimbangan hukum dan amar putusan Judex Facti tingkat pertama dalam menyatakan tidak sahnya Akta Jual Beli No.302/2007 tanggal 12 Juli 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Irwan Santoso SH menerapkan hanya didasarkan pada keterangan saksi, adalah pertimbangan hukum yang salah dalam menerapkan hukum, karena bertentangan dengan azas hukum dalam mendudukan kualitas/derajat pembuktian;
2. Keabsahan dan kebenaran tentang adanya jual beli dan peralihan hak atas tanah dari Penggugat asal kepada Tergugat II asal, juga dibuktikan dengan pemeriksaan objek jaminan yang akan dijadikan jaminan kredit oleh Tergugat II asal, dengan dapat dilakukannya pengambilan foto-foto objek tanah dan bangunan sebagaimana dalam laporan hasil pemeriksaan objek jaminan (bukti T.IV-8);
3. Dalam pertimbangan hukum dan amar putusan Judex Facti tingkat pertama yang dikuatkan oleh pertimbangan hukum dan amar putusan Judex Facti tingkat banding dalam menyatakan tindakan Pemohon Kasasi/Tergugat IV asal dalam menyalurkan kredit dan pembebanan Hak Tanggungan tidak memperhatikan azas kehati-hatian sebagaimana diatur dalam UU Perbankan, adalah pertimbangan yang keliru, karena:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Dalam menyalurkan fasilitas kredit kepada Tergugat II asal, telah dilakukan penelitian atas kelayakan untuk dapatnya penyaluran fasilitas kredit maupun kelayakan dan keabsahan jaminan/agunan incassu Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.05080/Duren Sawit, baik secara administrative maupun penelitian fisik (pemeriksaan setempat/on the spot) yang dilakukan oleh appresial independen maupun oleh pejabat bank;
- b. Adanya petugas appresial independen maupun petugas dari Bank mendapat ijin masuk dari penguni rumah atas perintah pemilik sertifikat Hak Gunan Bangunan No.05080/Duren Sawit dan mengambil foto-foto lokasi luar dan dalam konsisi tanah dan bangunan yang akan dijadikan jaminan sebagaimana tertera dalam bukti TIV-8 (laporan pemeriksaan appresial), dan dihubungkan dengan keterangan saksi yang diajukan Penggugat tentang adanya petugas yang datang ke lokasi dan mengambil foto dan menanyakan sesuatu, mempertegas bahwa apa yang dilakukan Pemohon Kasasi (Tergugat IV asal) dalam memproses pemberian kredit dengan beban jaminan Hak Tanggungan telah dengan teliti sesuai azas kehati-hatian;
- c. Fakta hukum membuktikan bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.05080/Duren Sawit itu terdaftar a.n Jacky Halim (Tergugat II asal) berdasarkan Akta Jual Beli dilakukan dengan akta otentik sesuai PP No.10 tahun 1961 yang diperbarui PP No.24 tahun 1997, yang menurut hukum vide Pasal 1870 KUHPerdara bahwa akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sangat sempurna baik kebenaran materiil maupun kebenaran pembuktian formil tentang objek dan subjek hukum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian diterbitkan

Hal. 17 dari 20 hal. Put. No. 2694 K/Pdt/2012

#### 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)



Sertifikat Hak Tanggungan sesuai UU No.4 tahun 1996.

- d. Oleh karena Sertifikat Hak Guna Bangunan No.05080/Duren Sawit itu telah terdaftar a.n Jacky Halim (Tergugat II asal) berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat sesuai dengan ketentuan PP No.10 tahun 1961 yang diperbarui PP No.24 tahun 1997 Akta, maka Pembebankan Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan PPAT di Jakarta atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan a quo, yang kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur itu merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sangat kuat dan sangat sempurna tentang kebenaran materiil dan formil atas objek dan subjek hukum dalam Akta Membebankan Hak Tanggungan tersebut yang tidak dapat dilemahkan dengan alat bukti lain yang berada pada peringkat dibawahnya, yaitu kekuatan pembuktian yang sangat kuat dan Sempurna Tentang Kebenaran Materiil;
- e. Pertimbangan hukum yang menganggap bahwa Penggugat asal (Termohon Kasasi) tidak pernah melakukan jual beli atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.05080/Duren Sawit yang dibebani Hak Tanggungan adalah pertimbangan hukum yang sangat bertentangan dengan azas hukum pembuktian, karena fakta hukum telah membuktikan adanya jual beli yang dilakukan Penggugat asal (Termohon Kasasi) dihadapan PPAT dengan akte No.203/2007 tanggal 12 Juli 2007 sesuai tatacara dan ketentuan PP No.10 tahun 1961 yang diperbarui dengan PP No.24 tahun 1997 yang merupakan bukti sempurna tentang adanya jual beli, sedangkan pada sisi lain tidak ada alat bukti yang setara yang untuk melemahkan terhadap kekuatan akta akta jual beli tersebut yang merupakan akta otentik, karena



bukti-bukti yang dijadikan dasar pertimbangan hukum hanya berupa keterangan saksi-saksi yang kekuatan pembuktiannya berada dibawah kekuatan pembuktian akta otentik;

- f. Sanggahan Termohon Kasasi (Penggugat asal) tentang keabsahan jual beli akta No.203/2007 tanggal 12 Juli 2007 PPAT Irwan Santoso SH selain tidak didukung dengan alat bukti yang setara (in casu akta otentik) juga bertentangan dengan pengakuannya dalam gugatannya yang menegaskan adanya hukum antara dirinya (Penggugat asal/Termohon Kasasi) dengan Jacky Halim (Tergugat II asal) dalam suatu transaksi keuangan dan hubungan hukum atas objek tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.05080/Duren Sawit;
- g. Tidak adanya putusan hukum yang berkekuatan tetap tentang suatu perbuatan pidana dalam proses Jual Beli dengan akta No.203/2007 tanggal 12 Juli 2007 tersebut, maka pertimbangan hukum yang menganggap Penggugat asal (Termohon Kasasi) tidak pernah melakukan jual beli atas tanah SHGB No.05080/Duren Sawit, yang kemudian menyatakan bahwa jual beli tersebut cacat hukum, adalah pertimbangan hukum yang keliru dalam menerapkan hukum.

Dengan demikian maka cukup alasan agar pertimbangan hukum dan amar putusan Judex Facti tersebut untuk dibatalkan.

III. Pertimbangan hukum Judex Facti tingkat banding maupun tingkat pertama bertentangan dengan hukum.

1. Alasan pertimbangan hukum Judex Facti tingkat banding dalam menguatkan pertimbangan hukum Judex Facti tingkat pertama sebagaimana tersebut pada hal 27 alenia 4 “ menimbang bahwa menurut Penggugat dirinya belum pernah memperjual belikan rumahnya dengan siapapun, termasuk dengan Tergugat I maupun Tergugat II, dirinya hanya menjaminkan sertifikat rumahnya sebagai jaminan pinjaman yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat,

Hal. 19 dari 20 hal. Put. No. 2694 K/Pdt/2012



dimana hal ini sejalan dengan bukti P-1 yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.05080/Duren Sawit hanyalah dijadikan jaminan atas hutang Penggugat kepada Tergugat I, dimana hal ini juga didukung oleh keterangan 2 (dua) orang saksi yang diajukan Penggugat, adalah pertimbangan yang salah dan keliru didalam menerapkan hukum bertentangan dengan Pasal 1870 KUHPerdara jo PP No.10 tahun 1961 yang diperbarui dengan PP No.24 tahun 1997, karena fakta hukum mengapa SHGB No.5080/Duren Sawit tersebut diberikan kepada Tergugat I asal dan apa motivasinya pemberian sertifikat tersebut kepada Tergugat I asal serta mengapa pihak appraisal indenpen maupun pejabat bank diperbolehkan melakukan pemeriksaan atas rumah dan mengambil foto-foto baik didalam maupun diluar rumah sengketa ?;

2. Adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, yang kemudian terbit adanya Akta Jual Beli No.302/2007 tanggal 12 Juli 2007 telah mempertegas adanya transaksi atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan N o.05080/Duren Sawit, yang karena itu pertimbangan hukum dan amar putusan Judex Facti tingkat banding dalam menguatkan pertimbangan hukum Judex Facti tingkat pertama yang menyatakan bahwa Penggugat belum pernah melakukan jual beli atas tanah SHGB No.05080/Duren Sawit yang hanya didasarkan pada pengakuan Penggugat dan keterangan saksi yang diajukan Penggugat, adalah pertimbangan yang keliru;
3. Dapatnya ijin masuk untuk melakukan pemeriksaan dan pengambilan foto terhadap objek tanah dan bangunan sertifikat Hak Guna Bangunan No.05080/Duren Sawit oleh penilai independen dan petugas dari Bank pada saat melakukan penilaian rumah yang akan dijadikan jaminan sebagaimana tertera dalam bukti T-IV-6 (laporan pemeriksaan appresial), dihubungkan dengan keterangan saksi yang diajukan Penggugat tentang adanya petugas yang datang ke lokasi dan mengambil foto dan menanyakan sesuatu, mempertegas bahwa apa yang dilakukan Pemohon Kasasi (Tergugat IV asal) dalam memproses pemberian kredit dengan beban jaminan Hak Tanggungan telah dengan teliti sesuai azas kehati-hatian;



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

4. Bahwa Pemohon Kasasi I formal tidak dapat diterima, karena Pemohon Kasasi I tidak mengajukan memori kasasi, Permohonan Pemohon Kasasi II formal dapat diterima;
5. Bahwa alasan kasasi Pemohon Kasasi II tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksi memori kasasi Pemohon Kasasi II tanggal 30 November 2011 dan kontra memori kasasi terhadap memori kasasi Pemohon Kasasi II tanggal 12 Januari 2012 dihubungkan dengan pertimbangan putusan Judex Facti, dalam hal ini putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta ternyata Judex Facti tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup, karena Penggugat dengan bukti-bukti P1 sampai dengan P11 dan 2 (dua) orang saksi yaitu 1. Rusimati Kadir, dan 2. Andri, telah berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan terperkara berdasarkan SHGB No.05080/Duren Sawit dan keberadaan SHGB No. 05080/Duren Sawit pada Tergugat I adalah sebagai jaminan perjanjian Penggugat pada Tergugat I, bukan karena jual beli oleh karenanya Akta Jual Beli No. 302/2007 tanggal 12 Juli 2007 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang diterbitkan Tergugat III adalah cacat hukum dan batal demi hukum, demikian juga balik nama SHGB No. 05080/Duren Sawit dari atas nama Penggugat menjadi nama Tergugat II yang diterbitkan oleh Tergugat VI berdasarkan Akta Jual Beli No.302/2007 tanggal 12 Juli 2007 yang cacat hukum adalah tidak sah;
6. Bahwa Akta Pengikatan Hak Tanggungan antara Tergugat II dan Tergugat IV atas SHGB No. 05080/Duren Sawit adalah tidak sah dan batal demi hukum, karena Tergugat II bukanlah pemilik atas SHGB No. 05080/Duren Sawit tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi :1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA

Hal. 21 dari 20 hal. Put. No. 2694 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JAKARTA TIMUR, tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima dan Pemohon Kasasi: 2. PT.BANK PANIN INDONESIA, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, maka Para Pemohon Kasasi secara tanggung renteng dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

Menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA TIMUR**, tidak dapat diterima;

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **PT. BANK PANIN INDONESIA** tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **SELASA** tanggal **28 MEI 2013** oleh **H. DJAFNI DJAMAL,SH., MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **DR. H. HAMDAN, SH., MH.**, dan **PROF. DR. TAKDIR RAHMADI, SH., LL.M.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **NAWANGSARI, SH., MH.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

### 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

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd/ Dr. H. HAMDAN, SH., MH.

Ttd/ Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, SH., LL.M.

K e t u a,

Ttd/ H. DJAFNI DJAMAL, SH., MH.

Biaya-Biaya :

1. Materai	: Rp. 6.000,-
2. Redaksi	: Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi	: Rp. 489.000,-
Jumlah	: Rp. 500.000,-

Panitera Pengganti,

Ttd/ NAWANGSARI, SH., MH

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

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH,SH.MH

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 23 dari 20 hal. Put. No. 2694 K/Pdt/2012

**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)